

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,



Ajuntament de  
**BENIRREDRÀ**



**NORMAS URBANÍSTICAS**

# **PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**versión preliminar**

DICIEMBRE 2023



**AUG-ARQUITECTOS, SLP**

[www.aug-arquitectos.com](http://www.aug-arquitectos.com)

**EQUIPO REDACTOR**

**Dirección y coordinación**

Víctor García Gil.....Arquitecto



- 
- José Antonio Beteta Fernández..... arquitecto  
María del Carmen Boldó Roda ..... Doctora de Derecho  
Alejandro V. Briso de Montiano García..... Máster en economía  
Esther Casal Giménez ..... arquitecta  
Francisco De Manuel Rioja ..... Ldo. En Geografía e Historia. Arqueólogo  
Marc O. Ferrando Santos..... delineante  
Enric Flors Ureña..... Ldo. En Geografía e Historia. Arqueólogo  
Joaquín Gimeno García.....ingeniero Técnico en Diseño Industrial  
Sheyla Sancho Peris.....Lda. En Geografía e Historia. Arqueóloga  
Maite Suñer Fuster ..... Doctora en Paleontología  
Miguel P. Traver Monfort .....ingeniero de Caminos, Canales y Puertos y Ldo. en ADE  
Alejandro Vila Gorgé ..... Ldo. En Geografía e Historia. Arqueólogo



Sociedad Colegiada: 09.685  
CIF: B12640694  
Calle Herrero 29, 1º  
12005 Castellón de la Plana (España)  
Teléfono: (+34) 964 340 074  
E-mail: despacho@aug-arquitectos.com



## ÍNDICE

<b>TÍTULO PRIMERO: NORMAS GENERALES .....</b>	<b>7</b>
<b>CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>9</b>
Art. 1 ÁMBITO TERRITORIAL Y OBJETO DEL PLAN. ....	9
Art. 2 ENTRADA EN VIGOR Y VIGENCIA DEL PLAN. ....	9
Art. 3 DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN. ....	10
Art. 4 SIGNIFICADO Y ALCANCE DE LOS GRAFISMOS .....	10
Art. 5 INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS. ....	11
Art. 6 REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN.....	12
Art. 7 CARÁCTER VINCULANTE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN. ....	12
Art. 8 COEFICIENTES CORRECTORES SEGÚN USO Y TIPOLOGÍA.....	12
Art. 9 ÁREAS URBANAS HOMOGÉNEAS.....	12
<b>CAPÍTULO SEGUNDO: SIGNIFICADO DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS .....</b>	<b>13</b>
Art. 10 SOLAR.....	13
Art. 11 ALINEACIONES OFICIALES. ....	13
Art. 12 ALINEACIONES ACTUALES. ....	14
Art. 13 FINCA FUERA DE LÍNEA. ....	14
Art. 14 FINCA REMETIDA. ....	14
Art. 15 PARCELA EDIFICABLE.....	14
Art. 16 RETRANQUEO.....	14
Art. 17 RASANTES OFICIALES.....	14
Art. 18 RASANTES ACTUALES.....	14
Art. 19 LÍNEA DE EDIFICACIÓN. ....	14
Art. 20 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. ....	15
Art. 21 ALTURA DE PLANTA. ....	15
Art. 22 ALTURA LIBRE DE LAS PLANTAS. ....	15
Art. 23 SUPERFICIE OCUPADA. ....	15
Art. 24 SUPERFICIE EDIFICADA.....	15
Art. 25 SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE. ....	15
Art. 26 SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA DE TECHO.....	15
Art. 27 PATIO DE MANZANA. ....	15
Art. 28 PATIO DE PARCELA. ....	16
Art. 29 PIEZA HABITABLE. ....	16
Art. 30 PLANTA BAJA.....	16
Art. 31 PORTAL Y VESTÍBULOS. ....	16
Art. 32 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. ....	16
Art. 33 EDIFICIO EXENTO. ....	17
Art. 34 EDIFICIO EXCLUSIVO. ....	17
Art. 35 EDIFICABILIDAD. ....	17
Art. 36 ANCHURA DE SOLARES.....	17
Art. 37 PROFUNDIDAD MÁXIMA.....	17
Art. 38 PARCELACIÓN, REPARCELACIÓN, REGULACIÓN DE LINDEROS.....	18
Art. 39 SOLARES INEDIFICABLES.....	18



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.  
La Secretaria-Interventora,

**CAPÍTULO TERCERO: NORMAS DE TRAMITACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO..... 19**

Art. 40 CÉDULAS DE GARANTÍA URBANÍSTICA. .... 19

Art. 41 ALINEACIONES Y RASANTES. .... 19

Art. 42 ACTOS SOMETIDOS A LICENCIA O DECLARACIÓN RESPONSABLE. .... 21

Art. 43 TIPOS DE OBRA QUE REQUIEREN PROYECTO ..... 21

Art. 44 LICENCIA DE EDIFICACIÓN O DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS. .... 22

Art. 45 PRESUPUESTO DE LAS ACTUACIONES DE OBRA..... 24

Art. 46 VALLADO DE OBRAS..... 25

Art. 47 LICENCIA DE DERRIBOS Y APEOS. .... 26

Art. 48 OBLIGACIONES DE LOS SOLICITANTES. .... 27

Art. 49 VALIDEZ Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS. .... 29

Art. 50 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS..... 30

Art. 51 CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS O INSTALACIONES. .... 31

Art. 52 LICENCIA DE OCUPACIÓN Y DECLARACIONES RESPONSABLES DE PRIMERA OCUPACIÓN..... 33

Art. 53 LICENCIAS DE INTERVENCIÓN ..... 35

Art. 54 OBRAS CONSTRUIDAS SIN LICENCIA O EN DESACUERDO CON LA MISMA ..... 36

Art. 55 LICENCIAS DE PARCELACIÓN..... 36

Art. 56 LICENCIAS DE URBANIZACIÓN..... 36

Art. 57 URBANIZACIÓN POR ACTUACIONES AISLADAS..... 38

Art. 58 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA A LA URBANIZACIÓN CUANDO SE HAYA DELIMITADO UNIDAD DE EJECUCIÓN..... 39

Art. 59 CESIONES EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN. .... 40

Art. 60 DOCUMENTACIÓN A APORTAR JUNTO A LA SOLICITUD DE LICENCIA ..... 40

Art. 61 LICENCIAS DE USOS Y OBRAS PROVISIONALES..... 46

Art. 62 LICENCIAS DE INTERVENCIÓN ..... 46

Art. 63 DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR, FINALIZADA LA ACTUACIÓN. .... 49

Art. 64 LICENCIAS DE ACTIVIDADES..... 49

Art. 65 OBRAS PÚBLICAS ..... 49

Art. 66 OTRAS LICENCIAS MUNICIPALES ..... 49

**CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y USOS QUE PRESENTEN ALGUNA INCOMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE..... 49**

Art. 67 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN..... 49

Art. 68 EDIFICIOS NO PLENAMENTE CONFORMES CON EL PLANEAMIENTO..... 51

**CAPÍTULO QUINTO: CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS..... 53**

Art. 69 DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN..... 53

Art. 70 CONDICIONES DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DE LAS OBRAS Y MEDIOS AUXILIARES ..... 54

Art. 71 ÓRDENES DE EJECUCIÓN ..... 55

Art. 72 RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN O REHABILITACIÓN FORZOSA ..... 55

Art. 73 EDIFICIOS EN ESTADO RUINOSO..... 56

Art. 74 ORDENACIÓN Y USO DEL SUBSUELO..... 56

Art. 75 PROMOCIÓN SOCIAL DEL SUELO ..... 58

Art. 76 PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO..... 58

Art. 77 CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES SEGÚN USOS ..... 58



<b>TÍTULO SEGUNDO: NORMAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO</b> .....	<b>59</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO: OBRAS PERMITIDAS SOBRE EDIFICIOS EXISTENTES</b> .....	<b>61</b>
Art. 78 OBRAS DE MANTENIMIENTO O CONSERVACIÓN.....	61
Art. 79 OBRAS DE REHABILITACIÓN.....	61
Art. 80 OBRAS DE RESTAURACIÓN.....	62
Art. 81 OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN.....	65
Art. 82 OBRAS DE AMPLIACIÓN.....	65
Art. 83 OBRAS DE DEMOLICIÓN.....	66
<b>CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN, HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS</b> .....	<b>67</b>
Art. 84 ALCANCE Y CONTENIDO DEL CAPÍTULO.....	67
Art. 85 PARCELACIÓN Y REGULACIÓN.....	67
Art. 86 MEDICIÓN DE ALTURAS.....	67
Art. 87 MEDIANERÍAS.....	69
Art. 88 ALTURAS A PATIO DE MANZANA Y DE PARCELA.....	70
Art. 89 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.....	70
Art. 90 ENTREPLANTAS.....	70
Art. 91 MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.....	70
Art. 92 ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.....	71
Art. 93 PORTALES.....	71
Art. 94 SOLARES Y TERRENOS SIN EDIFICAR.....	72
Art. 95 CIERRES PROVISIONALES EN LOCALES COMERCIALES.....	72
Art. 96 AGUA.....	73
Art. 97 ENERGÍA ELÉCTRICA.....	73
Art. 98 CALEFACCIÓN, ACONDICIONAMIENTO DE AIRE, AGUA CALIENTE, GAS, TELÉFONO, ANTENAS DE TELEVISIÓN, CHIMENEAS, ETC.....	73
Art. 99 APARCAMIENTOS.....	74
Art. 100 SERVIDUMBRES URBANAS.....	77
Art. 101 DESTINO DE LOS SOLARES INEDIFICABLES.....	77
<b>TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LOS USOS DEL SUELO ORDENADO POR EL PLAN</b> .....	<b>78</b>
<b>CAPÍTULO PRELIMINAR: REFERENCIAS NORMATIVAS</b> .....	<b>80</b>
Art. 102 REFERENCIA A NORMATIVA REGULADORA DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO.....	80
Art. 103 REFERENCIA A NORMATIVA REGULADORA DE ACTIVIDADES CALIFICADAS, ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.....	80
<b>CAPÍTULO PRIMERO: SEGÚN SU ADECUACIÓN</b> .....	<b>81</b>
Art. 104 USO DOMINANTE, COMPATIBLE, PROHIBIDO Y COMPLEMENTARIO.....	81
<b>CAPÍTULO SEGUNDO: SEGÚN SU NATURALEZA</b> .....	<b>81</b>
Art. 105 USO PÚBLICO, COLECTIVO Y PRIVADO.....	81
<b>CAPÍTULO TERCERO: SUELO DOTACIONAL</b> .....	<b>82</b>
Art. 106 CONDICIONES GENERALES.....	82
Art. 107 CLASIFICACIÓN GENERAL DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS.....	82
Art. 108 CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS USOS DOTACIONALES PÚBLICOS.....	83



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.  
La Secretaria-Interventora,

Art. 109 PREFERENCIA PÚBLICA.....	84
Art. 110 DESARROLLO DE LAS PREVISIONES SOBRE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.....	84
Art. 111 EDUCATIVO - CULTURAL (QE).....	85
1. Definición.....	85
2. Condiciones de volumen.....	85
3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y edificación.....	86
Art. 112 DEPORTIVO – RECREATIVO (QD).....	87
1. Definición.....	87
2. Condiciones de volumen.....	88
3. Condiciones especiales.....	88
4. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.....	88
Art. 113 SANITARIO - ASISTENCIAL (QS).....	89
1. Definición.....	89
2. Condiciones de volumen.....	89
3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.....	90
Art. 114 INFRAESTRUCTURAS - SERVICIO URBANO (QI).....	91
1. Definición.....	91
2. Condiciones de volumen.....	91
3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.....	92
4. Condiciones especiales para el uso de tanatorio.....	92
Art. 115 ADMINISTRATIVO - INSTITUCIONAL (QA).....	94
1. Definición.....	94
2. Condiciones de volumen.....	94
3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.....	94
Art. 116 DOTACIONAL MÚLTIPLE (QM).....	95
1. Definición.....	95
2. Condiciones de volumen.....	95
3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.....	96
Art. 117 ZONAS VERDES (VP), (VJ) y (VA) Y ESPACIOS LIBRES (EL).....	97
1. Definición.....	97
2. Condiciones de volumen.....	98
3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.....	98
<b>CAPÍTULO CUARTO: USOS NO DOTACIONALES.....</b>	<b>99</b>
Art. 118 USO VIVIENDAS.....	99
1. Definición.....	99
2. Clasificación.....	99
3. Programa mínimo.....	99
4. Condiciones.....	99
5. Dotación de aparcamientos.....	101
Art. 119 USO INDUSTRIAL.....	101
1. Definición.....	101
2. Clasificación.....	101
3. Condiciones.....	103
4. Dotación de aparcamientos.....	107
Art. 120 USO ALMACENES.....	107
1. Definición.....	107
2. Clasificación.....	107
3. Condiciones.....	108
4. Dotación de aparcamientos.....	108



Art. 121	USO ASISTENCIAL.....	108
1.	Definición.....	108
2.	Clasificación.....	108
3.	Condiciones.....	108
4.	Dotación de aparcamientos.....	108
Art. 122	USO COMERCIAL.....	108
1.	Definición.....	108
2.	Clasificación.....	108
3.	Condiciones.....	109
4.	Dotación de aparcamiento.....	111
Art. 123	USO DEPORTIVO.....	111
1.	Definición.....	111
2.	Clasificación.....	111
3.	Condiciones.....	111
4.	Dotación de aparcamientos.....	111
Art. 124	USO DOCENTE.....	111
1.	Definición.....	111
2.	Clasificación.....	111
3.	Condiciones.....	112
4.	Dotación de aparcamientos.....	112
Art. 125	USO GARAJE-APARCAMIENTO AUTOMÓVILES.....	112
1.	Definición.....	112
2.	Clasificación.....	112
3.	Condiciones.....	113
Art. 126	USO HOTELERO.....	119
1.	Definición.....	119
2.	Clasificación.....	119
3.	Condiciones.....	119
4.	Dotación de aparcamientos.....	119
Art. 127	USO OCIO Y RECREO.....	120
1.	Definición.....	120
2.	Clasificación.....	121
3.	Condiciones generales.....	121
4.	Dotación de aparcamientos.....	122
5.	Condiciones especiales que además de las generales deben cumplir los locales que alberguen actividades incluidas en el grupo "B".....	122
Art. 128	USO OFICINAS.....	123
1.	Definición.....	123
2.	Clasificación.....	123
3.	Condiciones generales.....	123
4.	Dotación de aparcamientos.....	124
5.	Condiciones particulares.....	124
Art. 129	USO INSTALACIONES DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS, AGUA E HIDROCARBUROS.....	124
1.	Definición.....	124
2.	Clasificación.....	125
3.	Normativa aplicable.....	125
4.	Condiciones específicas de las infraestructuras eléctricas.....	126
5.	Condiciones específicas de las infraestructuras de gas.....	130
6.	Tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local de las instalaciones de transporte de energía eléctrica, gas, agua e hidrocarburos.....	130



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.  
La Secretaria-Interventora,

**TÍTULO CUARTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS SUBZONAS DE ORDENACIÓN ..... 133**

**CAPÍTULO PRIMERO: SUELO RESIDENCIAL..... 135**

Art. 130 NÚCLEO HISTÓRICO (NH) .....	135
1.    Ámbito.....	135
2.    Condiciones de las parcelas.....	136
3.    Condiciones de ocupación.....	137
4.    Condiciones de volumen. ....	137
5.    Condiciones del uso y destino del suelo y la edificación.....	140
6.    Condiciones estéticas.....	141
Art. 131 RESIDENCIAL MANZANA CERRADA (RMC) .....	158
1.    Ámbito.....	158
2.    Condiciones de las parcelas.....	158
3.    Condiciones de ocupación.....	159
4.    Condiciones de volumen. ....	159
5.    Condiciones del uso y destino del suelo y la edificación.....	160
6.    Condiciones estéticas.....	161
Art. 132 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ABIERTA. (RUA) .....	162
1.    Ámbito.....	162
2.    Condiciones de las parcelas.....	162
3.    Condiciones de ocupación.....	162
4.    Condiciones de volumen. ....	162
5.    Condiciones del uso y destino del suelo y la edificación.....	163
6.    Condiciones estéticas.....	165

**CAPÍTULO SEGUNDO: SUELO TERCIARIO..... 166**

Art. 133 TERCIARIO ESPECIAL (TRE) .....	166
1.    Ámbito.....	166
2.    Condiciones de las parcelas.....	166
3.    Condiciones de ocupación.....	166
4.    Condiciones de volumen. ....	166
5.    Condiciones del uso y destino del suelo y la edificación.....	166
6.    Condiciones estéticas.....	167

**CAPÍTULO TERCERO: SUELO INDUSTRIAL..... 168**

Art. 134 INDUSTRIAL CON TOLERANCIA RESIDENCIAL (INR) .....	168
1.    Ámbito.....	168
2.    Condiciones de las parcelas.....	168
3.    Condiciones de ocupación.....	169
4.    Condiciones de volumen. ....	169
5.    Condiciones del uso y destino del suelo y la edificación.....	170
6.    Condiciones estéticas.....	171

**TÍTULO QUINTO: FICHAS DE GESTIÓN ..... 173**





DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,

## TÍTULO PRIMERO: NORMAS GENERALES



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.  
La Secretaria-Interventora,



## CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

### Art. 1 **ÁMBITO TERRITORIAL Y OBJETO DEL PLAN.**

1. El presente Plan de Ordenación Pormenorizada (en adelante P.O.P) desarrolla el Plan General Estructural (en adelante PGE) del municipio de Benirredrà.
2. Tiene por objeto regular la edificación, la urbanización y las actividades en el municipio, así como ordenar pormenorizadamente el suelo urbano, conforme a los artículos 35 a 39 del DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje<sup>1</sup> (en adelante, TRLOTUP)
3. Para regular los aspectos indicados en el Art. 35.3 del TRLOTUP, el Ayuntamiento podrá establecer Ordenanzas municipales complementarias a lo establecido en este documento.

### Art. 2 **ENTRADA EN VIGOR Y VIGENCIA DEL PLAN.**

Los planes entran en vigor y son inmediatamente ejecutivos, a todos los efectos, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa, conforme a la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y de acuerdo con el artículo 57.8 del TRLOTUP

De dicha publicación será responsable el órgano editor del Boletín Oficial de la Provincia, quien lo publicará previa inscripción en el Registro Autonómico de Planeamiento tan pronto reciba el documento de la Administración que lo apruebe definitivamente.

El Plan mantendrá su vigencia indefinidamente, en tanto no se revise, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del TRLOTUP. Conforme señala la Directriz 15.2 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana este POP se ha elaborado para tener una vigencia aproximada de veinte años, sin perjuicio de que la vigencia del plan sea indefinida.

---

<sup>1</sup> Se refiere al documento con las modificaciones introducidas por:

- Ley 7/2021, de 29 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat 2022
- DECRETO LEY 1/2022, de 22 de abril, del Consell, de medidas urgentes en respuesta a la emergencia energética y económica originada en la Comunitat Valenciana por la guerra en Ucrania.
- DECRETO LEY 4/2022, de 3 de junio, del Consell, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.



### **Art. 3 DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN.**

Conforme a los artículos 39 y 62 del TRLOTUP, el presente POP está compuesto por los siguientes documentos:

Parte sin eficacia normativa - Documento de Información:

1. Memoria Informativa y la Justificativa
2. Planos de estado actual y afecciones sobre el territorio ordenado.
3. Estudio de Paisaje (compartido con el PGE).
4. Estudio Acústico (compartido con el PGE).
5. Informe de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica. (compartido con el PGE).

Parte con eficacia normativa:

1. Planos de ordenación pormenorizada a escala 1:1.000, en los que se plasman gráficamente los contenidos que le son propios y se integrarán los elementos de la red primaria internos o colindantes.
2. Ordenanzas generales de usos, edificación y ordenación de parcela y ordenanzas particulares de las diferentes subzonas.
3. Fichas de gestión para las unidades de ejecución delimitadas en el plan, conforme a los modelos establecidos en el anexo V de esta ley.

### **Art. 4 SIGNIFICADO Y ALCANCE DE LOS GRAFISMOS**

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes constituyen preceptos jurídicos expresados gráficamente con el mismo valor que los contenidos en las presentes normas urbanísticas.
2. La significación exacta de los grafismos utilizados en este Plan es precisamente la que se detalla en la cartografía del Plan.
3. El código de conceptos y grafismos establecidos en este Plan es de obligatoria utilización en todo desarrollo del mismo.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los documentos que desarrollen este Plan, pueden en la medida en que ello resultara necesario por insuficiencia del código de este último, emplear nuevos conceptos y grafismos, en cuyo caso deberán determinar su significado en forma precisa.

4. Errores en la base cartográfica del Plan.

La base cartográfica del planeamiento refleja la realidad urbanística del área de actuación, en el momento en el que esa base fue preparada. Su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan. Por ello, en el caso de



que existiesen errores materiales en la base cartográfica del Plan, una vez comprobada por los servicios técnicos municipales la discrepancia entre el documento gráfico de la citada base y la realidad, y habiendo confirmado fehacientemente que esta realidad no se haya fundamentado en una actuación ilegal, deberá procederse de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) Cuando se dé la circunstancia de que la situación real de los usos y aprovechamientos contradiga, no sólo la base cartográfica sino también: las determinaciones del planeamiento vigente relativas a los espacios libres, el equipamiento, la red viaria, las infraestructuras básicas; o los objetivos, criterios y determinaciones relativos a la protección de los bienes del patrimonio catalogado; esta situación quedará fuera de ordenación sustantiva a todos los efectos.
- b) En las restantes circunstancias se dará primacía a la situación fáctica sobre lo que refleje la base cartográfica del planeamiento, pudiendo no obstante la propiedad de los terrenos afectados: o bien acogerse directamente a las determinaciones del Plan; o mediante la formulación de un Estudio de Detalle, acomodar las citadas determinaciones y la situación real.

Los posibles errores formales o contradicciones que se detecten en los documentos integrantes del Plan o entre éstos, podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, y en su caso, publicación en el Boletín Oficial.

#### **Art. 5 INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS.**

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de los que corresponden, como competencia compartida a la Generalitat Valenciana, en virtud de la legislación urbanística de aplicación y de las funciones jurisdiccionales de los Tribunales.
2. La normativa de este Plan se interpretará atendiendo a la solución más acorde con el modelo territorial establecido por éste y con sujeción a los objetivos y finalidad expuestos en la documentación gráfica o escrita correspondiente. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable al menor aprovechamiento lucrativo, a la mayor dotación de espacios libres o al equipamiento comunitario, a la mejor conservación del medio ambiente y del entorno natural, el menor deterioro del paisaje y de la imagen urbana y al bienestar de la población residente y transeúnte.
3. En caso de contradicción entre las determinaciones del POP y el Código Técnico de la Edificación, prevalecerán siempre las de los instrumentos de orden superior, salvo que el Plan imponga condiciones más restrictivas, en cuyo caso se estará a lo establecido por éste.



**Art. 6 REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN.**

**1. Circunstancias justificativas de la revisión.** Justificarán la revisión de este Plan, previo el estudio correspondiente:

- a) La alteración o variación sustancial en las previsiones de población o empleo en el ámbito territorial al que se refiere el artículo 1 de estas Normas.
- b) La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento.

**2. Modificación del Plan**

- a) Sólo podrá modificarse el plan cuando la variación de alguna de sus determinaciones no altere la coherencia entre previsiones y ordenación en forma que haga necesaria una revisión global.
- b) Las propuestas de modificación, bien directamente del plan, bien mediante el planeamiento de desarrollo, deberán basarse en un estudio justificativo de la modificación y de su incidencia en la ordenación general.

**Art. 7 CARÁCTER VINCULANTE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.**

Las determinaciones de este Plan vinculan a la Administración y a los particulares. Las operaciones o actuaciones que corresponden a los distintos departamentos ministeriales o autonómicos, a realizar en el ámbito de este planeamiento, deberán cumplir las previsiones del mismo.

**Art. 8 COEFICIENTES CORRECTORES SEGÚN USO Y TIPOLOGÍA**

Dadas las características de la actuación, en este POP no se prevé la aplicación de coeficientes correctores.

**Art. 9 ÁREAS URBANAS HOMOGÉNEAS**

Área urbana homogénea es el conjunto de terrenos continuos, delimitados en el plano de ordenación OP-5 del POP, que dispone de usos y tipologías homogéneas.

Las áreas urbanas homogéneas se delimitan con el objeto de determinar el aprovechamiento promedio que corresponde a los suelos dotacionales integrados en ellas, a los que la ordenación urbanística no les ha asignado aprovechamiento lucrativo. A efectos de gestión urbanística, el aprovechamiento promedio se calculará de la forma establecida en el artículo 78.1 del TRLOTUP, tomando como referencia de los cálculos, el área urbana homogénea.

El POP de Benirredrà establece una única área urbana homogénea (AUH-01); que incluye todo el suelo urbano, excepto los ámbitos delimitados como Unidades de Ejecución:



(AUH-01): Área urbana homogénea o ámbito espacial homogéneo de 190336 m<sup>2</sup> de superficie y uso mayoritario, regulada por las ordenanza NH (Núcleo Histórico), RMC (residencial extensión Manzana Cerrada), RUA (residencial extensión Unifamiliar abierta), TRE (terciario especial) e INR (industrial con tolerancia residencial). Incluye suelo dotacional público no viario.

## CAPÍTULO SEGUNDO: SIGNIFICADO DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS

### Art. 10 SOLAR.

De acuerdo con el artículo 25.2.b del TRLOTUP:

1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas en las zonas urbanizadas, caracterizadas por aquellos suelos que cuenten con los servicios urbanísticos, incluyendo también en estas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones.
2. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 21.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
3. Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada adquieren la condición de solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el apartado anterior, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, aprobadas al programar aquélla.

### Art. 11 ALINEACIONES OFICIALES.

Son las líneas que se fijan como tales en los documentos del POP o aquellos que lo desarrollen. Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

**Alineaciones exteriores:** Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas. Separadoras de lo público y lo privado.

**Alineaciones interiores:** Son las que fijan los límites de la edificación con espacios libres interiores a la manzana o parcela correspondiente.

**Línea de protección:** Señala la distancia mínima a que se puede edificar respecto de un vial. En caso de no estar señalada en el plano correspondiente, y salvo indicación en contra, por parte de la ordenanza correspondiente, se entenderá que coincide con la alineación exterior.



**Testero:** Lateral menor de un bloque, con tratamiento ciego o con pocos huecos debido a la configuración constructiva del mismo.

**Medianera:** A los efectos de este Plan, se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

**Art. 12 ALINEACIONES ACTUALES.**

Son los linderos de las fincas con los espacios públicos o viales existentes.

**Art. 13 FINCA FUERA DE LÍNEA.**

Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

**Art. 14 FINCA REMETIDA.**

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

**Art. 15 PARCELA EDIFICABLE.**

Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

**Art. 16 RETRANQUEO.**

Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de edificación. Se podrá fijar también referido a los restantes linderos de la parcela.

**Art. 17 RASANTES OFICIALES.**

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes, o en el acta correspondiente expedida por el Ayuntamiento.

**Art. 18 RASANTES ACTUALES.**

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

**Art. 19 LÍNEA DE EDIFICACIÓN.**

Es la que delimita la superficie ocupada o potencialmente ocupable por la edificación, o límites de la misma.

En el caso de establecerse ámbitos de protección a viales, el límite de éstos coincidirá con la línea de edificación.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,





**Art. 20 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación a la cornisa o arranque del alero.

**Art. 21 ALTURA DE PLANTA.**

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. La altura libre mínima se fijará en todos los ámbitos de ordenación siguiendo los criterios del Código Técnico de la Edificación (CTE) y el DECRETO 80/2023, de 26 de mayo, del Consell, por el que se aprueban las normas de diseño y calidad en edificios de vivienda), o normativa que las sustituya.

**Art. 22 ALTURA LIBRE DE LAS PLANTAS.**

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

**Art. 23 SUPERFICIE OCUPADA.**

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre el plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas destinadas exclusivamente a aparcamientos, servicios comunes del inmueble o trasteros de superficie individual inferior a 10 m<sup>2</sup>. y que no sobresalgan de la rasante se considerarán, a efectos de estas Ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada, salvo ordenanza particular en contra.

**Art. 24 SUPERFICIE EDIFICADA.**

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta.

**Art. 25 SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE.**

Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable.

**Art. 26 SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA DE TECHO.**

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

**Art. 27 PATIO DE MANZANA.**

Se entiende por patio de manzana el espacio delimitado por las alineaciones interiores de la manzana cuando la distancia mínima entre dos alineaciones opuestas, medida en la forma indicada en estas ordenanzas fuera superior o igual a H, siendo H la media de las alturas máximas permitidas en las dos fachadas entre las que se mide la anchura



del patio, y/o además sea inscribible en dicho patio un círculo de diámetro mínimo H.

Las habitaciones que tengan fachada al citado patio se considerarán exteriores a todos los efectos.

#### **Art. 28 PATIO DE PARCELA.**

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable con anchura menor que H, siendo H la altura de la edificación.

Se divide en dos grupos:

**Patios cerrados:** Aquellos en los que más del 75% de su perímetro está conformado por edificación.

**Patios abiertos:** Aquellos en los que más del 25% de su perímetro no está conformado por edificación y comunica con espacios libres privados o públicos.

#### **Art. 29 PIEZA HABITABLE.**

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

#### **Art. 30 PLANTA BAJA.**

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno o por encima de esta rasante, a una altura igual o inferior a un metro.

Cuando la planta baja tenga una altura libre mayor a 3,5 m., su altura libre nunca podrá superar a 1/3 de la altura total del edificio, ni ser nunca superior a 6 m.

#### **Art. 31 PORTAL Y VESTÍBULOS.**

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiera.

#### **Art. 32 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.**

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo (cara inferior del forjado) se encuentra, en todos sus puntos, entre 0 y 0,60 metros a partir de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo (cara inferior del Forjado) se encuentre entre 0,60 metros y 1,00 metros por encima de la rasante.



**Art. 33 EDIFICIO EXENTO.**

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres y todos sus paramentos poseen tratamiento de fachada.

**Art. 34 EDIFICIO EXCLUSIVO.**

Es aquel en que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en un mismo uso. No dejará de ser de uso exclusivo un edificio por el hecho de contar entre sus dependencias con el garaje-aparcamiento exigido, si bien dicho recinto cumplirá las condiciones de sectorización y protección de la normativa aplicable.

**Art. 35 EDIFICABILIDAD.**

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Puede establecerse por:

- la absoluta, en cifra total de metros cúbicos o metros cuadrados edificados -suma de todas las plantas,
- la relativa, en metros cúbicos o en metros cuadrados edificados -suma de todas las plantas por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable de la manzana o zona de que se trata.

En el presente plan se referirá siempre en metros cuadrados construidos de uso característico por metro cuadrado de suelo. Se entenderá que el metro cuadrado de suelo es sobre parcela bruta, salvo indicación en contra.

**Art. 36 ANCHURA DE SOLARES.**

Se denomina anchura de un solar en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos medida en dirección paralela al eje de la calle. Cuando el punto de medición es la alineación oficial exterior, dicha anchura se denomina fachada. En la normativa correspondiente se determinan la anchura y fachada mínima, entendiéndose por tales los umbrales por debajo de los cuales se considera el solar inedificable.

**Art. 37 PROFUNDIDAD MÁXIMA.**

Se denomina profundidad máxima a la distancia máxima, medida en la perpendicular al eje de la calle desde fachada a que puede situarse la alineación interior en plantas superiores a la baja.



**Art. 38 PARCELACIÓN, REPARCELACIÓN, REGULACIÓN DE LINDEROS.**

1. **Parcelación.** Se entiende por parcelación la división del terreno en lotes, cuando a través de la misma traten de conseguirse los efectos propios de una acción urbanística.
2. Se entiende por **reparcelación** en virtud de lo establecido en el artículo 85 del TRLOTUP, la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho, y tiene por objeto lo establecido en los apartados a, b, c, d, e, f, g y h, de dicho artículo.
3. **Regulación de linderos.** Recibe el nombre de regulación de linderos la operación consistente en la redefinición de linderos por mutuo acuerdo entre propietarios colindantes con objeto de conseguir una forma de las parcelas más acorde con el uso a que se destinan. Bastará con la redacción de un documento notarial en el que los interesados reconozcan como definitivos los nuevos linderos de sus respectivas propiedades. Debe Inscribirse en el Registro de la Propiedad.

**Art. 39 SOLARES INEDIFICABLES.**

1. Se considera solar no edificable el que no reúna las condiciones que se estiman mínimas de utilidad y salubridad que se especifican en la normativa correspondiente.
2. Además de lo preceptuado en los apartados anteriores, se considerarán ineducables:
  - a) Las porciones excedentes de la alineación oficial, tanto de la fachada principal, como si la hubiere, la de patio de manzana u otra alineación posterior.
  - b) Aquellos que tengan una anchura y/o superficie inferior a la mínima admitida por la ordenanza correspondiente.
  - c) Las que originen en el solar contiguo una parte como las que se definen en b) (hasta la citada profundidad) y en c).

Las partes definidas en b) y c) serán edificables obligatoriamente si los solares contiguos estuviesen ya edificados, y no haya otra razón para mantener la calificación de ineducable en parte o la totalidad del solar; a tal fin queda excluido del concepto de solar edificado, aquel en que se halle una edificación ruinoso o fuera de alineación o contraria a las determinaciones de uso.

3. Solares y fachadas a patio de manzana. Para poder abrir luces a patio de manzana, la superficie de dicho patio en propiedad del promotor del edificio cumplirá las condiciones establecidas para los patios de parcela, o en su caso las condiciones



establecidas para luces y vistas del Código Civil. Siempre que físicamente se den ya en la zona, al menos las correspondientes al patio de parcela obligatorio.

Las partes de solar interiores, serán inedificables siempre que no tengan ningún acceso desde el exterior.

4. Cuando la aplicación de este artículo lesione intereses de particulares por impedir una justa distribución de cargas y beneficios, podrá promoverse la delimitación de una Unidad de Ejecución y su gestión como actuación integrada mediante las fórmulas legalmente previstas.
5. Se podrán abrir luces y vistas en aquellos paramentos recayentes a calles o espacios públicos previstos por el planeamiento, aunque no estén todavía desarrollados dichos espacios, siempre y cuando su titularidad sea pública.

## CAPÍTULO TERCERO: NORMAS DE TRAMITACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

### Art. 40 CÉDULAS DE GARANTÍA URBANÍSTICA.

1. El Ayuntamiento creará una Cédula de Garantía Urbanística - documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal- que expedirá a petición de los interesados, en virtud del artículo 246 del TRLOTUP.
2. **Solicitud.** Las solicitudes se formularán en impresos normalizados que facilitará la Administración Municipal y que se presentarán debidamente reintegrados en el Registro del Ayuntamiento suscritos por el solicitante. En dichos impresos deberá describirse con detalle la finca o sector de que se trate, con plano de emplazamiento a escala 1:1000 o 1:5000 (en terrenos exteriores al casco urbano).
3. **Tasas.** Este servicio devengará las tasas correspondientes.
4. **Vigencia.** Conforme al artículo 246 del TRLOTUP, tiene un plazo máximo de vigencia de un año.
5. **Efectos.** Dentro del plazo de vigencia el interesado deberá solicitar la licencia de obras y garantizar la ejecución de las obras de urbanización que en su caso queden pendientes. La expedición de la Cédula dará al propietario de la parcela, durante su plazo de vigencia, derechos indemnizatorios en los términos regulados en el artículo 246.2 del TRLOTUP.

### Art. 41 ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones oficiales se obtendrán del plano de ordenación pormenorizada de la



serie OP-2 del POP.

El ayuntamiento podrá emitir un acta de comprobación y establecimiento de alineaciones si lo considera necesario, tanto para la comprobación in situ de la realidad física y su ajuste a las previsiones del planeamiento, como por cualquier causa justificada.

Si el acta de comprobación y establecimiento de alineaciones lo solicita una persona física o jurídica se seguirá el siguiente procedimiento:

- 1. Solicitud.** Cuando se trate de obra de nueva planta o reconstrucción previo derribo de obra vieja, será condición inexcusable la solicitud previa de alineación y rasante, que, por otra parte, puede presentar cualquier propietario de solar o terreno dentro del término municipal, aun cuando no sea inmediatamente seguida de la solicitud de licencia de obra nueva.

Esta solicitud se acompaña de un plano de situación (en soporte digital georeferenciado ETRS89 sobre los planos de ordenación pormenorizada de la serie OP-1 u OP-2 del POP) a escala 1:1000, indicando el perímetro del terreno sobre el que se solicita la alineación, así como su superficie.

Conjuntamente con la solicitud de alineación se solicitará el señalamiento de los viales a ceder y la determinación de las obras de urbanización a realizar en su caso.

La concesión de alineación no implica, en consecuencia, la licencia de construcción.

## 2. Condiciones de ejecución:

- a. Escala:** La alineación se dará sobre el plano del solar y zona inmediata, a escala no menor de 1:1000, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de manera que quede suficientemente determinada y materializándola sobre aquel mediante clavos o estacas.
- b. Señalamiento:** al acto de **señalamiento de alineación** concurrirán el Ayuntamiento o la Delegación de la Alcaldía, el Projectista y el Promotor por sí sólo o acompañado de su Técnico. De no comparecer uno cualquiera de estos, sin haber previamente excusado y justificado su ausencia, se dará por no ejecutado el acto, debiendo abonar nuevos derechos o resarcir la alcaldía al Promotor de los gastos ocasionados.

El solar estará libre y despejado de obstáculos para facilitar el replanteo de la línea.

Junto con el técnico delegado de la Alcaldía, el representante de la Propiedad firmará el ejemplar del plano de alineación y el Acta, en señal de conformidad, y el propietario recibirá copia autorizada de estos documentos.



c. **Rasante:** la rasante se dará indicando la cota exacta de la rasante en el eje de la fachada expresada en metros y cms., con referencia al bordillo de la acera o al eje de la calzada o cualquier otro punto que se considere adecuado. Aquella cota o estas referencias figurarán en los planos y acta citados en el artículo anterior. Alternativamente, se podrá ofrecer una descripción suficiente para la total definición de la rasante en referencia a puntos y elementos fijos y reconocibles.

**3. Solares con alineación interior.** En los solares con alineación interior, situados en manzanas de alineaciones múltiples, la construcción se someterá, tanto a la alineación anterior como la posterior, con el mismo rigor a todo lo previsto en los artículos anteriores, e igualmente acatará todo lo dispuesto respecto a volúmenes, estética y conservación.

**4. Servidumbre de paso.** Las servidumbres de paso, aunque sean bajo edificación, representan en el caso de manzanas de alineación múltiple, una alineación de la planta baja, con las mismas restricciones que en las fachadas.

#### **Art. 42 ACTOS SOMETIDOS A LICENCIA O DECLARACIÓN RESPONSABLE.**

1. Están sujetos a previa licencia urbanística los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo señalados en el artículo 232 del TRLOTUP (con las excepciones del artículo 234 de la misma), artículo 5 de la LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) y artículos 2 y 27.2 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE) o normas que las sustituyan, con los plazos y condiciones establecidos en ellos y en estas Ordenanzas.
2. Están sujetas a previa declaración responsable las actuaciones señaladas en el artículo 233 del TRLOTUP.

#### **Art. 43 TIPOS DE OBRA QUE REQUIEREN PROYECTO**

Será necesaria la presentación de proyectos en los supuestos contemplados en el artículo 2 de la LOE y en el artículo 2 de la LOFCE o normativa que las sustituya. A efectos de la determinación de la necesidad de presentación de un proyecto se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

**Se entiende por alteración de la configuración arquitectónica**, aquellas obras que modifican la volumetría (incluso la elevación de cubiertas) o alteren la edificabilidad del edificio (creación de entreplantas, rebaje de sótanos, demolición de partes de un edificio, ...), o que alteren la composición de huecos de la fachada, ya sea por la apertura de nuevos huecos, o por la ampliación en horizontal de los existentes. Si se pretende la ampliación de un hueco existente sin modificar jambas ni dinteles (rebajando o levantando el alféizar, o reduciendo el ancho del hueco), no se requerirá





proyecto técnico, quedando a criterio del técnico municipal la potestad de denegar la licencia por resultar una composición de fachada inadecuada al entorno o la tipología edilicia de que se trate. En caso de derribo de elementos auxiliares de la edificación, como cobertizos, pequeños cuerpos adosados o similares, tras consulta previa al servicio técnico municipal, podrá requerirse documentación técnica más sencilla, que siempre incluirá una memoria técnica (con el detalle de las actuaciones a realizar y consideraciones a tener en cuenta) y un certificado técnico que acredite la estabilidad de los edificios colindantes una vez finalizadas las obras.

**Se entiende por modificación de los requisitos básicos de la edificación**, el cambio de distribuciones interiores que modifiquen la habitabilidad de una vivienda (modificación sustancial de cocinas y baños, reducción de dormitorios o salas de estar y comedores, modificación de las condiciones de ventilación de la vivienda, alteración de elementos estructurales, etc.) En estos casos se requiere consulta previa, en la que el técnico municipal determinará el alcance de la actuación y podrá requerir proyecto técnico, memoria técnica o cualquier otro documento técnico que permita asegurar el cumplimiento de la normativa aplicable con la documentación suficiente y proporcionada a la actuación que se requiera.

**Se entiende por modificación esencial del conjunto del sistema estructural** a la intervención sobre elementos principales estructurales (muros, vigas, pilares, paños completos de forjados o cubiertas, cimentaciones), ya sea creando nuevos, alterando su configuración o comportamiento, o eliminándolos. No se consideran modificación esencial las actuaciones de mantenimiento y reparación, siempre que sean localizadas, ni la sustitución puntual de elementos secundarios (viguetas, aleros, escaleras o similares), en cuyo caso podrá requerirse una documentación técnica específica para acreditar la seguridad estructural y funcional.

#### **Art. 44 LICENCIA DE EDIFICACIÓN O DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS.**

1. Las licencias urbanísticas o declaraciones responsables que se formulen, y los trámites relacionados con ellas, se podrán regular en una Ordenanza municipal al respecto, sin perjuicio del cumplimiento de otros posibles requisitos exigidos por normas obligatorias de carácter general.
2. Las deficiencias detectadas por los Servicios Técnicos Municipales o los Organismos que hubiesen informado se notificarán al petitionerio, advirtiéndole que deberán ser subsanadas en el plazo que se indique en la resolución o notificación, produciendo, su defecto, la caducidad de la solicitud.
3. En caso de declaraciones responsables, la detección de deficiencias por los Servicios Técnicos en el momento de la revisión de la documentación originará que no se pueda iniciar las obras o actos de que se trate.





4. El Ayuntamiento podrá requerir los documentos necesarios para justificar el cumplimiento de lo regulado en estas Ordenanzas, o acreditativos de los Agentes intervinientes en las obras, como condición para la concesión de la licencia.
5. El Ayuntamiento podrá establecer mediante la correspondiente Ordenanza condiciones para la expedición de la licencia y el importe de las tasas e impuestos que se devenguen por ello.
6. Las licencias urbanísticas se entenderán condicionadas al pleno acatamiento de las limitaciones sobre protección del patrimonio establecidas en este Plan y en el Catálogo de Protecciones. Si durante la ejecución de las obras autorizadas se produjeran hallazgos de interés cultural, arqueológico o paleontológico en el ámbito de la actuación, se deberán poner en conocimiento de la autoridad competente e interrumpir las obras el tiempo preciso para acometer las indagaciones complementarias y, en su caso, el examen y extracción de muestras, y para dictaminar y resolver sobre las medidas necesarias para protección de dicho patrimonio. El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra dichos bienes de interés, será objeto de las sanciones, administrativas o penales, previstas en derecho.
7. Para autorizar cualquier construcción en parcelas que cuenten con elementos incluidos en el Catálogo de Protecciones, se deberá justificar previamente el cumplimiento de lo establecido en él.
8. Cuando la actuación requiera la obtención de otras licencias o autorizaciones previas, éstas se deberán tramitar conforme a la normativa sectorial al respecto y a lo establecido en estas Normas Urbanísticas.
9. Cuando la licencia afecte a obras o actividades existentes, se deberá justificar la legalidad de las mismas.
10. Las solicitudes que se formulen se ajustarán a lo establecido en los puntos siguientes, sin perjuicio del cumplimiento de otros posibles requisitos exigidos por normas obligatorias de carácter general.
11. Las solicitudes de licencia o declaraciones responsables serán formuladas en los impresos normalizados que facilitará la Administración municipal y se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento o Sede Electrónica,
12. Previo a la obtención de la licencia de obras, el proyecto básico de edificación deberá contener la siguiente información y documentación:
  - a. En caso necesario, se establecerá la reserva de local para Centro de Transformación de superficie suficiente para ubicarlo de acuerdo con Proyectos Tipo oficialmente aprobados en cada momento, con acceso directo desde la vía pública. Los Centros de Transformación, Centros de Entrega de Energía o Centros de Seccionamiento Independientes para instalaciones de clientes en



Media y Alta Tensión se instalarán directamente a linde de parcela preferentemente, o accesibles directamente desde vía pública, al igual que el vallado cuando sean de dimensiones adecuadas, no siendo necesario el cumplimiento del retranqueo correspondiente.

- b. Ubicación CGP (Cajas Generales de Protección) respetando la normativa establecida en la ITC-BT-13.1.1 y Normativa I-DE aprobada, con acceso directo desde la vía pública.
  - c. En caso necesario, se establecerá la ubicación de la centralización de contadores, respetando la normativa establecida en ITC-BT-16.1, ITC-BT-16.2 y Normativa I-DE aprobada.
  - d. Acometida de suministro, consensuada e informada por la empresa suministradora.
  - e. En caso de requerir la alteración de la vía pública o de elementos de instalaciones de urbanización (como el alumbrado, pavimentos, rasantes, zanjas, accesos en aceras, etc.), se hará constar en documento específico. Las actuaciones en vía pública no podrán realizarse sin la correspondiente licencia específica.
- 13.** En suelo urbano, el plano de emplazamiento se elaborará necesariamente sobre el plano de ordenación pormenorizada de la zona de actuación, a escala no inferior a 1/500 (serie OP-1). En suelo no urbanizable, se elaborará sobre el plano de ordenación estructural de la serie OE-2, con superposición de la base catastral, a escala suficiente para incluir todas las parcelas afectadas y viales o elementos de referencia en el entorno. Siempre será conveniente la indicación de la referencia catastral de las parcelas afectadas.
- 14.** Cuando se actúe sobre elementos afectados por un ámbito de protección patrimonial, el proyecto contendrá necesariamente la justificación de cumplimiento de la normativa de patrimonio cultural y del Catálogo de Protecciones del PGE. En caso de actuar directamente sobre elementos pertenecientes al Catálogo de Protecciones, la actuación se tramitará como Licencia de Intervención (art. 64), con la documentación requerida para cada caso.
- 15.** Para toda actuación de obra se deberá rellenar la hoja de agentes, que deberá entregarse al ayuntamiento antes del inicio de las obras, según el formulario al efecto.

#### **Art. 45 PRESUPUESTO DE LAS ACTUACIONES DE OBRA**

Siempre que la actuación requiera proyecto, este contendrá un presupuesto justificado por el técnico redactor que no podrá ser inferior a los módulos de referencia publicados



por organismos oficiales de la Comunitat Valenciana. Cuando las actuaciones sean parciales o no puedan justificarse por los módulos anteriores, los precios se ajustarán a valores de mercado.

En cualquier caso, se tomarán como referencia los valores del presupuesto de ejecución material o PEM de las actuaciones a los efectos de calcular los impuestos a devengar.

En caso de obras que no requieran proyecto, se deberá justificar el presupuesto, aportando la oferta del constructor cuando sea posible, o indicando la cantidad estimada sin IVA.

Al finalizar las obras, en caso de resultar un presupuesto final de obra superior al declarado, y puesto que la liquidación inicial del impuesto sobre obras, construcciones e instalaciones (ICIO) es provisional, el interesado deberá realizar la liquidación complementaria que corresponda.

En cualquier caso, el ayuntamiento podrá requerir al interesado que justifique los costes de obra declarados por considerarlos por debajo de los valores de referencia oficiales o, en caso de actuaciones parciales, por debajo del valor de mercado de forma injustificada, ya sea de forma previa al otorgamiento de licencia o al finalizar las obras (presentación de facturas o documentos equivalentes).

#### **Art. 46 VALLADO DE OBRAS.**

Las obras deberán eliminar cualquier riesgo sobre terceros, ya sean viandantes, vehículos o propiedades, y sobre la vía pública o, al menos, reducirlos a niveles mínimos. Para ello se dispondrán los medios necesarios para proteger la salida de polvo o la proyección de cascotes o materiales al exterior de la misma, mediante la disposición de lonas, mallas, marquesinas o cualesquiera otros medios que proporcionen las medidas de seguridad requeridas.

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en los de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo, al menos 1 metro, para permitir el paso de peatones, aun a costa de realizar un paso peatonal cubierto.
2. Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.



3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas. Cuando el vallado altere las condiciones normales de circulación, tanto de peatones como de vehículos, se deberá señalizar convenientemente (indicando el ancho máximo, desvíos alternativos, señalizando el sentido preferente de circulación o –incluso mediante operario- el orden de paso.
4. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.
5. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.
6. En la solicitud de licencia de obras se acompañará un plano a escala 1:100 dibujando la acera y la propuesta de vallado. Será informada por los servicios técnicos municipales, determinando si es conforme o si bien entra dentro del punto 2 de este artículo.

#### **Art. 47 LICENCIA DE DERRIBOS Y APEOS.**

##### **1. Licencias de derribo.**

- a. Cuando un propietario desee proceder al derribo de un edificio no catalogado, deberá solicitar la oportuna licencia municipal, acompañando fotografía y proyecto técnico suscrito por facultativos competentes, visado por los Colegios Profesionales respectivos, especificando los pormenores del edificio que ha de derribarse y de los edificios adyacentes, así como los planos que sean necesarios para su aclaración y proyecto técnico, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, del vallado del solar que resulte de la demolición.
- b. El Ayuntamiento podrá fijar hora y plazo en que hayan de ejecutarse los derribos, para evitar daños y molestias a la circulación, siendo obligatorio, en todo caso, la colocación de elementos de protección durante las horas de trabajo.
- c. Queda prohibido la utilización de explosivos.
- d. En la zona ZUR-NH, la licencia de derribo supone **la previa presentación y obtención de licencia del proyecto del edificio que sustituya al derribado.**
- e. En la documentación que se requiera para la solicitud de derribo de un edificio que pueda quedar incluido en entornos de protección, se deberá justificar el



cumplimiento de las condiciones que se establezcan respecto a él en el Catálogo de Protecciones, especificando los pormenores del edificio que ha de derribarse y de los edificios adyacentes, así como los planos que sean necesarios para su aclaración y del vallado del solar que resulte de la demolición.

## 2. Licencia de apeos.

- a. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apearse la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se deban ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos necesarios, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería, se estará a lo establecido, sobre esta servidumbre en el Código Civil.
  - b. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los colindantes de las fincas si debe adoptarse alguna precaución especial.
  - c. En caso de urgencia, por el peligro inmediato, podrá disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente, el arquitecto municipal a quien corresponda, exigirá que se realicen los apeos y obras que estime necesarios.
3. Previamente a la concesión de la licencia de obras de derribo y/o apeo, el promotor acreditará que el vertido de residuos se realizará en un vertedero autorizado.

### Art. 48 OBLIGACIONES DE LOS SOLICITANTES.

1. Las licencias de cualquier tipo y declaraciones responsables de cualquier tipo, las fichas o cédulas urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes y los informes sobre régimen de edificación o aclaratorios sobre la aplicación de Ordenanzas, estarán sujetos al pago de los derechos, tasas o impuestos que fijen las Ordenanzas fiscales del Ayuntamiento, cuyo pago no prejuzga la concesión de la licencia.
2. No se concederán licencias de obras, cuyos proyectos, a juicio de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento no cumplan con las condiciones de seguridad,



salubridad y ornato público, la adecuación al ambiente y las condiciones generales estéticas, todos ellos del presente Plan.

3. El otorgamiento de licencias no implica la responsabilidad del Ayuntamiento por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras, ni tampoco pueden ser invocados o aducidos por los particulares para disminuir o excluir las responsabilidades de todo tipo que en el ejercicio de las actividades correspondientes puedan incurrir.
4. Las licencias de obra implican para sus titulares, además de las señaladas en las demás Ordenanzas, las siguientes obligaciones, cuya enumeración no tiene carácter limitativo:
  - a. Satisfacer los gastos que se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
  - b. Disponer de la licencia de obras y la documentación técnica de la misma en la propia obra en todo momento, facilitándola al personal municipal o autoridades que la requieran.
  - c. Reparar e indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de las vías públicas y en los bienes públicos o privados, por causa de la ejecución de las obras.
  - d. Instalar y mantener en buen uso las vallas de obra y de los medios de protección y señalización exterior de la misma.
5. Para responder del cumplimiento de la autorización en las licencias y de las implicaciones a que obligan las mismas, el Ayuntamiento fijará en cada caso, si lo cree necesario, la fianza que el solicitante habrá de depositar previamente a la concesión de la licencia. Este depósito puede ser sustituido por aval bancario del mismo importe, en caso de aceptación del Ayuntamiento.

Una vez presentado el final de obras y la solicitud de la devolución de la fianza o del aval sustitutorio, el Ayuntamiento procederá a la devolución en el plazo de 30 días desde la inspección con informe favorable prevista en las presentes Ordenanzas.

6. Si la parcela cuya licencia de obra nueva se solicita no reúne todos los requisitos exigidos para ser considerada solar, deberá asegurarse la ejecución, simultánea con la edificación, de aquellos de que careciese en la forma y con las condiciones exigidas por las disposiciones vigentes de carácter general.

El señalamiento de los viales a ceder y la determinación de la obra de urbanización a realizar en su caso, deberán solicitarse simultáneamente con la fijación de alineaciones y acompañarse, como ésta, a la solicitud de licencia de obras.

7. El titular deberá notificar el inicio de las obras con antelación, debiendo aportar la documentación requerida en la licencia, cuando corresponda. En caso de incluir





variaciones respecto del proyecto con el que se obtuvo licencia, se entregará, junto al proyecto de ejecución visado por el colegio oficial correspondiente, un documento específico detallando las modificaciones introducidas y justificando que no se producen variaciones sustanciales con respecto a las condiciones originales con las que se obtuvo licencia. En caso de incluir modificaciones sustanciales, los servicios técnicos podrán denegar el inicio o determinar la paralización de las obras hasta revisar la documentación entregada y, si corresponde, requerir las modificaciones oportunas o la tramitación de una nueva licencia.

Sin perjuicio de realizar otras inspecciones y comprobaciones en el transcurso de las obras o tras las mismas, la visita final se girará una vez tramitada la documentación final de obra y tramitada la solicitud correspondiente al uso, y se comprobarán las condiciones dispuestas en la licencia y documentación del proyecto. Por tanto, la documentación final de obra incluirá las modificaciones reseñables introducidas en fase de obra. Hasta entonces, el edificio no podrá ser utilizado.

8. Cualquier actuación en vía pecuaria se efectuará conforme con lo recogido en la LEY 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana.

#### **Art. 49 VALIDEZ Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.**

1. En las licencias se determinará el **plazo** por el que se concede o en el que deben concluirse las obras. Dicho plazo será el fijado por el Ayuntamiento a propuesta del solicitante. Podrá prorrogarse, una sola vez por un plazo igual a la mitad del expresado en la concesión, por causa justificada y siempre que se solicite antes del vencimiento establecido en la licencia. A falta de determinación expresa del plazo en que deban concluir las obras, estas deberán finalizar en un plazo máximo de 24 meses desde que se otorgó la licencia. No obstante, la envolvente de la edificación deberá terminarse en todos sus paramentos en el plazo máximo de un año desde la obtención de licencia.
2. **Las licencias o declaraciones responsables caducarán:**
  - a. Por haber pasado seis meses desde su concesión y no haber comenzado la actividad autorizada.
  - b. Si comenzadas, estuviesen interrumpidas durante un plazo de seis meses, por causas imputables al titular de la licencia.
  - c. Si las obras no se terminasen dentro del plazo concedido, o su ampliación.
  - d. Si las obras o actos que se realicen no están ajustados a lo solicitado o a las condiciones en que se otorgó la licencia.
  - e. Por desistimiento del solicitante



f. Por transcurso del plazo fijado en la licencia

3. **La caducidad de la licencia o declaraciones responsables**, que será declarada expresamente por el Órgano Municipal competente, previa audiencia del interesado, producirá el cese de la autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia, la pérdida de todos los derechos liquidados aun cuando no se hubiese realizado la obra o actividad autorizada; y el cumplimiento de todas las obligaciones que en la misma se hayan señalado. Una vez caducada la licencia de obras, el titular deberá solicitar de nuevo licencia para proseguir con las mismas, devengando de nuevo tasa e impuestos, sin perjuicio de que el ayuntamiento pueda dictar orden de ejecución para rematar aquellas partes que considere exigibles, como la envolvente, retirada de andamios, urbanización exterior, etc., ante la inacción del titular.
4. Cuando una finca o local cambie de uso respecto del que en un principio fue autorizado, deberá solicitar nueva licencia de habitar o de apertura, que se concederá o no según las normas del POP, Ordenanzas y Reglamentos de aplicación.

#### **Art. 50 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.**

1. Las obras deben ejecutarse de acuerdo con el contenido y condiciones de la licencia otorgada, ajustándose a las disposiciones de las Ordenanzas y bajo la dirección facultativa de personas legalmente autorizadas.
2. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:
  - a. Construir vados y protecciones a las aceras si fuera preciso el paso de vehículos por ella.
  - b. Conservar el vado y la acera correspondiente a la finca.
  - c. Construir y mantener en buen estado la valla precautoria. Esta valla será hecha de materiales resistentes e incombustibles. Tendrá 2 metros de alto como mínimo y será de tal forma por su parte superior dispondrá de medios tales que eviten la caída de materiales por fuera de la misma. Se colocará de forma que dejen el mayor espacio posible para la circulación de personas por la acera.
  - d. Si la escasa anchura de ésta, no lo permitiera, el técnico municipal fijaría las características de valla, pudiendo incluso ordenar su desaparición total al terminar los trabajos en plantas superiores previa colocación de andamios volados y cubierto con material resistentes que evite la caída de herramientas o elementos.
  - e. La construcción de los andamios que se emplean en cualquier obra estará bajo la responsabilidad del Director de la misma y se colocarán de acuerdo con la normativa de Seguridad e Higiene en el Trabajo.





- f. Observar las normas establecidas sobre los horarios de trabajo y días laborables, el horario de carga y descarga, limpieza y apertura y relleno de zonas, retiradas de escombros y materiales y demás disposiciones de policía.
  - g. Los cimientos que lindan con la vía pública no podrán ocupar el subsuelo del acerado, debiendo banquearse cuando la calle sea inclinada.
  - h. En todos los muros de cerramiento de fachada se emplearán materiales de calidad, nobles y duraderos, pudiéndose rechazar un proyecto que utilice materiales blandos o permeables y no duraderos que perjudiquen el decoro de la vía pública.
3. Si durante la ejecución de la obra se cambiase de director facultativo o de empresa constructora encargada de la realización de la obra, se comunicará al Ayuntamiento, en el término de cinco días, tal circunstancia, con los mismos requisitos anteriormente referidos.
4. Las variaciones que fuera necesarias introducir en el Proyecto durante el transcurso de la obra, serán objeto de la oportuna licencia si contienen alguna modificación sustancial de las condiciones con las que se obtuvo licencia.
5. En toda obra o construcción deberá tenerse a disposición de los funcionarios del Ayuntamiento:
- a. Un ejemplar del Proyecto aprobado y del Estudio de Seguridad y Salud, con la firma del facultativo municipal.
  - b. El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras.
  - c. Copia del plano oficial de señalamiento de alineaciones y rasantes, entregado en su momento al interesado.
  - d. Relación de técnicos integrantes de la dirección facultativa de las obras y del responsable de seguridad y salud.
6. Los funcionarios municipales encargados de la inspección de obras podrán visitar e inspeccionar toda clase de obras dentro del término del municipio y denunciarán de oficio cuantas infracciones de todo tipo sean cometidas al respecto.

**Art. 51 CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS O INSTALACIONES.**

- 1. Las obras deberán finalizarse en el plazo establecido en la licencia, o en su caso en el de su prórroga.
- 2. No se permitirá en ningún caso que las obras se den por concluidas, una vez iniciadas, si no se ajustan fielmente al proyecto que sirvió de base para su ejecución, no lo hubieran desarrollado plenamente o si el técnico responsable de las mismas no lo hubiera certificado por escrito.



3. A la finalización de las obras el propietario deberá:
  - a. Retirar todos los materiales escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido quitadas.
  - b. Ejecutar el pavimento de calzadas o aceras, incluidos bordillos, para dejar totalmente rematada la urbanización en las condiciones del entorno próximo o según indicaciones de los servicios técnicos municipales.
  - c. Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, árboles, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por la obra.
  - d. Colocar la placa indicadora del número de policía de la finca, según modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento.

No se podrá conceder la Licencia de Primera Ocupación de un inmueble sin que por los Servicios Técnicos Municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos y expedido la oportuna certificación previa a dicha concesión que se unirá al expediente. A tal efecto no será válida la certificación expedida por los Técnicos directores de la obra.

4. El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusión de las mismas y la no realización de los extremos indicados en el párrafo anterior dará lugar a que la Autoridad Municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños, incluso empleando las brigadas municipales con cargo a las fianzas constituidas y subsidiariamente al valor del solar y del edificio.
5. Acabadas las obras o instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificados expedidos por los facultativos directores de aquellas, visados por los Colegios Oficiales al que dichos técnicos pertenezcan, acreditando que se han realizado de acuerdo con el Proyecto presentado y están en condiciones de ser utilizadas, indicándose también la fecha de su terminación. Además de la documentación indicada, se podrá requerir cualquier documento que fijen las normas de aplicación cuando los servicios técnicos lo consideren conveniente.
6. El Servicio Técnico municipal competente realizará la inspección y comprobación en el plazo de 15 días a partir de la notificación, viendo si se ajusta estrictamente al Proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia, a las prescripciones de las Ordenanzas y demás disposiciones reguladoras de la edificación, que se han realizado satisfactoriamente los trabajos de urbanización, como asimismo, en su caso, las instalaciones de protección y lucha contra incendios, colocación de antenas de televisión y medidas correctoras. Si todo fuera satisfactorio, expedirá una certificación previa para la concesión de la Licencia de Primera Ocupación o



apertura; en caso contrario, se daría un plazo para subsanar las deficiencias señaladas.

Las inspecciones devengarán los correspondientes derechos que serán abonados por el titular de la licencia sin perjuicio de las sanciones y recargos que procedan.

7. Mientras no se haya obtenido la oportuna licencia de uso u ocupación de un inmueble, la Autoridad Municipal no autorizará el traslado de muebles o la apertura de establecimientos ni autorizará la contratación de los servicios de agua y luz. Al otorgarse dicha licencia se procederá a la devolución de los depósitos.
8. El Decreto 1/2015, de 9 de enero, del Consell, regula el contenido del certificado final de obra, certificando la suficiencia de los servicios urbanísticos exigibles, la conexión con las redes de infraestructuras correspondientes y, en su caso, las garantías necesarias para la reposición de los servicios e infraestructuras afectados provisionalmente. Asimismo, se exigirá este certificado por notarios y registradores, para la autorización e inscripción, respectivamente, de las escrituras de declaración de obra nueva terminada y las actas de terminación de obra.

#### **Art. 52 LICENCIA DE OCUPACIÓN Y DECLARACIONES RESPONSABLES DE PRIMERA OCUPACIÓN.**

Las declaraciones responsables de primera ocupación que se soliciten, y los trámites relacionados con ellas, se podrán regular en una Ordenanza municipal al respecto, sin perjuicio del cumplimiento de los artículos 32 y siguientes la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, y de las normas específicas para el uso de vivienda.

La licencia municipal de ocupación es el acto que reconoce y ampara la aptitud para el uso de las edificaciones. Tiene por objeto comprobar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación.

La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación, está sujeta a declaración responsable.

#### **Documentación a aportar**

Con carácter general, para todas las solicitudes, se aportará la siguiente documentación.

- Acta de recepción de la obra
- Justificante de la tramitación de la modificación catastral, debiendo coincidir las características declaradas con las del edificio terminado, tanto en usos como superficies.



- Certificado de la compañía o entidad suministradora de haber abonado los derechos de las acometidas generales de suministro de agua, por lo que dichos servicios están a disposición de ser contratados.
- Certificado de la compañía o entidad suministradora de haber abonado los derechos de las acometidas generales de suministro de energía eléctrica, por lo que dichos servicios están a disposición de ser contratados.
- Certificado final de la dirección de obra, suscrito por los técnicos competentes i visado por los colegios profesionales correspondientes
- Certificado de la Gestión de Residuos conforme al art. 7 del RD 105/2008 o la innecesaridad del mismo.
- Declaración responsable - primera ocupación de edificaciones o instalaciones.
- Justificante de haber abonado la tasa municipal, de acuerdo con la correspondiente Ordenanza Fiscal. En caso de resultar un presupuesto final de obra superior al declarado, y puesto que la liquidación inicial del impuesto sobre obras, construcciones e instalaciones (ICIO) es provisional, el interesado deberá realizar la liquidación complementaria que corresponda.
- Si la solicitud de licencia se realiza en nombre de otra persona física o jurídica, se aportará una autorización de representación en los trámites
- Si el solicitante es persona jurídica, se aportará la Escritura constitutiva o documento análogo
- Si se han ejecutado modificaciones al proyecto inicial de obras.
  - Certificado emitido por Técnico competente en materia de la edificación en el que se indica que el edificio o parte del mismo que se desea ocupar, susceptible de uso individualizado, se ajusta a las condiciones de habitabilidad recogidas en la normativa aplicable y que se exigen para el uso al que se destina
  - Proyecto de ejecución final, suscrito por el facultativo competente y visado por el colegio correspondiente o, en su caso, documento, suscrito por el técnico director, en el que se indiquen todos los cambios realizados respecto al proyecto que obtuvo licencia. En caso de modificación sustancial, esta se debe tramitar antes de la finalización de las obras, y podrá ser objeto de nueva licencia o denegación, por incumplimiento de la normativa aplicable. En cuanto al proyecto de ejecución final, podría ser la documentación suficiente para recoger todas las modificaciones realizadas, y que conformará anexo al proyecto de ejecución, debiendo constar como documento conjunto y único en los trámites que se realicen ante catastro, notaría y registro de la propiedad.



- Si existe conexión a las redes separativas.
  - Certificado de conexión a las redes separativas y plano de dichas redes suscritos por el técnico Director de las obras y visado por el colegio correspondiente
- Si la edificación esta acogida al régimen de propiedad horizontal
  - Certificado final de obra de infraestructura común de telecomunicación, suscrito por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, y, o boletín de instalación, sellados por la jefatura de inspección de telecomunicaciones correspondiente.
  - Ensayo acústico (Certificación Acústica Integral de Edificios), expedido por laboratorio acreditado. Licencias solicitadas a partir del 1 de enero del 2006
  - Escritura de declaración de obra nueva.
- Si se trata de una vivienda unifamiliar
  - Certificado acreditativo del aislamiento acústico o la innecesaridad del mismo.
  - Certificado acreditativo del aislamiento acústico de los elementos que constituyen los cerramientos verticales de fachada y medianeras, el cerramiento horizontal y los elementos de separación con salas que contengan fuentes de ruido.
  - Certificado acreditativo del aislamiento acústico de los elementos que constituyen la envolvente (incluyendo fachadas, medianeras, cubiertas y forjados que separen con zonas de otros usos, así como los elementos de separación con recintos de instalaciones o con fuente de ruido)
- Si se trata de una obra donde sea de aplicación el CTE DB HE-1 (para licencias de obra solicitadas a partir del 4 de marzo de 2011)
  - Documento de Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificio Terminado

### **Art. 53 LICENCIAS DE INTERVENCIÓN**

1. Se podrán otorgar licencias de intervención para obras o en elementos incluidos en el Catálogo de Protecciones, para la mejor preservación de sus características, conforme a lo señalado en el artículo 236 del TRLOTUP.
2. Deberá aportarse la documentación exigida por la legislación aplicable sobre patrimonio y el Catálogo de Protecciones.



**Art. 54 OBRAS CONSTRUIDAS SIN LICENCIA O EN DESACUERDO CON LA MISMA**

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se efectuaren sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Ayuntamiento dispondrá la suspensión de dichos actos, de manera inmediata para el caso de que las obras se estuvieran ejecutando.

En el plazo de dos meses, desde la notificación de suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia. Si transcurrido dicho plazo el interesado no hubiera actuado en dicho sentido o a pesar de haberlo hecho la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del PGE y/0 del POP o las Ordenanzas; el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado.

**Art. 55 LICENCIAS DE PARCELACIÓN.**

1. A las solicitudes de licencia municipal de parcelación y de declaración de su innecesaridad, suscritas por quien ostente la condición de propietario de la finca objeto de parcelación, se adjuntará la documentación que se establezca conforme al artículo 46 de estas Normas Urbanísticas.

2. Las licencias de parcelación de fincas rústicas deberán hacer constar la condición de indivisible resultante o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar.

**Art. 56 LICENCIAS DE URBANIZACIÓN.**

**1. Autorización de obras de urbanización.**

- a. La solicitud irá suscrita por el peticionario, constando fehacientemente los técnicos que proyectan y dirigen la obra.
- b. Acompañarán a la misma:
  - I. Copia del plano oficial acreditativa del emplazamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
  - II. Proyecto técnico firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial, de las obras y servicios a realizar, en soporte digital pdf firmado por el autor.
- c. Las obras e instalaciones irán detalladas con la precisión necesaria y se referirán a los siguientes conceptos, como mínimo:
  - I. Movimiento de Tierras.
  - II. Pavimentaciones.
  - III. Arbolado y Jardinería.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,



- IV. Red de saneamiento, Evacuación de las aguas y en su caso depuración de las mismas.
  - V. Abastecimiento y distribución de agua potable.
  - VI. Redes eléctricas, de alumbrado y señalización.
  - VII. Instalaciones de gas y teléfonos, en su caso.
  - VIII. Tráfico y Transportes.
  - IX. Obras complementarias.
  - X. Justificación escrita y gráfica del cumplimiento de la normativa sobre eliminación de barreras urbanísticas y/o arquitectónicas.
- d.** La Memoria del proyecto describirá con suficiente amplitud las características de las obras y servicios, justificando los cálculos de las dimensiones y de los materiales, disposición y condiciones. Así como el orden y plazo de realización de las obras, expresado en forma gráfica.
- e.** Los planos, señalarán, como mínimo:
- I. Situación respecto al conjunto urbano en que se incluyan, a escala mínima: 1:500, y recomendada 250 (ésta podrá ser exigida a juicio del Ayuntamiento).
  - II. Topográficos, con curvas de nivel equidistantes un metro, indicando la vegetación y edificios existentes, a escala mínima 1:500.
  - III. Movimiento de tierras con planta de topografía modificada a escala 1:500 y perfiles longitudinales y transversales que sean precisos.
  - IV. Plantas de cada uno de los servicios o redes, a escala mínima 1:500, correspondientes a los capítulos IV al VIII. Cada red irá por separado de las demás, salvo que por su naturaleza puedan reunirse dos o más: en todo caso esta circunstancia la apreciarán los Servicios Técnicos Municipales.
  - V. Perfiles longitudinales y/o transversales, complementarios de los planos anteriores. Como mínimo, los de los viales incluso curvas de acuerdo vertical y colectores principales.
  - VI. Obras complementarias; detalles, secciones de firme, zanjas, etc., y en general los que sean precisos para definir totalmente las obras.
  - VII. Los planos irán debidamente rotulados y acotados.
- f.** Se acompañará Pliego de Condiciones suficientemente detallado, así como mediciones, cuadros de precios y presupuestos de las obras o instalaciones.
- g.** Si durante la tramitación fuese preciso modificar o rectificar el Proyecto, habrán de presentarse dos (o más, en su caso) nuevos ejemplares y, aprobadas las modificaciones se devolverá un ejemplar al interesado





- 2. Derecho del Ayuntamiento.** El Ayuntamiento se reserva el derecho de declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares, no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a la normativa, que previo los requisitos reglamentarios se apruebe en cada caso. A tal fin se redactará el oportuno Plan Especial.
- 3. Daños en las vías públicas o servicios municipales.** Todo propietario que ejecute una obra de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales.
- 4. Obras que afecten a servicios públicos.** Si las obras que se ejecuten afectan a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con treinta días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros, de lo que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.
- 5. Acopio de escombros y materiales.** Los escombros y acopios de materiales, no podrán apilarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre.

#### **Art. 57 URBANIZACIÓN POR ACTUACIONES AISLADAS.**

Los propietarios de parcelas urbanas aisladas y no incluidas en unidad de ejecución que estén pendientes de urbanizar, podrán hacer obtener directamente licencia realizando las siguientes actuaciones, al solicitarla:

- a. Cesión** al Ayuntamiento los terrenos dotacionales y viales necesarios para dotar de la condición de solar a la parcela, mediante documento público al que se acompañará plano protocolizado por el fedatario que lo autorice y nota simple del Registro de la Propiedad acreditativa de que los terrenos son verdaderamente propiedad de quien los cede (que puede ser el mismo petitionerario de la licencia o un tercero con quien haya alcanzado acuerdo a este fin).

El ámbito de vial de servicio de las parcelas privadas de suelo urbano consolidado es el ámbito mínimo que debe cederse y urbanizarse en cada actuación aislada en este tipo de suelo, para convertir las parcelas en solares edificables. Está formado por todo el suelo dotacional viario, aparcamiento o espacios libres, situado en una banda paralela a las alineaciones con una anchura igual o superior a la mitad de la del vial, de manera que quede urbanizada y cedida la calzada completa hasta el bordillo de la acera opuesta. Los límites laterales del ámbito vial están definidos por dos líneas perpendiculares a la alineación en los vértices exteriores de la parcela. En el caso de parcelas en esquina el límite del





ámbito de vial se definirá por el encuentro de la prolongación de las bandas respectivas. En el caso de viales de borde, con parcelas edificables en una sola fachada, el ámbito vial incluirá toda la anchura de la calle.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las extensiones que se deban asumir con objeto de conectar adecuadamente las infraestructuras con la urbanización consolidada del entorno.

- b. Compromiso, en documento público, de urbanizar**, en base al proyecto de obras de urbanización aprobado, simultáneamente a la edificación y a tener la primera terminada al tiempo de finalizar la segunda.
- c. Compromiso, en documento público** (escritura o acta de comparecencia ante el Secretario/a del Ayuntamiento) a **no utilizar** la edificación hasta que haya urbanizado, y hayan sido recibidas las obras de conformidad por el Ayuntamiento.
- d. Compromiso, en documento público** de imponer los anteriores compromisos en las transmisiones de dominio o uso del inmueble.
- e. Depósito** en la Intervención Municipal, de Fondos mediante la presentación de un aval bancario a favor del ayuntamiento de Ademuz que cubra los costes de urbanización. Se comprobará que el aval se expide con carácter solidario y renuncia del derecho de excusión y que responde de la obligación de urbanizar en el plazo fijado en la licencia que, salvo causa justificada, se fijará en dieciocho meses. El aval será indefinido y se cancelará tras la recepción definitiva de las obras de urbanización.
- f. Señalamiento** en la licencia que ésta queda condicionada al cumplimiento de esos compromisos y en ella se haga advertencia al Notario/a y al Registrador/a de la Propiedad que en la declaración de obra nueva en construcción que el primero autorice y el segundo inscriba o del documento que corresponda (en el caso de edificaciones en suelo no urbanizable próximas al casco urbano de las aldeas, de origen histórico), debe dejarse constancia de que los compromisos mencionados condicionan la eficacia de la licencia y la definitiva adquisición del derecho a edificar.

**Art. 58 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA A LA URBANIZACIÓN CUANDO SE HAYA DELIMITADO UNIDAD DE EJECUCIÓN.**

Las mismas condiciones señaladas en el artículo anterior se impondrán para conceder licencias dentro de Unidades de Ejecución antes de que se haya terminado la urbanización, con la salvedad de que podrá excusarse el aval bancario de la **letra e)** siempre que, por virtud de lo acordado al aprobar el proyecto reparcelación o la resolución declarativa de la innecesaridad de la reparcelación, haya quedado afecta



la parcela a sufragar la urbanización, como carga real inscrita en el Registro de la Propiedad.

Sin perjuicio de la exigibilidad de los compromisos antes señalados, **no se podrán conceder licencias** dentro de una Unidad de Ejecución o en terrenos que conforme a estas normas deban incluirse en Unidades de Ejecución hasta que:

- a. Haya adquirido firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de proyecto de reparcelación o de acuerdo declarando innecesaria la reparcelación por haber cedido ya los propietarios al Ayuntamiento el terreno que corresponda y coincidir el aprovechamiento subjetivo con el objetivo en todas las parcelas.
- b. Se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.
- c. La infraestructura básica de la unidad de ejecución y sus obras de conexión con la ciudad se hayan concluido hasta el punto de que, por el estado de realización de las obras de urbanización, sea previsible que, a la terminación de la edificación, entren en funcionamiento todos los servicios proyectados y esté plenamente concluida la obra urbanizadora que afecte a la parcela.

Hasta que se cumplan las indicadas condiciones en el suelo urbanizable y en el incluido en unidad de ejecución sólo se podrán hacer obras estrictamente provisionales o asociadas a obras públicas de ejecución de sistemas generales.

#### **Art. 59 CESIONES EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

En las Unidades de Ejecución previstas por este Plan o delimitadas de conformidad con el mismo y con sus planes de desarrollo, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, el proyecto de reparcelación correspondiente comportará la cesión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas de los terrenos destinados a dotaciones públicas incluidos dentro de la unidad de ejecución, así como del porcentaje de aprovechamiento global legalmente establecido.

#### **Art. 60 DOCUMENTACIÓN A APORTAR JUNTO A LA SOLICITUD DE LICENCIA**

La documentación que debe acompañar a las solicitudes de licencia es la siguiente:

##### **A. Solicitudes de licencia de obra.**

1. Para la obtención de licencias de **obras de nueva planta** deberá acompañar a la solicitud, un proyecto visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, con una copia impresa en papel, copia completa en soporte digital pdf, suscrito por técnico competente y los planos que se indican a continuación en soporte digital abierto. El proyecto debe contener, como mínimo, lo señalado en el



Código Técnico de la Edificación, constando en dicha documentación los siguientes documentos:

- a. Plano de situación a escala 1:1000 georreferenciado (sistema ETRS89) en soporte digital abierto (shp, dxf, dwg o similar)
- b. Plano de vallado del solar
- c. Plano de la planta de cubierta del inmueble a escala 1:200<sup>2</sup>, en soporte digital abierto (shp, dxf, dwg o similar), redactado sobre el plano de ordenación pormenorizada del POP de la serie OP-1 u OP-2, con indicación del nº de alturas de cada volumen edificado y de los espacios sin edificar, para su inserción directa en el mismo plano del POP por parte de los servicios técnicos municipales (a efectos de la actualización constante de la cartografía oficial de planeamiento)
- d. Plano donde se indiquen las alineaciones oficiales marcadas por los Técnicos Municipales en la solicitud de alineación a escala 1:1000.
- e. Acta de alineaciones y rasantes, en caso de que no estén señaladas con anterioridad.
- f. Memoria. se incluirá la justificación de las normas básicas vigentes, así como de la normativa urbanística, entre otras cuestiones.
- g. Mediciones, presupuesto y pliego de condiciones.
- h. Hojas de datos estadísticos y fichas urbanísticas con arreglo a los modelos oficiales.
- i. Planos de proyecto a escala mínima 1:50, con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos y sistemas constructivos para su ejecución material con la firma de los técnicos competentes y debidamente legalizadas por los Colegios Profesionales respectivos, con el fin de autenticarlo.
- j. Nombramiento de la Dirección Facultativa, de técnicos legalmente autorizados y de los responsables de seguridad y salud en obra.
- k. Justificación del cumplimiento de la normativa sobre eliminación de barreras arquitectónicas.
- l. Proyecto de infraestructuras de acceso a los servicios de telecomunicación, si fuera necesario.

---

<sup>2</sup> Este plano se aportará también en soporte informático, legible por un programa de CAD (ficheros con extensión dwg, dxf o similar.)



m. Conforme establece el Código Técnico de la Edificación en el Anejo I - Contenido del Proyecto. Parte 1. Capítulo 3 (donde se definen las exigencias básicas del Proyecto Básico, incluyendo los planos de acometidas que previamente se habrán consensuado con la empresa suministradora), previo a la obtención de la licencia de obras, en determinadas situaciones, el proyecto básico de edificación deberá contener la siguiente información y documentación:

- Reserva de local para Centro de Transformación de superficie suficiente para ubicarlo de acuerdo con Proyectos Tipo oficialmente aprobados en cada momento, con acceso directo desde la vía pública.
- Ubicación CGP. (Cajas Generales de Protección) respetando la normativa establecida en la ITC-BT-13.1.1 y Normativa Iberdrola aprobada, con acceso directo desde la vía pública.
- Ubicación de la centralización de contadores, respetando la normativa establecida en ITC-BT-16.1, ITC-BT-16.2 y Normativa Iberdrola aprobada.
- Acometida de suministro, consensuada e informada por la empresa suministradora.

n. Anexo Justificativo del presupuesto mínimo

Cuando la parcela sobre la que se solicita licencia **no reúna las condiciones de solar**, deberá asegurarse que la ejecución de los servicios de los que carezca será simultánea a la edificación. El Ayuntamiento exigirá al respecto:

- a. Compromiso de no ocupar la edificación hasta tanto no se hubieran completado los servicios citados.
- b. Fianza por el importe de las obras de urbanización que hubieran de realizarse que garantice el cumplimiento de la obligación y que podrá prestarse en cualquiera de las formas que admite la legislación de Régimen Local

En el caso de que para la solicitud de licencia se presente un Proyecto Básico, copia completa en soporte digital pdf, entendiéndose por tal la fase del trabajo en la que se definen de modo preciso las características generales de la obra, mediante la adopción y justificación de soluciones concretas, estará compuesto por los siguientes documentos:

- a. Memoria
- b. Planos
- c. Presupuesto
- d. Anexo Justificativo del presupuesto mínimo



El proyecto básico deberá tener un grado de definición suficiente que permita comprobar si cumple con todas las determinaciones del POP y en concreto las de su Ordenanza Particular y deberá ir acompañado de compromiso escrito de presentar el proyecto definitivo al menos con un mes de antelación al comienzo de las obras, dado que el proyecto básico es por sí mismo insuficiente para llevar a cabo la construcción.

El incumplimiento de dicho compromiso dará lugar a la paralización de las obras, si se hubiesen comenzado, por el Alcalde/sa Presidente, prohibición que no se levantará hasta tanto no sea presentado el citado proyecto y transcurra el plazo de un mes, de acuerdo con la disposición anterior.

No se concederá licencia si en la documentación presentada no se indican los técnicos de la dirección de obra, con visado de sus respectivos colegios profesionales y el responsable de seguridad y salud en la ejecución obra

2. Para la obtención de licencia para ejecutar obras de **reforma o conservación estructurales y de derribo**, se deberá acompañar a la solicitud el proyecto redactado por técnico competente, que deberá constar de:

- a. Plano de situación a escala 1:1000 georreferenciado (ERTS89)
- b. Memoria, se incluirá la justificación de las normas básicas vigentes, así como de la normativa urbanística.
- c. Mediciones, presupuesto y pliego de condiciones
- d. Planos de estado actual a escala 1:50
- e. Planos de proyecto a escala mínima 1:50 con la determinación completa y especificaciones de todos los materiales elementos y sistemas constructivos para su ejecución material con la firma de los Técnicos debidamente legalizada por el Colegio Profesional correspondiente.
- f. Si las obras afectan a fachada, fotografía de la misma.
- g. Nombramiento de la Dirección Facultativa y del responsable de seguridad y salud en obra.

3. Para la obtención de licencias de obras de **reforma o conservación no estructurales (obras menores)**, se deberá presentar instancia acompañada de la documentación que se enumere a continuación:

### **En obras interiores**

- a. Plano de situación a escala 1/1000 georreferenciado (ERTS89)
- b. Croquis del estado actual
- c. Croquis de la modificación pretendida, indicando y especificando las variaciones introducidas.



- d. Memoria descriptiva de las obras
- e. Presupuesto por partidas
- f. Anexo justificativo del presupuesto mínimo

**Obras exteriores**

- a. Plano de situación a escala 1/1000 georreferenciado (ERTS89).
  - b. Fotografía de la fachada
  - c. Croquis del estado actual.
  - d. Croquis de las modificaciones a introducir.
  - e. Memoria descriptiva de las obras.
  - f. Presupuesto por partidas.
  - g. Anexo justificativo del presupuesto mínimo
4. Para la **colocación de andamios** se exigirá una dirección facultativa visada por el colegio correspondiente.

**B. Para la obtención de Licencia de Apertura o de una actividad regulada por la LEY 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.**

Se estará a lo establecido en la LEY 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana o normativa que la sustituya.

**C. Solicitudes de Licencia de apertura reguladas por la LEY 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.**

Se estará a lo establecido en la LEY 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos y en el DECRETO 143/2015, de 11 de septiembre, del Consell, por el que aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos o normativa que la sustituya.

**D. Solicitudes de licencia parcelación.**

A las solicitudes de licencia municipal de parcelación y de declaración de su innecesaridad, suscritas por quien ostente la condición de propietario de la finca objeto de parcelación, se adjuntará la siguiente documentación en soporte digital pdf (puntos 1 y 2 siguientes) o shp (punto 3 siguiente):

- 1. Certificación o nota simple informativa expedida por el Registro de la Propiedad en relación con la finca o fincas afectadas por la parcelación.



Si la licencia municipal o la declaración de su innecesaridad se solicita con el fin de legitimar parcelaciones de fincas afectadas por una participación hereditaria, se acreditará por el peticionario su condición de heredero.

2. Descripción de todas las parcelas resultantes de la operación proyectada, con indicación de sus lindes y superficies.
3. Documentación gráfica (debidamente firmada por el peticionario):
  - a. Plano de ordenación pormenorizada E: 1/1000, serie OP-1 georreferenciado (ETRS89).
  - b. Plano de estado actual del vuelo reciente. E: 1/1000 (si lo hubiera)
  - c. Sobre los planos reseñados bajo los números 1 y 2 se indicará con claridad la situación de la finca matriz, grafiando la figura formada por sus lindes.
  - d. Plano de detalle, confeccionado a E: 1/100, georreferenciado (ETRS89), acotando fachadas, linderos y superficies de todas las parcelas resultantes.
  - e. Fotografía de la finca hecha desde el camino de acceso a la misma (sólo en parcelaciones de terrenos no urbanizados).

### **E. Solicitudes de licencia en suelo ocupado por vías pecuarias**

Cualquier actuación en vía pecuaria se efectuará conforme con lo recogido en la LEY 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana.

2. Las **deficiencias** que los Servicios Técnicos Municipales o los Organismos que hubiesen informado, encuentren en la petición de la licencia o en su documentación tendrán la consideración de subsanables e insubsanables.

**A.** Serán **deficiencias insubsanables** todas las que para su rectificación precisen introducir modificaciones esenciales en el Proyecto, y en todo caso las siguientes:

1. Señalar erróneamente la zona de emplazamiento de obra.
2. Proyectar las obras para usos no admitidos para la zonificación que corresponda a su emplazamiento.
3. Aplicar mayor coeficiente de edificabilidad al permitido por la Ordenación.
4. Rebasar los límites de altura, número de plantas o profundidad de edificación permitidos en la Ordenación aplicable.
5. Proyectar patios interiores con superficies inferiores a la fijación en las Ordenanzas.
6. Incumplir la Ordenación sobre prevención de incendios.

El carácter o consideración de deficiencias insubsanables comporta la denegación de licencia.





- B.** Las **deficiencias subsanables** se notificarán al peticionario, advirtiéndole que deberán ser subsanadas en el plazo máximo de quince días, produciendo, su defecto, la caducidad de la solicitud.

#### **Art. 61 LICENCIAS DE USOS Y OBRAS PROVISIONALES**

1. Se podrán otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el Plan, conforme a lo señalado en el artículo 235 del TRLOTUP.
2. Su solicitud deberá ir acompañada por los documentos requeridos en función del tipo de uso u obra de que se trate y si requieren la ocupación provisional de la vía pública, con independencia de su carácter provisional, además de los justificativos del cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 235 del TRLOTUP.
3. Las licencias para usos u obras provisionales deberán indicar el plazo de vigencia y las condiciones para su demolición y restitución del estado original, si procede.
4. Podrán ser anuladas o suspendidas por el Ayuntamiento por causa justificada de interés público, debiendo el promotor retirar los materiales depositados en el vial en el plazo que se le indique, sin generar por ello indemnización alguna.
5. La ocupación provisional de la vía pública o interrupción del tráfico solo se deberá autorizar por causas debidamente justificadas y para el plazo mínimo indispensable.

#### **Art. 62 LICENCIAS DE INTERVENCIÓN**

Se podrán otorgar licencias de intervención para obras o en elementos incluidos en el Catálogo de Protecciones, para la mejor preservación de sus características, conforme a lo señalado en el artículo 236 del TRLOTUP.

Deberá aportarse la documentación exigida por la legislación aplicable sobre patrimonio y el Catálogo de Protecciones. Previamente a la solicitud de licencia de obras, el promotor de la licencia de intervención deberá cumplir los siguientes requisitos para que el Ayuntamiento pueda determinar el nivel máximo de intervención admisible:

(1) Realizar una solicitud de información urbanística aportando la siguiente documentación, que podrá ampliarse a criterio del Ayuntamiento, dependiendo de la importancia del edificio:

- Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándolas en relación con otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.
- Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación o remoción de la propuesta.





- Plano parcelario y planos de estado actual del edificio, a escala mínima 1:100, indicando:
- Alzados de fachadas exteriores e interiores, con expresión de los elementos añadidos a su estado original.
- Plantas de los distintos niveles sobre los que se actúe, identificando los elementos más importantes de su configuración estructural y las zonas donde se ha modificado la distribución original.
- Secciones longitudinales y transversales indicando las modificaciones del estado original.
- Documentación fotográfica de las fachadas del edificio y elementos ornamentales de interés, tanto exterior como interior.
- Identificación de usos originales del edificio y de la actualmente existente y análisis del estado de la edificación.
- Memoria y planos indicativos de las obras que se pretenden realizar, con indicación de los usos previstos.
- Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de la calle afectada, que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.

Si se trata de una intervención que implique remoción de tierras a una profundidad mayor de cuarenta centímetros (40 cm.) en un área de vigilancia arqueológica, se requerirá:

- Estudio previo arqueológico, suscrito por técnico competente sobre los efectos que la intervención pudiera causar en los restos de esta naturaleza.
- Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras, ponderándola en relación con otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.
- Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación.
- Cata muraria.
- Planos de estado actual del edificio, a escala mínima 1:100, indicando:
- Parcelario (e 1:500)
- Alzados de fachadas exteriores e interiores, con expresión de los elementos añadidos a su estado original.



- Plantas de los distintos niveles sobre los que se actúe, identificando los elementos más importantes de su configuración estructural y las zonas donde se ha modificado la distribución original.
- Secciones longitudinales y transversales indicando las modificaciones del estado original.
- Documentación fotográfica de las fachadas del edificio y elementos ornamentales de interés, tanto exterior como interior.
- Identificación de usos originales del edificio y de los actualmente existentes y análisis del estado de la edificación.
- Memoria y planos indicativos de las obras que se pretenden realizar, con indicación de los usos previstos.
- Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las determinaciones de la ficha del elemento, tales como eliminación de elementos impropios, y a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de la calle afectados, que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.

Si se trata de una intervención en el entorno de protección del BRL o en un elemento protegido perteneciente a la ordenación pormenorizada, se presentará lo señalado anteriormente, menos lo dispuesto en los puntos 1 y 4, salvo que el inmueble se encuentre dentro de un área de vigilancia arqueológica, en cuyo caso se estará a lo establecido anteriormente.

(2) Examinada la documentación aportada y realizada la inspección preceptiva del edificio sobre el que se pretende intervenir, los servicios técnicos municipales evacuarán, en plazo máximo de un mes a partir de la solicitud por parte del interesado, un informe urbanístico en el que se valorará, de forma fundamentada, la admisibilidad de la propuesta.

(3) Ante este informe, el Ayuntamiento podrá adoptar los acuerdos siguientes, dando traslado al interesado:

- a) Ordenar la ejecución de obras de conservación para mantener el edificio en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, en virtud de las facultades reguladas en el TRLOTUP.
- b) En caso de que las obras propuestas resultasen no preferentes, fijar las condiciones a que deberá ajustarse la intervención en la solicitada licencia.
- c) Emitir informe, sobre la base del cual deberá presentarse proyecto de ejecución, para el trámite de la licencia de obras de intervención pertinentes, en caso de que la obra planteada se ajuste a las determinaciones de la Norma.

(4) En cualquier caso, el informe previo municipal se considerará como una parte



fundamental del proyecto para la solicitud de licencia y, en caso de no existir éste, deberá requerirse al interesado para que lo solicite y paralizar el procedimiento por carecer de proyecto completo.

(5) Sólo será innecesario este trámite en aquellas obras de intervención tipificadas como menores por no afectar al aspecto exterior o la estructura del inmueble, y siempre que no afecte a elementos de interés.

#### **Art. 63 DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR, FINALIZADA LA ACTUACIÓN.**

Para los bienes protegidos pertenecientes a la ordenación estructural y dentro del mes siguiente a la conclusión de la intervención, el promotor del proyecto presentará ante el Ayuntamiento, para su remisión a la Conselleria de Cultura, una memoria descriptiva de la obra realizada y de los tratamientos aplicados, con la documentación gráfica del proceso de intervención elaborada por la dirección facultativa. Se excluyen de lo dispuesto en este artículo los bienes que no estén catalogados por sí mismos, sino que lo están por formar parte de uno conjunto de edificios.

#### **Art. 64 LICENCIAS DE ACTIVIDADES**

Las licencias de actividad que se soliciten, y los trámites relacionados con ellas, se podrán regular en una Ordenanza municipal al respecto, sin perjuicio del cumplimiento de los posibles requisitos exigidos por normas obligatorias de carácter general y las específicas para el uso de que se trate.

#### **Art. 65 OBRAS PÚBLICAS**

Las Obras Públicas se deberán tramitar y ejecutar conforme al TRLOTUP.

#### **Art. 66 OTRAS LICENCIAS MUNICIPALES**

El Ayuntamiento podrá regular mediante ordenanzas licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la Legislación al respecto, en particular la de Régimen Local.

### **CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y USOS QUE PRESENTEN ALGUNA INCOMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE**

#### **Art. 67 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

Se consideran fuera de ordenación las edificaciones que presenten alguna de estas características:

- a. Ocupar el viario público previsto por el plan.



- b. Ocupar los espacios libres previstos por el plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y solo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

Igualmente se consideran fuera de ordenación, las instalaciones industriales y terciarias calificadas que se encuentren en entornos residenciales donde su uso esté prohibido en cuanto que no sea posible paliar los efectos no deseables o el peligro que puedan suponer para la población circundante, por aplicación de medidas correctoras.

En los edificios o parte de los edificios fuera de ordenación tan solo se permite la realización de obras de mera conservación.

**OBRAS Y USOS PERMITIDOS:**

No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Únicamente se permitirán las obras y actuaciones de conservación, reparación, de condiciones higiénicas y de decoración, que no sobrepasen las exigencias del deber normal de conservación. No obstante, se podrán otorgar licencias de obra y/o uso provisional, en los términos previstos en el art. 235 del TRLOTUP

Las actividades existentes en las edificaciones e instalaciones que se encuentran en situación de fuera de ordenación podrán mantenerse hasta que se produzca su demolición o sustitución.

Se permitirán, por lo tanto, después de la obtención de la preceptiva licencia las siguientes obras y actividades:

- Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor que serán admisibles en todos los casos.
- Las precisas para eliminar una o más de las causas de la situación de fuera de ordenación
- Las referidas a obras y usos provisionales admisibles según la legislación vigente.
- Las de adaptación a las condiciones de seguridad de obligado cumplimiento en virtud de la normativa sectorial de aplicación.

En los elementos arquitectónicos no estructurales, en edificios fuera de ordenación, solo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público. En los casos de edificaciones destinadas a vivienda plurifamiliar podrán concederse obras de consolidación de elementos arquitectónicos estructurales.

**Aparcamientos.** La reserva obligatoria no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente Plan, en tanto no medie una reestructuración total o la sustitución del inmueble, debiendo preservar aquellas plazas ya existentes en estos.

**Incremento de edificabilidad.** En cualquiera de los casos, estará prohibido el aumento



del aprovechamiento sobre edificaciones existentes.

**Deber de conservación.** La situación como fuera de ordenación de una edificación o instalación, o de alguno de sus elementos, no es obstáculo para el cumplimiento del deber de conservación de los mismos previsto en la legislación urbanística.

#### **Art. 68 EDIFICIOS NO PLENAMENTE CONFORMES CON EL PLANEAMIENTO.**

Son aquellos que, aunque no se encuentran adaptados al Plan en todas las condiciones de edificación por él reguladas, no se encuentran en la condición de fuera de ordenación por el hecho de que no existe una manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones.

Se consideran no plenamente compatibles con el Plan los siguientes casos:

- Las instalaciones industriales y terciarias que lícitamente situadas en Suelo Urbano o Urbanizable, pero constituyendo uso prohibido por el nuevo planeamiento, puedan paliar el mal o peligro a que comportan para la población residente mediante aplicación de medidas correctoras. En estos supuestos, además de obras parciales y circunstanciales de consolidación, se tolerarán obras de reforma y modernización o condicionamiento.
- Aquellos edificios existentes que, no ocupando viales públicos y no estando fuera de ordenación, la reserva de aparcamiento, su volumen, régimen de alturas o número de plantas por exceso o defecto, ocupación de parcela o profundidad edificable, incumplan los autorizados en el Plan.
- Edificios con partes o elementos que resulten contrarios a las condiciones de estética y composición de la edificación.

En estos casos, la construcción no estará fuera de ordenación durante el periodo que le quede de vida útil. No obstante, la nueva construcción que se ejecute sobre la misma parcela por desaparición o demolición de la actual edificación, o la reestructuración total de la existente, deberá adaptarse a todas las condiciones exigibles previstas en el Plan.

#### **OBRAS Y USOS PERMITIDOS:**

Se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

Se podrán autorizar obras de reforma, sin incremento de superficie construida, siempre que quepa reputarlas como meramente parciales, por no comportar reestructuración total y, para su autorización, se minorarán las exigencias de las condiciones generales y/o particulares de la edificación, en la medida en que se solicite al respecto de las características arquitectónicas originales del inmueble, a su número de plantas o a la



profundidad edificable existente.

No obstante, se exigirá el cumplimiento íntegro de las condiciones generales y particulares de la edificación de las Normas del Plan si la obra tuviera como objeto el cambio de uso básico del local, exceptuando el cumplimiento de aquellas condiciones de volumen, retranqueos o alturas del edificio que configuren la volumetría existente del edificio en situación de no plenamente conforme con el planeamiento.

Con respecto a edificios con partes y elementos que resultan contrarios a las condiciones de estética y composición de la edificación, la Administración podrá exigir a los propietarios la demolición o reforma de estas partes o elementos que no supongan la reducción de su superficie construida, debiendo aquellos ejecutar las obras a su costa, dentro del límite del deber normal de conservación, en los términos regulados por el artículo 189 del TRLOTUP o el artículo que lo sustituya.

A los efectos previstos en este artículo se entiende por obra de reforma de trascendencia equiparable a la reestructuración total aquella que, por su alcance, no sería exigible a la propiedad en cumplimiento de su deber normal de conservación, ni obras que no puedan realizarse por medios técnicos normales.

### USOS EN EDIFICIOS E INSTALACIONES.

**Edificios:** Cuando las características constructivas de un edificio estén específica y singularmente adaptadas a un uso prohibido en la zona por el Plan, pero no se encuentren en situación de Fuera de Ordenación, de acuerdo a las presentes normas, se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso que le sea propio, hasta que se produzca la reestructuración total o la sustitución del uso básico. La utilización del inmueble permitirá obras interiores que no supongan reforma de trascendencia.

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

**Aparcamientos.** La reserva obligatoria no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente Plan, en tanto no medio reestructuración total o sustitución del inmueble, debiendo preservar aquellas plazas ya existentes en estos.

**Incremento de edificabilidad.** En cualquiera de los casos, estará prohibido el aumento del aprovechamiento sobre edificaciones existentes.

**Deber de conservación.** La situación como situación de no plenamente conforme con el planeamiento de una edificación o instalación, o de alguno de sus elementos, no es obstáculo para el cumplimiento del deber de conservación de los mismos previsto en la legislación urbanística.





## CAPÍTULO QUINTO: CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.

### Art. 69 DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

1. Los propietarios de los terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, conforme al artículo 15 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al artículo 189 del TRLOTUP y al artículo. 24 de la LOFCE o normativas que las sustituyan.
2. Si se incumpliera lo anterior, el Ayuntamiento deberá dictar orden individualizada de ejecución de la edificación o rehabilitación al propietario, conforme a la Sección III del Capítulo I del Título III del Libro II del TRLOTUP. El Ayuntamiento podrá establecer ámbitos prioritarios de edificación o rehabilitación, de acuerdo con criterios expresos y objetivos de prioridad, para su aplicación.
3. Conforme a lo establecido en el artículo 189 del TRLOTUP, sobre el deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones, se estará a lo dispuesto en la ordenanza reguladora del Informe de Evaluación de Edificios.
4. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto e incluso, en su caso, vallas de cerramiento, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.
5. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.
6. Todos los ciudadanos tienen el derecho de denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, o aquellos que pudieran ocasionar algún daño por mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.).
7. Los propietarios de edificios y los demás obligados según la legislación estatal de suelo deberán sufragar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que precisen para cumplir lo anterior, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación, conforme al artículo 191 del TRLOTUP.
8. Corresponde al propietario de los terrenos en los que existan árboles, su adecuado mantenimiento fitosanitario, de limpieza y ornato público.
9. En los terrenos previstos para actuaciones en el planeamiento, en tanto no se realicen éstas no se permitirá la eliminación de cultivos, arbolado o movimientos de tierras, salvo para actuaciones aprobadas por la administración competente,



debiendo mantenerse igualmente en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, conforme al apartado 1 anterior.

## **Art. 70 CONDICIONES DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DE LAS OBRAS Y MEDIOS AUXILIARES**

### **1. Obras de conservación de edificios.**

- a.** Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto e incluso, en su caso, vallas de cerramiento, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.
- b.** Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.
- c.** Todos los ciudadanos tienen el derecho de denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, o aquellos que pudieran ocasionar, por mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

**2. Andamios y material auxiliar.** Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes, así como las debidas protecciones para los viandantes, en caso de afectar a vía pública.

- a.** En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por las leyes estatales vigentes en cada momento sobre la materia.
- b.** Desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, situando el vallado en la alineación oficial.

### **3. Construcciones provisionales.**

- a.** En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta dentro de las alineaciones, destinados a vigilancia, depósitos de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de éstas últimas.





b. Dada la provisionalidad de estas construcciones deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

**4. Maquinaria e instalaciones auxiliares de obra.** Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional y deberán cumplir los requisitos establecidos en la normativa sectorial aplicable, así como en las respectivas Ordenanzas sobre Protección de Medio Ambiente, contra la Emisión de Ruidos y contaminación atmosférica, que el Ayuntamiento considere oportuno aprobar.

Con carácter general no se permitirá su ubicación en vía pública, tan sólo con carácter excepcional y justificando la imposibilidad técnica de realizar la obra de otro modo, será posible la ocupación parcial de la vía pública.

En este último caso se adoptarán las oportunas medidas de señalización y protección para peatones y vehículos.

#### **Art. 71 ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

1. El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para ser utilizados, y ejercer, en su caso, la tutela y defensa de los intereses de las personas inquilinas, conforme al artículo 192 del TRLOTUP, y la adaptación al ambiente elementos ornamentales y secundarios del inmueble, para la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación, conforme al artículo 193 del TRLOTUP, sin perjuicio de las acciones que pueda acometer cualquier otro Organismo en el ejercicio de su competencia en la materia.
2. El Ayuntamiento, para el ejercicio de las competencias a las que se refiere este artículo, podrá dictar Ordenanza Municipal al respecto, en la que se detallen el procedimiento a seguir y, en su caso, las sanciones a imponer, de conformidad con la vigente Legislación Urbanística, de Procedimiento Administrativo y de Régimen Local.

#### **Art. 72 RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN O REHABILITACIÓN FORZOSA**

1. Se consideran en régimen de edificación o rehabilitación forzosa los inmuebles en los que se den las circunstancias señaladas en el artículo 194 del TRLOTUP, aplicando en ellos lo establecido al respecto.
2. El Ayuntamiento deberá mantener un Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, en condiciones de pública consulta, en el que se incluirán los inmuebles en este régimen y aquellos sobre los que exista orden de edificación o rehabilitación forzosa en vigor, conforme al artículo 180 del TRLOTUP.



**Art. 73 EDIFICIOS EN ESTADO RUINOSO.**

Cuando alguna construcción no catalogada o parte de ella estuviese en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

- 1. Declaraciones de estado ruinoso.** El Ayuntamiento procederá, bien de oficio bien a instancia de interesado, a declarar la situación legal de ruina cuando se den las prescripciones del artículo 202 del TRLOTUP.
- 2. Obligaciones del propietario.** Cuando un edificio sea declarado en ruina, bien a instancia de propietario o por la inspección municipal, aquel está obligado a ejecutar, por su cuenta las obras necesarias para que tal estado desaparezca, hasta el deber normal de conservación, tal como se establece en el artículo 202 del TRLOTUP, iniciando las obras en el plazo de un mes. Dentro de este plazo, el propietario podrá demorar el comienzo de las mismas, siempre que lo solicite por medio de instancia, acompañado de informe facultativo y bajo su responsabilidad.

En los ocho días siguientes a la finalización del anterior plazo, se reunirán los Arquitectos municipales y del propietario, y se levantará acta del acuerdo y desacuerdo entre ambas partes, informando, en este último caso, el Arquitecto municipal nombrado al efecto, en el plazo de otros ocho días y resolviendo el Ayuntamiento a la vista del mismo.

- 3. Ruina inminente.** Se estará a lo dispuesto en el artículo 203 del TRLOTUP.
- 4. Edificio ruinoso no susceptible de refuerzo.** Cuando los edificios ruinosos, no sean susceptibles de refuerzo o estén situados fuera de línea o rasante oficial, tendrán que demolerse. La demolición podrá ser efectuada por el municipio, a cuenta del propietario del inmueble si éste se negase a efectuarlo.
- 5. Pago de derechos municipales.** Al ejecutar las obras por cualquiera de los procesos que se derivan de los artículos anteriores, no las exime del pago de los derechos municipales correspondientes, así como los honorarios de los facultativos competentes.

**Art. 74 ORDENACIÓN Y USO DEL SUBSUELO.**

- 1. Uso y aprovechamiento del subsuelo en zona verde o espacio libre.** Siempre que el Ayuntamiento no manifieste la intención de realizar un aparcamiento público y se halle delimitada una Unidad de Ejecución, el subsuelo de las zonas verdes o espacios libres, se podrá destinar al uso de garaje-aparcamiento, como continuación del situado bajo la edificación privada.

De los parámetros antes citados resultará el total de superficie construida.



El aprovechamiento urbanístico definido por el uso e intensidad antes expresados corresponde a los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, que lo podrán patrimonializar mediante el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley.

Corresponderá a la Administración el excedente de aprovechamiento que exista entre el determinado por los parámetros antes citados y el susceptible de apropiación por los propietarios de suelo de la Unidad de Ejecución, en los términos dispuestos por la Ley.

En la parte de la zona verde o espacio libre bajo la cual se permite la construcción de garaje-aparcamiento, la medianera entre el dominio público municipal (suelo destinado a zona verde o espacio libre) y la porción de subsuelo (destinado a garaje aparcamiento) se delimita por la parte superior de la tela asfáltica que se instalará en el forjado superior de la construcción que se realice en el subsuelo.

Las cargas gravitatorias a considerar en la construcción del forjado indicado serán las que en su momento establezca el Ayuntamiento, con carácter general, para la construcción de aparcamientos públicos.

El propietario particular titular del aprovechamiento urbanístico de la parcela del subsuelo deberá, en todo momento, efectuar los trabajos de reparación, mantenimiento y conservación, de forma que la estructura de sus construcciones y la medianera que se establece pueda soportar las cargas gravitatorias indicadas en el párrafo anterior y la vegetación que sobre el forjado de la plaza pueda colocarse.

- 2. En las reparcelaciones** se justificará la situación y condiciones en que se atribuye la ocupación del subsuelo para cada propietario.
- 3. El uso del subsuelo en las vías de la red primaria** se limitará a las infraestructuras de servicios públicos. En ningún caso se podrá utilizar dicho subsuelo para el aprovechamiento urbanístico tanto público como privado de cualquier tipo, excepto el garaje-aparcamiento público, que sea compatible con las infraestructuras de servicios públicos existentes y previsibles.
- 4.** En el subsuelo del viario público existente a la entrada en vigor de este Plan no podrá autorizarse ningún aprovechamiento urbanístico privado excepto las redes de servicios públicos.
- 5.** El aprovechamiento privado del subsuelo se someterá a la normativa de este Plan y demás normas aplicables. No obstante, cualquier obra que supere los 10 m de profundidad, requerirá una autorización especial del Ayuntamiento en razón a su interés general.
- 6.** El Ayuntamiento propiciará la redacción de un plan especial de ordenación del subsuelo de dominio público a fin de hacer compatibles los diversos usos del mismo (trazado de redes, plan de aparcamientos, etc).



### **Art. 75 PROMOCIÓN SOCIAL DEL SUELO**

1. Entre los fines de los ingresos procedentes de la participación en las plusvalías de las distintas actuaciones urbanísticas que se produzcan en el término municipal, se incluyen:
  - a) Actuaciones para la conservación del patrimonio catalogado.
  - b) Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, para la mejora de los entornos urbanos, su calidad de vida y su accesibilidad.
  - c) La creación de viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para colectivos desfavorecidos: personas mayores, con discapacidad, menores de 35 años, víctimas de violencia de género, familias monoparentales o personas en riesgo de exclusión social, con el nivel de recursos que se determine.
  - d) La creación de Viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública, gestionándolas preferentemente como Viviendas Públicas en régimen de alquiler, de derecho de superficie o de cesión de uso.
2. De acuerdo con el artículo 33.2 del TRLOTUP y 20.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana este plan está exento de la aplicación del apartado 1 del artículo 33 del TRLOTUP.

### **Art. 76 PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO**

El Ayuntamiento deberá constituir su patrimonio público de suelo, conforme al Capítulo III del Título I del Libro II del TRLOTUP

El Ayuntamiento podrá reservar áreas para facilitar la adquisición de patrimonio público de suelo, mediante expropiación de terrenos e inmuebles, conforme al artículo 106 del TRLOTUP

### **Art. 77 CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES SEGÚN USOS**

Se estará a lo establecido en el Título Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,

## TÍTULO SEGUNDO: NORMAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.  
La Secretaria-Interventora,



## CAPÍTULO PRIMERO: OBRAS PERMITIDAS SOBRE EDIFICIOS EXISTENTES

**Además de las obras de nueva planta**, desarrolladas sobre solares vacantes o allí donde se haya autorizado el derribo previo de la edificación, se detallan a continuación los objetivos, contenidos y efectos de los diferentes tipos de obras posibles sobre edificios existentes:

### **Art. 78 OBRAS DE MANTENIMIENTO O CONSERVACIÓN**

Este tipo de obras se planteará cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente.

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y elementos volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

### **Art. 79 OBRAS DE REHABILITACIÓN**

Este tipo de obras se planteará cuando unas partes se conservan, otras se restauran y otras se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos.

Son las necesarias para la adecuación del elemento (catalogado o no) o una parte del mismo los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Incluye dos tipos principales de obras:

**MODERNIZACIÓN.** Comprende la implantación de nuevas instalaciones, la sustitución de las existentes, la redistribución horizontal de locales, la apertura de huecos de acceso, luces o ventilación a patios, escaleras, zaguanes u otros locales, siempre que no afecten



al valor arquitectónico de estos, la sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados y la sustitución de cubiertas con variación del material de cubrición.

**REFORMA.** Además de las precedentes comprende la redistribución vertical de locales, la modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación; incluso sustitución exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados.

En especial se mantendrán las fachadas, así como los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación que revistan interés histórico o arquitectónico, siendo las condiciones de reforma estrictas y pormenorizadas, limitándose a los casos de imperiosa necesidad.

Se deberán mantener visibles e inalterables los elementos internos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental, conservando su sintaxis lógica con el conjunto del edificio.

En la implantación y modernización o sustitución de instalaciones se cuidará especialmente la no alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o apertura de huecos.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria firmada por técnico competente (según casos) descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurales o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

## **Art. 80 OBRAS DE RESTAURACIÓN**

Este tipo de obras se planteará cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.

Su finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada, sin perjuicio de las de estricta conservación, definidas anteriormente, que sean necesarias.

Atendiendo a las particularidades de cada edificio, la restauración puede incluir, el reprimado de elementos ocultos o alterados, la supresión de elementos impropios, la





realización de las superestructuras necesarias que garanticen la máxima conservación del inmueble e incluso reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos, derruidos o desaparecidos, o que sin haber existido nunca es demostrable y presumible científicamente la intención proyectual de haberlos construido según unas características concretas.

Estas obras tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que además incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria firmada por un técnico competente que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

### **Obras de consolidación**

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que además incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo, o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria firmada por un técnico competente que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

### **Obras de recuperación.**

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento (catalogado o no)



restituyendo sus condiciones originales, y deberán presentarse a través de un proyecto firmado por técnico competente.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- Mantenimiento, reforzando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes y reponiendo los originales.
- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.
- La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:
  - Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
  - Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan. Ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
  - Levantamiento cartográfico completo a escala mínima de 1/100.
  - Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
  - Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
  - Detalles de las partes que se restauran, (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permita establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
  - Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.
  - Fotomontaje o infografía de la solución final propuesta
- En cuanto a la tramitación de este tipo de obras se estará a lo que establece la



normativa urbanística del plan en general.

### **Art. 81 OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN**

Son las que al objeto de adecuar el elemento (catalogado o no) o una parte del mismo a los usos a que se destina afectan a sus elementos estructurales alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visible desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

La documentación relativa a este tipo de obras, contenida en un proyecto firmado por técnico competente, cubrirá los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del edificio en su estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del edificio su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

### **Art. 82 OBRAS DE AMPLIACIÓN**

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta o mediante el incremento del nº de plantas, de la altura de las existente o de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

Las obras de ampliación vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente, contenida en un proyecto firmado por técnico competente:

- Levantamiento de planos del edificio y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que presenten la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.
- La documentación que describa y valore el entorno próximo del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dicho entorno, alcanzando, como mínimo, al tramo de calle o espacio urbano del que forme parte.
- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.



### **Art. 83 OBRAS DE DEMOLICIÓN**

Las actuaciones de demolición sobre elementos catalogados responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
- Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, situación que se regula en el capítulo cuarto de este documento, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente solicitud de licencia, a la que deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- Declaración de ruina de las partes que se pretenden demoler tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruina en bienes catalogados que se regula en el capítulo 4 de este documento.
- Proyecto descriptivo de la situación en que quedará el elemento catalogado una vez efectuada la demolición solicitada.

#### **Compromiso de reedificación.**

Si la declaración de ruina de un elemento de protección individualizada contuviera determinaciones de recuperación, de reedificación o de acondicionamiento del solar, o si se previera que el vacío resultante de la demolición de un edificio incluido en cualquiera de los tipos de protección establecidos en este catálogo pudiera producir un impacto importante en los valores ambientales o de otro tipo que se protegen, la demolición podrá condicionarse al compromiso de reedificación del solar.

Para ello el Ayuntamiento podrá requerir, en los casos en que por esta razón lo juzgue oportuno, y con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente:

- Proyecto descriptivo de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, firmado por un arquitecto, que deberá ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica de la ordenanza correspondiente a esa área de protección y a las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.
- Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de demolición



acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, se establezca de común acuerdo entre aquél y el Ayuntamiento. El cumplimiento de este compromiso podrá asegurarse mediante el establecimiento, por parte del Ayuntamiento, de garantías para asegurar el cumplimiento de compromisos relativos a obras de urbanización de promotores particulares.

## CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN, HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS

### Art. 84 ALCANCE Y CONTENIDO DEL CAPÍTULO.

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas.

Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares que, para cada caso concreto especifique el Plan, así como a las normativas de rango superior aplicables.

### Art. 85 PARCELACIÓN Y REGULACIÓN.

En cualquier caso, cuando entre los lindes laterales de un solar y una alineación se formen **ángulos inferiores a 45°**, el Ayuntamiento denegará las licencias de construcción correspondientes, si previamente los propietarios colindantes no han procedido a la regularización de sus solares.

Sólo será aplicable esta condición si el inmueble colindante no se encuentra edificado.

Se considerarán contrarias al planeamiento, y por tanto no autorizables, las parcelaciones que generen ángulos no permitidos en el presente artículo.

### Art. 86 MEDICIÓN DE ALTURAS.

1. Para **determinar la altura** de un edificio, se tomará esta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado, hasta el encuentro con el plano de cubierta, con los matices previstos en el número 3. Las fachadas y cubiertas de un edificio definen la **envolvente máxima edificable** sobre rasante del edificio.
2. En las **cubiertas de tejado** la pendiente no excederá del 50% de pendiente. En ningún caso la cumbrera de tejado se elevará más de 3,50 metros sobre la línea de altura del edificio definida en el punto anterior. Esta condición deberá cumplirse en todas las alineaciones, tanto exteriores como interiores. Se entiende por tejado, aquellas cubiertas inclinadas cuya pendiente oscila entre un 20 y 40%.



Con la finalidad de ventilar los espacios interiores, podrán abrirse terrazas en las cubiertas, siempre que, por su superficie y ubicación, no se desvirtúe la configuración de la cubierta inclinada, cuya imagen deberá evidenciarse como solución formal escogida para el cerramiento de edificio. Consecuentemente, el plano de cubierta se percibirá como tal y con una misma pendiente en todo su desarrollo, siendo las posibles terrazas o huecos abiertos en el mismo, imperceptibles desde la vía pública.

En estos casos se cumplirá lo siguiente:

- La separación mínima del borde exterior de la terraza a la línea de fachada será, como mínimo, de tres metros.
  - La distancia del hueco de la terraza a los lindes vecinos será, como mínimo, de 0,60 metros.
3. Si la **rasante** de la calle a la que da la fachada del edificio, originase en algún punto de la fachada **una diferencia de cota** de más de sesenta centímetros por encima del que corresponde al punto medio de fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado sesenta centímetros bajo la rasante del punto más desfavorable, es decir el punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.
4. Si al aplicar esta regla se originan **diferencias** de esta de **más de tres metros** entre puntos determinados de la fachada, se dividirá está en tantas partes como será preciso para no sobrepasar dicha media.
5. **Construcciones permitidas por encima de la altura.** Por encima de la altura definida en el punto 2) del presente precepto se permite la construcción de:
- Espacios destinados a viviendas independientes, en caso de que la configuración del edificio dé lugar a una división horizontal.
  - Espacios vinculados a viviendas, situados en la misma planta o en plantas inferiores, destinados a instalaciones, trasteros, lavaderos salidas a terrazas privadas.
  - Cajas de escaleras, ascensores, depósitos, chimeneas y similares integrados dentro del volumen envolvente del edificio.
  - Cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, que no superarán una altura de 0,60 metros.
  - Barandillas de fachada a patios, con una altura inferior a 1,50 metros, salvo las de separación entre propiedades, que podrán alcanzar los 1,80 metros.

Los elementos definidos en los términos anteriores, junto con las fachadas, vuelos y subsuelo, definirán la **envolvente máxima edificable** del edificio, fuera de la cual se prohíbe cualquier tipo de construcción, sea fija o desmontable, salvo chimeneas. **La**





**composición del espacio interior definido por la envolvente máxima edificable y la disposición de los patios interiores será libre**, manteniendo las condiciones autonómicas de Diseño y Calidad o la que la sustituya, así como también, las condiciones del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.

6. **Rellenos de tierra en parcelas.** Se establece como altura máxima de los rellenos de parcela una altura máxima de 80 cm, medidos desde el punto MAS DESFAVORABLE de la cota de rasante de la acera que da frente la parcela. Es decir que si la parcela da frente a VARIAS VÍAS PÚBLICAS el relleno que podrá realizarse con objeto de llevar a cabo obras de jardinería o adecuación de parcela será de 80 cm, medidos desde el punto MAS BAJO de la cota de rasante de cualquiera de las aceras o vías públicas a que da frente la parcela.

Cuando la parcela pueda fragmentarse en diferentes porciones netas, todas ellas superiores a la parcela mínima se podrían plantear rellenos de parcela que cumplan lo previsto en el párrafo anterior considerado, en lugar de la parcela registral, las porciones de suelo en que se podría fragmentar el terreno existente, atendiendo a que cada lote de suelo pudiera hipotéticamente ser objeto de licencia de parcelación.

En cualquier caso, y a los efectos previstos en las Normas Urbanísticas la cota de referencia se establecerá en relación a la parcela original tal y como establezca el planeamiento.

Las construcciones bajo rasante o las pequeñas instalaciones o construcciones (bomba de piscina, trampolines, zona de playa de piscina, etc.) que puedan realizarse en la zona libre de parcela también podrán alcanzar la altura antes señalada.

### **Art. 87 MEDIANERÍAS.**

En ningún caso se permitirá medianerías vistas que no estén tratadas como fachada con materiales de análoga calidad a los empleados en la misma. Se exceptúan los casos en que el solar colindante con la calle de menor altura se esté edificando y su número de plantas sea igual o mayor que el que se pretende construir.

En el caso de medianeras que den a espacios libres o parques y jardines urbanos, éstas perderán su condición de tales y deberán tener un tratamiento de fachada, permitiéndose la apertura de huecos y ventanas sin necesidad de retranqueos.

Se prohíbe en estos casos todo tipo de cuerpos y elementos salientes a los espacios libres o parques y jardines urbanos. El derecho de vuelo se obtendrá cuando dichos espacios hayan sido obtenidos por cesión, sin necesidad de ser regulados expresamente (siempre que la ordenanza de aplicación y las normas de protección lo permitan.) El vuelo será el correspondiente a la calle de mayor anchura que acometa al espacio libre.





**Art. 88 ALTURAS A PATIO DE MANZANA Y DE PARCELA.**

Se autorizará en las fachadas recayentes a los **patios de manzana** el mismo número de plantas que corresponde a la fachada principal del edificio.

La **altura de los patios de parcelas** se medirá desde el nivel del suelo de las habitaciones que ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

**Art. 89 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.**

En las plantas sótano no se permitirán usos residenciales. Cuando existieran previamente dichos sótanos, los restantes usos (distintos al de vivienda), se atenderán a los términos que establezcan las normas de seguridad aplicables y no podrán autorizarse de manera independiente a los usos de planta baja o superiores, excepto los aparcamientos, cuando estuvieren permitidos.

En las construcciones de nueva planta se admite la realización de sótanos en el 100% de la superficie de parcela hasta un número máximo de dos plantas de sótano, con las limitaciones arqueológicas y geotécnicas que resulten procedentes.

Los usos propios de los sótanos son los siguientes:

- Instalaciones generales del edificio.
- Garaje-aparcamiento.
- Trasteros, o almacenes vinculados al uso y necesidad de planta baja.
- Los usos de vivienda están prohibidos en los sótanos y semisótanos, sean preexistentes o de nueva planta.
- Los restantes usos (distintos al de vivienda) se atenderán a los términos que establezcan las normas de seguridad aplicables.

**Art. 90 ENTREPLANTAS.**

En edificaciones de uso residencial no se permite la construcción de entreplantas, salvo que se trate de la restauración o reconstrucción de una existente. En edificaciones dotacionales, terciarias e industriales sí se permite el uso de entreplantas, con las limitaciones que impongan las normativas sectoriales.

**Art. 91 MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.**

En las parcelas se podrá medir la edificabilidad sobre "la parcela edificable", (entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales), o sobre parcela bruta según la ordenanza correspondiente.

- En la medición de la edificabilidad **han de incluirse** también los cuerpos volados, computando el 100% de las terrazas cubiertas.



- **Las plantas en semisótano** computarán en proporción al porcentaje de altura que se eleva por encima de la rasante de la calle. Es decir, si por ejemplo un sótano tiene tres metros de altura libre total y de ellos un metro se encuentra por encima de la rasante y dos por debajo, computará como superficie construida (y por tanto como edificabilidad) el 33,33% de la superficie del semisótano.

## Art. 92 ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.

En zona urbana de uso residencial se prohíben los arcos y puentes de una parte a otra de la calle. Se permiten en zona urbana de uso industrial, cumpliendo las condiciones señaladas en estas normas.

### CONDICIONES DE LOS VUELOS EN ZONA DE USO RESIDENCIAL:

1. Los cuerpos volados, tanto cerrados como abiertos, deberán distar del lindero lateral un mínimo de 0,60 m. En cualquier caso, incluyendo aleros, el vuelo máximo admisible será de **un metro (cien centímetros)**.
2. No se permitirán vuelos cerrados en ninguna planta. Se considera **vuelo cerrado** aquel cuyos paramentos lateral o frontal ciegos superan los 0,3 m de altura.
3. Los salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios o, cualquier elemento similar que se instale en la fachada habrán de situarse a una altura superior a 2,50 metros medidos en la intersección de la fachada con la acera y no deberán exceder del vuelo máximo autorizado, medido desde la alineación oficial.

Las cornisas no podrán sobresalir, en ningún punto, más de 40 cms. sobre el vuelo máximo autorizado en la zona que se trate.

4. Queda prohibido que las **puertas de planta baja** abran hacia la calle (salvo que se trate de puertas de procedencia histórica). Cuando por normas de rango superior sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remetidas en la fachada.
5. Las **rejas en planta baja** no tendrán un vuelo superior al quinto del ancho de la acera, y no excederán de 10 centímetros, siempre que el ancho de la acera sea superior a 1 metro. Su diseño será muy sencillo, evitando cualquier historicismo.
6. Las vitrinas, escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales no sobrepasarán la línea de fachada.

## Art. 93 PORTALES.

En caso de que se trate de un portal en un edificio de vivienda colectiva o público, se diseñará de modo que los vestíbulos y otros elementos comunes tengan en cuenta la perspectiva de género, garantizando la seguridad (con visibilidad desde el exterior, eliminación de rincones no visibles, iluminación adecuada, pulsador de alarma, etc.), si



la ordenanza de aplicación y las características de la arquitectura vernácula que se quiere preservar. Además, se tendrán en cuenta en los diseños de los espacios comunes, los distintos vehículos que son de acceso doméstico (bicicletas y otros, carritos de la compra, de criaturas, de personas con movilidad reducida, tanto caminadores como sillas, etc.).

En edificios colectivos de nueva construcción, el portal tendrá una dimensión mínima en todos los sentidos de **2,50 m.** hasta el ascensor. El **hueco de entrada** del portal no tendrá menos de **1,30** metros de luz. El acceso al ascensor será a pie plano.

Será obligatoria la colocación de casilleros para la entrega de correspondencia en todos los edificios. Los casilleros se colocarán en los servicios comunes de entrada a la planta baja, de un modo integrado en el diseño arquitectónico de la fachada.

En los edificios cuyo portal dé acceso a más de 16 viviendas, el ancho mínimo del portal será de 3,00 metros hasta el ascensor.

La altura mínima libre del portal será de **2,70 m**, permitiéndose cuelgues de hasta **30 cm.** en un 10% de la superficie.

#### **Art. 94 SOLARES Y TERRENOS SIN EDIFICAR**

Los solares y terrenos sin edificar deberán mantenerse limpios y en los mismos no se depositará ningún tipo de objeto, salvo que se trate de un acopio ordenado de materiales para la ejecución de una obra contigua.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo máximo de dos meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo. Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial y los paramentos de los mismos habrán de dejarse acabados como si se tratase de una fachada.

#### **Art. 95 CIERRES PROVISIONALES EN LOCALES COMERCIALES.**

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento decoroso y tupido que no permita arrojar objetos al interior. En el cierre de los locales de planta baja se distinguirá la parte correspondiente a la composición general del edificio no modificable por los propietarios o usuarios de locales, del cierre provisional del local.

Si pasados dos meses de la concesión de la licencia de primera ocupación (o similar) no se hubiese efectuado el cerramiento o se hubiese hecho sin un mínimo de cuidado, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel por cuenta del propietario, sin perjuicio



de la sanción a que hubiera lugar.

**Art. 96 AGUA.**

Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable.

La dotación mínima por habitante y día será de 220 litros, con independencia de la necesaria para el riego de zonas verdes públicas o privadas, cuyo servicio deberá de asegurarse en meses de déficit de las especies vegetales que en ella se implanten.

El suministro de agua se realizará preferentemente a través de la red general municipal, siendo excepcionalmente autorizable el suministro autónomo siempre que se justifique.

En todo caso, será necesario justificar el sistema de vertido de las aguas que debe de contar con un sistema de depuración autónoma o conexión a la red municipal de alcantarillado.

**Art. 97 ENERGÍA ELÉCTRICA.**

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación, éstos deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización térmicos, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal, en espacios libres públicos.

**Art. 98 CALEFACCIÓN, ACONDICIONAMIENTO DE AIRE, AGUA CALIENTE, GAS, TELÉFONO, ANTENAS DE TELEVISIÓN, CHIMENEAS, ETC.**

Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir las condiciones establecidas en la normativa de aplicación vigente y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios, cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas. Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, etc., no se cause perjuicios estéticos y cualquiera de otros efectos que puedan estimarse. Estarán situados al menos a 2,50 metros de la rasante y plenamente integrados en el diseño de la fachada. En todo caso

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,



su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.

No está permitida la ubicación de aparatos de aire acondicionado en fachada, salvo que estén enrasados con la misma y protegidos por algún elemento que armonice con la composición de la fachada.

Independientemente a las normas anteriores se deberán cumplir todas las que correspondan en orden a la evitación de molestias.

Además de lo establecido en el Reglamento que regule las industrias nocivas, insalubres, molestas y peligrosas (o el que venga a sustituirlo), los extractores de humos deberán constar de filtro u otros medios suficientes que eviten la salida de grasa y olores. No se tolerarán a menos de 2,50 m. de la rasante.

Se instalarán antenas colectivas de televisión y de frecuencia modulada en lo alto de los edificios. Se prohíbe la instalación de antenas individuales en edificios colectivos. La no existencia de antena colectiva no impedirá que los vecinos que lo deseen puedan instalar una antena común.

#### **Art. 99 APARCAMIENTOS.**

(Se estará en todo caso a lo indicado en las condiciones de uso. Para usos distintos al de viviendas se contabilizarán como **una vivienda cada 100 metros cuadrados** de superficie construida.)

##### **1 Aparcamientos para turismos: número necesario.**

- 1.1** Se incluirá en cada proyecto un estudio de los posibles aparcamientos para turismos del edificio o conjunto de ellos, tanto interiores, como si procede, exteriores, con los planos que sean necesarios para definirlos totalmente. Se prohíbe recurrir a la presentación de dos proyectos sobre sendas partes de un mismo solar (o cualquier otro recurso similar) para evitar la previsión de aparcamientos.
- 1.2** Se computarán los aparcamientos necesarios de acuerdo con el módulo expuesto en las condiciones generales de cada uso concreto.
- 1.3** Se considera mínimo **exento** de la reserva de aparcamiento los solares en que no sea inscribible un círculo de 6 (seis) metros de diámetro o cuya superficie sea inferior a 100 metros cuadrados (cien metros cuadrados). Tampoco será exigible la reserva de aparcamiento en el interior de edificaciones de procedencia histórica que sean sometidas a restauración o rehabilitación y en las cuales resulte materialmente imposible delimitar una zona para el estacionamiento de vehículos, por resultar contrario a la conservación tipológica del inmueble o porque éste sea inaccesible al tránsito rodado.



- 1.4** En el caso de que se justifique la inviabilidad técnica o económica de la ubicación de la preceptiva reserva de plazas de aparcamiento en el propio inmueble, se podrá admitir que la citada reserva se sitúe a una distancia máxima de 150 metros (recorrido peatonal medido desde el acceso al inmueble hasta el acceso al aparcamiento).
- 1.5** En este caso la reserva deberá hacerse constar fehacientemente y justificar que dichas plazas de aparcamiento excedan la reserva propia del edificio en que estén ubicadas. La escritura del inmueble deberá hacer constar específicamente la vinculación del solar externo destinado a estacionamiento.

## **2 Aparcamientos interiores.**

Se entiende por aparcamientos interiores a los que están situados dentro del solar. Podrán destinarse a este fin las plantas bajas, entreplantas y sótanos.

Habrà de habilitarse el oportuno acceso para los aparcamientos a través de la edificación, no obstante, si hubiese algún acceso adyacente, podrá utilizarse éste previa justificación fehaciente de la autorización del propietario.

En el caso de utilización de aparatos elevadores de coches en sustitución de rampas de acceso, habrá de habilitarse una zona de espera capaz para la permanencia de un coche, estando regulado por semáforo o sistema similar.

Para las normas constructivas y de diseño se estará a lo dispuesto en la normativa vigente.

El punto de encuentro de las rampas o pendientes de acceso, si las hubiere, con la horizontal de la calzada, estará al menos cinco metros por dentro de la línea de fachada de planta baja.

Se considerarán aparcamientos interiores, los garajes exentos que pudieran construirse, si se adscriben formalmente al edificio.

En las calles que este Plan de Ordenación Pormenorizada o los instrumentos de desarrollo que lo complementen, contemplen como peatonales y si el edificio carece de alguna otra fachada a vía de circulación no serán exigibles aparcamientos, salvo para edificios de más de 500 m<sup>2</sup> construidos.

## **3 Carga y descarga.**

Los proyectos de edificios, de nueva construcción o acondicionamiento de las existentes, para actividades en las que se precisa carga y descarga, deberán consignar entre sus documentos un estudio y planos relativos a las zonas y maniobras precisas para ello, además de los aparcamientos para turismos.

Será preceptivo destinar zona interior de carga y descarga, suficientemente dimensionada en los siguientes casos:

- a) Hoteles, centros de salud, colegios y actividades similares.



b) Actividades comerciales:

- 1 A partir de 500 m<sup>2</sup>. de superficie útil.
- 2 Actividades situadas en vías principales.

En los edificios de viviendas con locales comerciales, podrá destinarse a carga y descarga parte del acceso de turismo, sin que en este caso se creen obstrucciones a éstos por dicha operación.

Serán de cuenta del propietario o promotor los gastos que se originen para proteger los pasos sobre conducciones de los accesos, así como los daños que por exceso de carga o maniobra indebida se produzcan en la explotación.

#### **4 Aparcamientos municipales.**

Sin perjuicio de los artículos anteriores y para complementar las actuaciones particulares, el Ayuntamiento podrá expropiar, con arreglo a las leyes, los inmuebles o derechos necesarios para la habilitación, construcción o instalación de aparcamientos. La expropiación podrá ser absoluta o limitarse a la mera cesión del ejercicio de facultades dominicales durante un plazo o mientras subsista determinada condición.

Se proyectará la expropiación hacia bienes que por su situación o destino sean más fácilmente autorizables a dichos fines a juicio del Ayuntamiento, tales como: interiores de manzana, solares sin edificar o terrenos ocupados por edificios ruinosos o provisionales, zonas próximas al casco urbano con condiciones favorables de relieve y accesibilidad, etc.

El Ayuntamiento podrá conceder el derecho de superficie en terrenos de su pertenencia con destino a la construcción de aparcamientos

También podrá, si el interés público lo exige, sujetar a la servidumbre administrativa de aparcamiento público de vehículos, los terrenos de propiedad privada no edificables.

#### **5 Vinculación en la reserva de espacio para aparcamiento.**

No será concedida licencia de obras para la construcción de edificios, ni licencia de apertura de actividad o instalación en locales situados en edificios de nueva construcción si no cumplen las reservas de espacio para aparcamientos ordenados en este artículo.

#### **6 Puertas de acceso a las rampas**

Podrá situarse en la fachada del edificio siempre y cuando su apertura no invada la vía pública, es decir, que no deberá sobresalir del plano de fachada.

En ningún caso originará molestias a los viandantes ni entorpecerá el tráfico rodado.

El Ayuntamiento se reserva el derecho a desestimar su instalación en aquellos casos





en que se prevean evidentes molestias tanto para el tráfico rodado como para el peatonal.

Se evitarán las puertas de garaje retranqueadas con soluciones indecorosas.

### **7 Concesiones administrativas de subsuelo con destino a garaje aparcamiento**

El promotor podrá optar a la concesión administrativa de uso de parte del subsuelo colindante con su inmueble a los efectos de construcción de plazas de aparcamiento, con las siguientes reglas de carácter urbanístico:

- a) Deberá demostrar que en su solar no caben las plazas exigidas por la normativa usando montacoches y realizando hasta dos sótanos. (usando planta baja y ambos sótanos para este fin)
- b) Nunca se utilizará para este fin subsuelo de vía pública de tráfico rodado o viales de la red primaria o estructural.
- c) Si se trata de espacios ajardinados, la solución preverá un espesor mínimo de tierra de 1 m. contado desde la rasante hacia abajo.

### **Art. 100 SERVIDUMBRES URBANAS.**

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio del pueblo. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

### **Art. 101 DESTINO DE LOS SOLARES INEDIFICABLES.**

En los solares inedificables no se concederá licencia de obra nueva, consolidación, ampliación o reforma de la existente.

Respecto a los solares o partes de solar que se califiquen de inedificables, el Ayuntamiento, según proceda, podrá imponer la normalización de fincas o bien, lo adquirirá si no hubiese acuerdo, en ambos casos conforme a la legislación vigente.

El Ayuntamiento podrá expropiar parcial o totalmente fincas adyacentes a solares inedificables si los propietarios no incorporan tales solares a sus parcelas de acuerdo con los artículos anteriores.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,

## **TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LOS USOS DEL SUELO ORDENADO POR EL PLAN**



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.  
La Secretaria-Interventora,



## CAPÍTULO PRELIMINAR: REFERENCIAS NORMATIVAS

### **Art. 102 REFERENCIA A NORMATIVA REGULADORA DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO.**

El alojamiento turístico se regulará, con carácter general, por el DECRETO 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, y en particular, por el Capítulo Quinto del Título II de dicho decreto, dedicado al alojamiento en el mundo rural, o por la normativa que lo sustituya y/o complemente.

El Ayuntamiento aprobará una ordenanza específica, reguladora del alojamiento turístico, en la que establecerá el carácter de este tipo de alojamientos, los requisitos exigibles para su implantación y todas las condiciones que estime necesarias, de acuerdo con sus competencias, reconocidas en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, Sección 1, de 19 de noviembre de 2020, recurso nº 5958/2019.

### **Art. 103 REFERENCIA A NORMATIVA REGULADORA DE ACTIVIDADES CALIFICADAS, ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.**

En las presentes Normas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la LEY 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, el DECRETO 32/2014, de 14 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo de Actividades con Riesgo de la Comunitat Valenciana y se regula el Registro Autonómico de Planes de Autoprotección y a la ORDEN 9/2015 de 30 de marzo, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se aprueba el protocolo de vigilancia y control para la comprobación del cumplimiento de los requisitos de autorizaciones ambientales integradas y licencias ambientales en instalaciones de la Comunitat Valenciana, o normas legales que las sustituyan. Igualmente será de aplicación la normativa municipal sobre actividades inocuas y de los espectáculos públicos, es decir, la LEY 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos y el DECRETO 143/2015, de 11 de septiembre, del Consell, por el que aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, o normas legales que las sustituyan.

- a) Se podrá limitar, e incluso declarar como incompatible, la implantación de un uso permitido, para evitar la saturación mediante la obligación de guardar distancias de separación.



## CAPÍTULO PRIMERO: SEGÚN SU ADECUACIÓN

### Art. 104 USO DOMINANTE, COMPATIBLE, PROHIBIDO Y COMPLEMENTARIO.

En función de su adecuación a las distintas Zonas del territorio, los **usos se clasifican** en:

**Uso Dominante:** Es el uso predominante en una zona o sector del territorio, definiendo su destino o carácter.

**Uso Compatible:** Es el uso admitido en una zona por no considerarlo contradictorio con el uso dominante.

**Uso Prohibido:** Es el uso no admitido, en la zona, por no ser compatible con el uso dominante.

**Uso Complementario:** Es el uso que necesariamente pueda o deba acompañar al uso dominante o al compatible, en la porción que se establezca y en cumplimiento de las determinaciones del presente Plan y la legislación vigente.

**Uso Transitorio o Provisional:** es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante conforme al régimen determinado por el TRLOTUP

## CAPÍTULO SEGUNDO: SEGÚN SU NATURALEZA

### Art. 105 USO PÚBLICO, COLECTIVO Y PRIVADO

**Según su naturaleza** se distinguen los siguientes **usos:** público, colectivo y privado.

**Público.** Aquel uso que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o privada, cuya gestión se desarrolla por la Administración pública para beneficiar a la comunidad.

**Uso Colectivo:** es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada con carácter público o semipúblico, y al que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio, o contraprestación análoga.

**Privado.** Es el uso desarrollado por los particulares, en bienes de titularidad privada.

En todo caso, cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados deberá cumplir para cada uno de ellos las condiciones establecidas por el Plan, o la más restrictiva de ellas en su caso.



## CAPÍTULO TERCERO: SUELO DOTACIONAL

### Art. 106 CONDICIONES GENERALES.

Con carácter general todos los suelos destinados a dotaciones de titularidad pública o instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro, tomarán como referencia urbanística los parámetros expresados en la normativa de este Plan. Sin perjuicio de lo anterior el titular de la misma podrá justificar que es necesario para el interés público o en razón a las características propias de ésta, otra configuración, volumetría o altura y a tal efecto se redacte el oportuno Plan Especial.

Asimismo, en los edificios ya existentes a la entrada en vigor del Plan no será de aplicación la reserva de plazas de aparcamiento.

### Art. 107 CLASIFICACIÓN GENERAL DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS.

Las reservas de suelo con destino dotacional, tanto de la red primaria como de la red secundaria, se han definido atendiendo al uso al que se destinan, según la clasificación que se relaciona a continuación.

a). Comunicaciones:

- Red viaria **(CV)**.
- Red viaria tránsito **(CVT)**.
- Red viaria prioridad peatonal **(CVP)**.
- Red ferroviaria **(CF)**.
- Aparcamientos **(CA)**.

b). Zonas verdes:

- Parques **(VP)**.
- Jardines **(VJ)**.
- Áreas de juego **(VA)**.
- Espacios libres **(EL)**.

c) Equipamientos:

- Deportivo-Recreativo **(QD)**
  - QD-DEP Deportivo
  - QD-RCR Recreativo
- Educativo-Cultural **(QE)**
  - QE-DOC Centro docente
  - QE-CUL Centro cultural
  - QE-REL Religioso
- Sanitario-Asistencial **(QS)**
  - QS-SAN Sanitario
  - QS-ASI Asistencial



- Administrativo-Institucional **(QA)**
  - QA-EST Administrativo estatal
  - QA-AUT Administrativo autonómico
  - QA-LOC Administrativo local
- Infraestructura-Servicio Urbano **(QI)**
  - QI-HID Infraestructuras hídricas
  - QI-TRA Transportes
  - QI-SUR Servicios urbanos (Cementerio, matadero, lavadero, suministro eléctrico, telecomunicaciones, gas, etc.)
  - QI-RES Gestión de residuos (depuración, ecoparques, etc.)
- Residencial dotacional **(QR)**: viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años).
- Dotacional múltiple **(QM)**: reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.

En el Plan General (PGE y POP) se identifica cada dotación con la sigla que le corresponde, precedida con la letra "P" o "S" según se trate de una dotación de red primaria o de red secundaria.

Las reservas dotacionales privadas se consideran a efectos de este plan y conforme establece el artículo 37 del TRLOTUP como terciario especial.

#### **Art. 108 CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS USOS DOTACIONALES PÚBLICOS.**

Los usos dotacionales se localizarán prioritariamente sobre las parcelas destinadas a su uso específico. Sus condiciones de edificabilidad serán las siguientes:

En caso de tener definida su edificabilidad de modo geométrico se ajustará a ésta, salvo modificación mediante Estudio de Detalle.

La altura máxima y el número máximo de plantas no superará las máximas establecidas para usos privados en las zonas adyacentes; la edificabilidad máxima será la correspondiente al uso residencial de la zona pudiendo variarse, en caso de necesidad, en más o en menos del 20%. Esta norma no regirá para el uso educativo, en cuyo caso se estará a los parámetros exigidos por la Conselleria correspondiente y recogidos en este POP.

En edificaciones entre medianeras o integradas en manzanas se aplicarán las condiciones de número máximo de plantas de las parcelas adyacentes, sin que sea de aplicación el límite para la profundidad edificable.

En la definición de los siguientes parámetros se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana:

Parámetros urbanísticos relativos a la parcela





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

Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios

#### **Art. 109 PREFERENCIA PÚBLICA.**

Los equipamientos comunitarios, destinados a servicios o usos públicos, colectivos o comunitarios, de titularidad pública o de titularidad privada, y de gestión pública o gestión privada en el caso de titularidad pública, se ejecutarán en los suelos reservados en el Plan a esta finalidad, y de conformidad con lo establecido en la normativa de aplicación. Los suelos dotacionales privados no se pueden emplazar en terrenos destinados a suelo dotacional público, habida cuenta de la diferente naturaleza jurídica del suelo destinado a uno u otro tipo de dotación. Los usos dotacionales públicos se entienden permitidos en todas las zonas, de suelos urbanizados o de nuevo desarrollo, con las limitaciones de su normativa sectorial correspondiente, salvo prohibición expresa en la zona en la que se encuentre. Cada dotación deberá cumplir las condiciones señaladas en el Anexo IV del TRLOTUP, las particulares del presente capítulo según su uso y las que resulten de aplicación en la Zona a la que pertenezca.

La calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto, o bien su expropiación conforme a la legislación aplicable. Salvo disposición específica en contrario, atañe a la totalidad del inmueble, sin exclusión alguna.

#### **Art. 110 DESARROLLO DE LAS PREVISIONES SOBRE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.**

Las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario conservarán la calificación de suelo dotacional, salvo que, previo informe de la Conselleria competente por razón de la materia se justifique la innecesaridad de destinar las mismas a dichos fines, en cuyo caso se destinarán a otros usos públicos o de interés social.

Mientras el Plan no se modifique deberán dedicarse al uso o usos concretos en él previstos, las reservas dotacionales para zonas verdes, espacios libres de edificación sobre rasante, red viaria e infraestructuras aptas para el tránsito, el paseo, la circulación o el transporte.

La modificación o sustitución de un uso dotacional público previsto en el plan requerirá la tramitación de una Modificación Puntual del mismo, ajustada a lo establecido en el artículo 67 del TRLOTUP.



## Art. 111 EDUCATIVO - CULTURAL (QE)

### 1. Definición.

Ordenanza que regula las construcciones e instalaciones de carácter docente, sus anejos y similares ubicadas en suelo definido en el Plan con el uso Educativo Cultural, así como las reservas específicas efectuadas a tal fin, centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

Los **usos educativo-culturales** que se consideran son:

**QE-DOC** Centro docente

**QE-CUL** Centro cultural

**QE-REL** Religioso

### 2. Condiciones de volumen

#### Para QE-DOC.

Se estará a lo exigido por el *Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas para este tipo de equipamientos*<sup>3</sup>. Dichos parámetros son:

Coeficiente de edificabilidad máximo  $\geq 1,00 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .

Coeficiente de ocupación de parcela máximo  $\geq 50$  por ciento.

Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna.

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

Altura de cornisa  $\leq 12$  m.

Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación.

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

A las parcelas de competencia de la Conselleria de Educación, Cultura y Deportes, se les eximirá del cumplimiento de otros posibles condicionantes sobre estos mismos parámetros establecidos en las N.N.U.U. para la Zona, en la Ficha de Zona a la que pertenezca o en la Ficha de Gestión. En suelo urbano consolidado o semiconsolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se podrán aceptar parcelas, previo estudio de viabilidad, que, no

---

<sup>3</sup> En el momento de redactar el PGE los parámetros exigidos por este Decreto y, en consecuencia, por la Conselleria competente en Educación y que el Plan asume son los siguientes: Edificabilidad:  $1,00 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ ; Ocupación máxima = 50%; Distancia a linderos, sin limitación; N° máximo de plantas= 3; Altura máxima de cornisa = 12 metros; Forma de los edificios y sus cubiertas, sin limitación; Reserva mínima de plazas de aparcamiento = número de docentes



cumpliendo las condiciones de edificabilidad para las parcelas de reserva, permitan número de plantas, máximo 3 en Infantil y Primaria, y 5 en Secundaria y altura de cornisa  $\leq 15$ .

### **Para QE-CUL y QE-REL.**

Para las instalaciones existentes que se recogen con este mismo destino en el Plan y que no se encuentren fuera de ordenación en lo que se refiere a alineaciones exteriores se conservan sus características actuales.

En aquellos casos en que se trate de solares entre medianerías o zonas que no comprendan una manzana completa, será de aplicación la ordenanza residencial de la zona en que se encuentren incluidos, tanto para el volumen como para las alturas, fondo edificable y demás condiciones constructivas.

Previo Estudio de Detalle, podrá proponerse diferente ordenación del volumen calculado por aplicación de la ordenanza residencial de la zona que corresponda, teniendo en cuenta que debe resolverse los problemas estéticos y funcionales de las zonas de contacto con otras ordenanzas, y que no podrá sobrepasarse la altura máxima permitida por la ordenanza de la zona ya citada

En el contacto con zonas verdes públicas, éstas se considerarán a todos los efectos como calles peatonales.

Para zonas de uso exclusivo (**manzanas completas**) serán de aplicación las siguientes condiciones: (Salvo indicación expresa del plano de volumetría de manzanas).

### **ALTURA**

Excepto para las edificaciones existentes, se estará a lo señalado para la zona de ordenanza en que se encuentre el inmueble.

### **EDIFICABILIDAD**

Excepto para las edificaciones existentes, se estará a lo señalado para la zona de ordenanza en que se encuentre el inmueble.

### **OCUPACIÓN DE PARCELA**

Excepto para las edificaciones existentes, se estará a lo señalado para la zona de ordenanza en que se encuentre el inmueble.

### **CONDICIONES ESPECIALES**

En las nuevas reservas se destinará al menos un 20 por 100 de la superficie total a zona ajardinada de uso público.

## **3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y edificación**

### **Para QE-DOC.**

Se estará a lo exigido por la Conselleria competente para este tipo de equipamientos



**Para QE-CUL y QE-REL.**

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>1 VIVIENDAS:</b>                  | Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine al personal que deba guardar el centro (conserje, guarda, etc.). La superficie construida destinada a vivienda nunca será superior al 10% de la superficie construida total. |
| <b>2 INDUSTRIAL:</b>                 | Uso prohibido  |
| <b>3 ALMACENES:</b>                  | Permitido ligado a la actividad.   |
| <b>4 ASISTENCIAL:</b>                | Permitido  |
| <b>5 COMERCIAL:</b>                  | Uso prohibido  |
| <b>6 DEPORTIVO:</b>                  | Permitido ligado a la actividad.   |
| <b>7 DOCENTE:</b>                    | Permitido ligado a la actividad.   |
| <b>8 ESTACIONES DE SERVICIO:</b>     | Uso prohibido  |
| <b>9 GARAJE-APARCAMIENTO:</b>        | Permitidos los vinculados a la actividad   |
| <b>10 HOTELERO:</b>                  | Permitido, en régimen de concesión   |
| <b>11 OCIO Y RECREO:</b>             | Permitido el tipo A ligado a la actividad  |
| <b>12 OFICINAS:</b>                  | Permitido ligado a la actividad  |
| <b>13 RELIGIOSO:</b>                 | Permitido  |
| <b>14 SANITARIO:</b>                 | Permitido ligado a la actividad  |
| <b>15 SERVICIOS ADMINISTRATIVOS:</b> | Permitido ligado a la actividad  |
| <b>16 SOCIO CULTURAL:</b>            | Permitido ligado a la actividad  |
| <b>17 TANATORIO:</b>                 | Uso prohibido.   |

**Art. 112 DEPORTIVO – RECREATIVO (QD)**

**1. Definición.**

Ordenanza que regula las instalaciones y zonas declaradas en el Plan de uso recreativo deportivo.



Los **usos recreativo deportivo** que se consideran son:

**QD-DEP** Deportivo

**QD-RCR** Recreativo

## 2. Condiciones de volumen.

### ALTURA

Se estará a lo señalado para la zona de ordenanza en que se encuentre el inmueble.

### EDIFICABILIDAD

Se estará a lo señalado para la zona de ordenanza en que se encuentre el inmueble.

### OCUPACIÓN DE PARCELA

Se estará a lo señalado para la zona de ordenanza en que se encuentre el inmueble.

## 3. Condiciones especiales

En las nuevas reservas (de más de 4.000 m<sup>2</sup>) se destinará al menos un 20 por 100 de la superficie a zona ajardinada de uso público.

En zonas de contacto con otras ordenanzas deberán resolverse, mediante el Estudio de Detalle correspondiente, los problemas tanto estéticos como funcionales que se planteen.

## 4. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>1 VIVIENDAS:</b>   | Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine exclusivamente al personal que deba guardar el centro (Conserje, guarda, etc.). La superficie destinada a vivienda no superará el 10% de la construida total. |
| <b>2 INDUSTRIAL:</b>  | Uso prohibido.  |
| <b>3 ALMACENES:</b>   | Uso prohibido.  |
| <b>4 ASISTENCIAL:</b> | Uso prohibido.  |
| <b>5 COMERCIAL:</b>   | Permitida exclusivamente la instalación de bares y cafeterías para uso de los deportistas y espectadores.   |
| <b>6 DEPORTIVO:</b>   | Permitido en todas sus formas con sus instalaciones correspondientes.   |



7	<b>DOCENTE:</b>	Uso Prohibido.
8	<b>ESTACIONES DE SERVICIO:</b>	Uso prohibido.
9	<b>GARAJE-APARCAMIENTO:</b>	Permitidos en su categoría 1ª y 2ª ligados a las instalaciones deportivas.
10	<b>HOTELERO:</b>	Uso prohibido, excepto ligado a la actividad deportiva.
11	<b>OCIO Y RECREO:</b>	Permitido el tipo A ligado a la instalación deportiva
12	<b>OFICINAS:</b>	Permitido ligado a la actividad deportiva.
13	<b>RELIGIOSO:</b>	Uso prohibido.
14	<b>SANITARIO:</b>	Permitido ligado a la actividad.
15	<b>SERVICIOS ADMINISTRATIVOS:</b>	Permitido ligado a la actividad.
16	<b>SOCIO CULTURAL:</b>	Permitido ligado a la actividad.
17	<b>TANATORIO:</b>	Uso prohibido.

### Art. 113 SANITARIO - ASISTENCIAL (QS)

#### 1. Definición.

Ordenanza que regula las construcciones, instalaciones y reservas definidas en el Plan con uso sanitario, asistencial y bienestar social.

Las **dotaciones** que se consideran son:

**QS-SAN** Sanitario

**QS-ASI** Asistencial

#### 2. Condiciones de volumen.

Para las **instalaciones existentes** que se recogen con este mismo destino en el Plan y que no se encuentren fuera de ordenación en lo que se refiere a alineaciones y alturas, se conservan sus características actuales.

En aquellos casos en que se trate de solares **entre medianerías** o zonas que **no comprendan una manzana completa**, será de aplicación la ordenanza residencial de la zona en que se encuentren incluidos; tanto para el volumen como para las alturas, fondo edificable y demás condiciones constructivas.



Previo **Estudio de Detalle**, podrá proponerse diferente ordenación del volumen calculado por aplicación de la ordenanza residencial de la zona que corresponda, teniendo en cuenta que deben resolverse los problemas estéticos y funcionales de las zonas de contacto con otras ordenanzas y que no podrá sobrepasarse la altura máxima permitida por la ordenanza de la zona ya citada.

En el contacto con zonas verdes públicas, éstas se considerarán a todos los efectos como calles peatonales.

Para zonas de uso exclusivo (**manzanas completas**) serán de aplicación las siguientes condiciones: (Salvo indicación expresa del plano de volumetría de manzanas)

#### **ALTURA MÁXIMA**

Excepto para las edificaciones existentes, se estará a lo señalado para la zona de ordenanza en que se encuentre el inmueble.

#### **OCUPACIÓN DE PARCELA**

El porcentaje máximo de suelo ocupado por la edificación será el 100%.

En parcelas de superficie mayor a 4.000 m<sup>2</sup>, al menos el 20% de la superficie se destinará a aparcamiento y otro 20% como mínimo a zona verde.

### **3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.**

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>1 VIVIENDAS:</b>              | Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine exclusivamente al personal que deba guardar el centro (Conserje, guarda, etc.). |
| <b>2 INDUSTRIAL:</b>             | Uso prohibido.  |
| <b>3 ALMACENES:</b>              | Permitido ligado a la actividad.  |
| <b>4 ASISTENCIAL:</b>            | Permitido.  |
| <b>5 COMERCIAL:</b>              | Uso prohibido.  |
| <b>6 DEPORTIVO:</b>              | Permitido ligado a la actividad.  |
| <b>7 DOCENTE:</b>                | Permitido ligado a la actividad.  |
| <b>8 ESTACIONES DE SERVICIO:</b> | Uso prohibido.  |
| <b>9 GARAJE-APARCAMIENTO:</b>    | Permitidos los vinculados al uso sanitario asistencial  |
| <b>10 HOTELERO:</b>              | Uso prohibido.  |





<b>11 OCIO Y RECREO:</b>	Permitido el tipo A ligado a la actividad sanitaria asistencial .
<b>12 OFICINAS:</b>	Permitido ligado a la actividad.
<b>13 RELIGIOSO:</b>	Permitido ligado a la actividad.
<b>14 SANITARIO:</b>	Permitido en todos sus grados.
<b>15 SERVICIOS ADMINISTRATIVOS:</b>	Permitido ligado a la actividad.
<b>16 SOCIO CULTURAL:</b>	Permitido ligado a la actividad.
<b>17 TANATORIO:</b>	Uso prohibido.

### **Art. 114 INFRAESTRUCTURAS - SERVICIO URBANO (QI)**

#### **1. Definición.**

Se establecen una serie de reservas para dotaciones abiertas en el sentido de ser susceptibles de recibir cualquier equipamiento que se considere necesaria al servicio de la zona correspondiente tales como instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte, infraestructura radioeléctrica y otras análogas.

Las **infraestructuras y servicios urbanos** considerados son:

**QI-HID** Infraestructuras hídricas

**QI-TRA** Transportes

**QI-SUR** Servicios urbanos (Cementerio, matadero, lavadero, suministro eléctrico, telecomunicaciones, gas, etc.)

#### **2. Condiciones de volumen.**

Las condiciones de edificabilidad, alturas, etc., serán las específicas del uso a que se destine y subsidiariamente los específicos del área de que se trate. Si no vinieran concretados se ajustarán a los medios del sector en que se ubica. A tal fin se redactará el pertinente instrumento de planeamiento.

Nunca superarán los propios de la ordenanza de la zona.

#### **EJECUCIÓN**

Para la ejecución de los equipamientos que se prevean será preceptivo un Estudio de Detalle previo pormenorizado en el que se expliciten las razones que aconsejen tal ubicación y las ventajas de servicio público que reportan.



### CONDICIONES ESPECIALES

En cualquier caso, para parcelas de más de 4.000 m<sup>2</sup> al menos el 20% debe destinarse a zona verde.

#### 3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>1 VIVIENDAS:</b>                  | Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine al personal que deba guardar el centro (Conserje, guarda, etc.). |
| <b>2 INDUSTRIAL:</b>                 | Uso prohibido.   |
| <b>3 ALMACENES:</b>                  | Permitido ligado a la actividad.   |
| <b>4 ASISTENCIAL :</b>               | Permitido.   |
| <b>5 COMERCIAL:</b>                  | Permitido.   |
| <b>6 DEPORTIVO:</b>                  | Permitido.   |
| <b>7 DOCENTE:</b>                    | Permitido.   |
| <b>8 ESTACIONES DE SERVICIO:</b>     | Permitido.   |
| <b>9 GARAJE-APARCAMIENTO:</b>        | Uso prohibido.   |
| <b>10 HOTELERO:</b>                  | Uso prohibido.   |
| <b>11 OCIO Y RECREO:</b>             | Uso prohibido.   |
| <b>12 OFICINAS:</b>                  | Permitido.   |
| <b>13 RELIGIOSO:</b>                 | Permitido.   |
| <b>14 SANITARIO:</b>                 | Permitido.   |
| <b>15 SERVICIOS ADMINISTRATIVOS:</b> | Permitido.   |
| <b>16 SOCIO CULTURAL:</b>            | Permitido.   |
| <b>17 TANATORIO:</b>                 | Permitido.   |

#### 4. Condiciones especiales para el uso de tanatorio

Se estará a lo dispuesto en:



- El Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de 20 de julio de 1974, aprobado por el Decreto 2263/1974, de 20 de julio, y desarrollado en la Comunidad Valenciana, por Decreto 12/1995, de 10 de enero, del Consell de la Generalitat.
- La Ley 49/1978, de 3 de noviembre, de enterramiento en cementerios municipales y la Ley 14/1986, de 25 abril, General de Sanidad (Art. 42.3º. e).
- El Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana., y que deroga el Decreto 80/1993].
- DECRETO 195/2009, de 30 de octubre, del Consell, por el que se aprueba la modificación del reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, texto refundido sobre disposiciones legales de Régimen Local real decreto 781/86; el Reglamento de Bienes y Servicios de las Corporaciones Locales, y demás normas que configuran el régimen local sustantivo y sectorial en las materias incidentes.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público

Se entiende por tanatorio al lugar, distinto al que ocurrió el óbito, fuera de los cementerios, con instalaciones donde el difunto pueda ser preparado mediante técnicas de estética o tanatopraxia, o simplemente sea expuesto, para que familiares y allegados puedan verlo hasta su inhumación.

### Características generales de los tanatorios:

1. Los tanatorios se ubicarán en edificio de uso exclusivo o en las plantas bajas bajos de edificaciones existentes.
2. El público y los cadáveres tendrán accesos independientes.
3. Circulación interior y dependencias. Las estancias de tránsito y permanencia de público tendrán accesos y circulaciones independientes de las de tránsito, permanencia, tratamiento y exposición de los cadáveres.
4. Los tanatorios estarán en disposición de prestar los servicios ofertados, garantizando un adecuado nivel de higiene y en cumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad e higiene en el trabajo.
5. Los tanatorios dispondrán de las estancias e instalaciones mínimas previstas en la legislación vigente.

Los tanatorios dispondrán de acceso de vehículos de forma que las operaciones de carga y descarga de cadáveres no se realicen en espacio público exterior.



Los tanatorios no podrán utilizar las plantas de sótano o semisótano, para actividades que requieran, por motivos laborales o de estancia, la permanencia de personas.

## Art. 115 ADMINISTRATIVO - INSTITUCIONAL (QA)

### 1. Definición.

Ordenanza que regula las construcciones, instalaciones y reservas para uso de Instituciones y Servicios Públicos y Administrativos.

Los **servicios administrativos** que se consideran son:

**QA-EST** Administrativo estatal

**QA-AUT** administrativo autonómico

**QA-LOC** Administrativo local

### 2. Condiciones de volumen.

Se estará a lo señalado para la zona de ordenanza en que se encuentre el inmueble.

#### ALTURA MÁXIMA

Se estará a lo señalado para la zona de ordenanza en que se encuentre el inmueble.

#### EDIFICABILIDAD

Se estará a lo señalado para la zona de ordenanza en que se encuentre el inmueble.

#### OCUPACIÓN DE PARCELA

Se estará a lo señalado para la zona de ordenanza en que se encuentre el inmueble.

### 3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.

- |                        |   |
|------------------------|---|
| <b>1 VIVIENDAS:</b>    | Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine al personal que deba guardar el centro (Conserje, guarda, etc.). En el caso de tratarse de un edificio de la Guardia Civil, se permite el uso como vivienda de los agentes, de la parte del inmueble que sea necesaria. |
| <b>2 INDUSTRIAL:</b>   | Uso prohibido.  |
| <b>3 ALMACENES:</b>    | Se permite el uso ligado a la actividad.  |
| <b>4 ASISTENCIAL :</b> | Uso prohibido.  |
| <b>5 COMERCIAL:</b>    | Uso prohibido.  |



<b>6 DEPORTIVO:</b>	Uso prohibido.
<b>7 DOCENTE:</b>	Uso prohibido.
<b>8 ESTACIONES DE SERVICIO:</b>	Uso prohibido.
<b>9 GARAJE-APARCAMIENTO:</b>	Se permite el uso ligado a la actividad.
<b>10 HOTELERO:</b>	Uso prohibido.
<b>11 OCIO Y RECREO:</b>	Uso prohibido, excepto tipo A vinculado a la actividad.
<b>12 OFICINAS:</b>	Se permite el uso ligado a la actividad.
<b>13 RELIGIOSO:</b>	Se permite el uso ligado a la actividad.
<b>14 SANITARIO:</b>	Uso prohibido.
<b>15 SERVICIOS ADMINISTRATIVOS:</b>	Permitido en todas sus formas.
<b>16 SOCIO CULTURAL:</b>	Permitido el uso ligado a la actividad.
<b>17 TANATORIO:</b>	Uso prohibido.

### **Art. 116 DOTACIONAL MÚLTIPLE (QM)**

#### **1. Definición.**

Ordenanza que regula la reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.

#### **2. Condiciones de volumen.**

Se estará a lo señalado para la zona de ordenanza en que se encuentre el inmueble.

##### **ALTURA MÁXIMA**

Se estará a lo señalado para la zona de ordenanza en que se encuentre el inmueble.

##### **EDIFICABILIDAD**

Se estará a lo señalado para la zona de ordenanza en que se encuentre el inmueble.

##### **OCUPACIÓN DE PARCELA**

Se estará a lo señalado para la zona de ordenanza en que se encuentre el inmueble.



**3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.**

- 1 VIVIENDAS:** Se permite el uso de vivienda en los siguientes casos:
- cuando se destine al personal que deba guardar el equipamiento (conserje, guarda, etc.)
  - cuando se trate de un inmueble que el ayuntamiento rehabilite para:
    - Alojamiento turístico
    - Alojamiento de personas sin recursos, en riesgo de exclusión social o con necesidades funcionales especiales.
    - o Viviendas sometidas a algún régimen de protección, en régimen de alquiler
- 2 INDUSTRIAL:** Se permite, en el caso de actividades productivas promovidas por la administración para favorecer la inclusión social, un trabajo digno para personas escasamente cualificadas, con cierto grado de discapacidad o cuya inserción laboral resulte difícil en el medio rural, por la falta de oportunidades alternativas.
- En caso de que se pretenda la implantación de una actividad productiva en este tipo de equipamientos, dicha actividad deberá ser compatible con el entorno en el que se encuentre el equipamiento.
- 3 ALMACENES:** Se permite el uso ligado a la actividad.
- 4 ASISTENCIAL:** Permitido.
- 5 COMERCIAL:** Permitido, en el caso de que la gestión del comercio corresponda a la administración o sea tutelada por esta, se realice con el objeto de comercializar productos elaborados por personas en riesgo de exclusión social, personas escasamente cualificadas, con cierto grado de discapacidad o cuya inserción laboral resulte difícil en el medio rural, por la falta de oportunidades alternativas
- 6 DEPORTIVO:** Permitido.



- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>7 DOCENTE:</b>                    | Permitido, en el caso de que la enseñanza impartida se oriente a personas mayores, desempleadas, en riesgo de exclusión social, escasamente cualificadas, con cierto grado de discapacidad o cuya inserción laboral resulte difícil en el medio rural, por la falta de oportunidades alternativas.. |
| <b>8 ESTACIONES DE SERVICIO:</b>     | Prohibido.  |
| <b>9 GARAJE-APARCAMIENTO:</b>        | Se permite el uso ligado a la actividad.  |
| <b>10 HOTELERO:</b>                  | Permitido, en el caso de viviendas rurales de propiedad municipal, albergues municipales y alojamiento turístico.   |
| <b>11 OCIO Y RECREO:</b>             | Uso prohibido, excepto tipo A vinculado a la actividad.   |
| <b>12 OFICINAS:</b>                  | Permitido.  |
| <b>13 RELIGIOSO:</b>                 | Permitido.  |
| <b>14 SANITARIO:</b>                 | Permitido.  |
| <b>15 SERVICIOS ADMINISTRATIVOS:</b> | Permitido.  |
| <b>16 SOCIO CULTURAL:</b>            | Permitido.  |
| <b>17 TANATORIO:</b>                 | Prohibido.  |

### **Art. 117 ZONAS VERDES (VP), (VJ) y (VA) Y ESPACIOS LIBRES (EL)**

#### **1. Definición.**

Ordenanza que regula las zonas declaradas en el Plan General como zonas verdes y espacios libres.

Las **zonas verdes** que se considerarán son:

**VP** Parque.

**VJ** Jardín.

**VA** Área de Juego.

**EL** Espacios libres.





## 2. Condiciones de volumen.

### CERRAMIENTOS

Tendrán una altura máxima de 0,50 m., si se trata de elementos opacos. Se podrá rebasar esta altura con setos vegetales o protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta 3,0 m. de altura total.

### EDIFICABILIDAD

Se admiten el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total.

## 3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>1 VIVIENDAS:</b>              | Uso prohibido.  |
| <b>2 INDUSTRIAL:</b>             | Uso prohibido.  |
| <b>3 ALMACENES:</b>              | Uso prohibido, excepto si está vinculado a la explotación de la zona verde.   |
| <b>4 ASISTENCIAL :</b>           | Uso permitido.  |
| <b>5 COMERCIAL:</b>              | Permitidos pequeños puestos de artículos para niños, pájaros, flores y similares con un volumen máximo total de 20 m <sup>3</sup> . |
| <b>6 DEPORTIVO:</b>              | Uso permitido.  |
| <b>7 DOCENTE:</b>                | Uso permitido.  |
| <b>8 ESTACIONES DE SERVICIO:</b> | Uso prohibido.  |
| <b>9 GARAJE-APARCAMIENTO:</b>    | Uso prohibido.  |
| <b>10 HOTELERO:</b>              | Uso prohibido.  |
| <b>11 OCIO Y RECREO:</b>         | Uso prohibido, excepto el Grupo A, categoría primera.   |
| <b>12 OFICINAS:</b>              | Pequeñas oficinas exclusivamente vinculadas al servicio propio del uso del parque.  |
| <b>13 RELIGIOSO:</b>             | Uso prohibido.  |
| <b>14 SANITARIO:</b>             | Uso prohibido.  |



- 15 SERVICIOS ADMINISTRATIVOS:** Uso prohibido.
- 16 SOCIO CULTURAL:** Uso permitido.
- 17 TANATORIO:** Uso prohibido.
- 18 OTROS SERVICIOS:** Se permite la instalación de almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos, estufas y servicios de aseo.
- La ubicación de centros de transformación requerirá la previa aceptación por parte del Ayuntamiento.

## CAPÍTULO CUARTO: USOS NO DOTACIONALES

### Art. 118 USO VIVIENDAS.

#### 1. Definición

Edificio o parte de un edificio destinado al alojamiento estable y permanente de las personas.

#### 2. Clasificación

Se establecen las siguientes **categorías**:

**1ª Vivienda unifamiliar:** Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

**2ª Vivienda colectiva:** Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

**3ª Apartamento:** Vivienda de superficie reducida, agrupada con otras análogas que cumplan las condiciones de vivienda mínima. Puede admitirse un programa de dormitorio de dos camas, ducha e inodoro, cuando tengan cafetería y servicios domésticos comunes, conserjería, limpieza, recogida de basuras, etc.

#### 3. Programa mínimo

El programa mínimo será el definido en la legislación vigente sobre la materia.

#### 4. Condiciones

El presente apartado tiene carácter subsidiario. Si existe, como actualmente, una norma de rango superior como el DECRETO 80/2023, de 26 de mayo, del Consell, por el que se



aprueban las normas de diseño y calidad en edificios de vivienda (o normativa que la sustituya), será aplicable directamente lo allí dispuesto, salvo en lo allí no previsto, en cuyo caso se aplicará esta normativa.

Con carácter general, se estará a lo establece el **Código Técnico de la Edificación y el DECRETO 80/2023, de 26 de mayo, del Consell, por el que se aprueban las normas de diseño y calidad en edificios de vivienda.**

- 1 Todas las viviendas deberán tener **fachada** a la vía pública, a patio central de manzana o a espacio libre.
- 2 No se permitirá la construcción de **viviendas en sótanos** a menos que al tener tal consideración por razón de la rasante de la acera, no la tuviera con relación al terreno natural que se conserve en la parte posterior del solar.
- 3 Para que las **plantas bajas** puedan ser **habitables** habrán de cumplir, al menos, los anteriores requisitos y estar permitida su construcción en las Ordenanzas de la zona.
- 4 La **distribución interior** de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas, que tomarán de la vía pública, patio de manzana, patios de parcela o espacios libres en ordenaciones de bloques aislados, a excepción de los cuartos de aseo o de baño que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural.
- 5 Las distintas **dependencias** de una vivienda cumplirán, en cuanto a superficie en planta, las condiciones establecidas en la normativa de habitabilidad y diseño vigente.
- 6 **Escaleras.** - Se estará a lo dispuesto en el DECRETO 80/2023, de 26 de mayo, del Consell, por el que se aprueban las normas de diseño y calidad en edificios de vivienda (o normativa que la sustituya) y en la Normativa de Protección Contra Incendios (DB-SI).
- 7 Las **aguas pluviales** se conducirán al interior del edificio, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan al exterior.
- 8 Se prohíbe lanzar los **humos** al exterior por las fachadas y patios. Los humos habrán de llevarse por conductos apropiados hasta una cierta altura, que como máximo será de 1 metro por encima del caballete de cubierta y de 2 metros en azotea practicable. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianeras y estarán convenientemente aislados.
- 9 **Vivienda exterior.** - Toda vivienda o apartamento para ser exterior cumplirá una de las condiciones siguientes:
  - a) Que tenga huecos a una calle o plaza.
  - b) Que recaiga a un espacio unido a una calle, plaza o espacio cerrado, en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 16 m. de diámetro, siempre que



la abertura sea como mínimo de 6 m. de anchura y que su profundidad sea igual o menor que vez y media la anchura.

- c) Que recaiga a un espacio cerrado (patio de manzana) cuyo ancho sea como mínimo igual a la altura media de las máximas permitidas en las edificaciones que le delimitan en la dirección en que se efectúa la medición.

La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal de nivel de piso de la vivienda en el eje de los huecos normalmente a su paramento y hasta el piso opuesto.

En todos estos casos se considera **vivienda exterior** la que cumpla una de las tres condiciones establecidas anteriormente en una longitud de fachada igual a la mínima permitida en la Ordenanza de la zona correspondiente y a la que recaigan piezas habitables.

- 10 Vivienda interior.** - Es aquella en que la anchura de la fachada en los casos b) y c) del apartado anterior sea inferior a la mínima permitida en la Ordenanza correspondiente o aquella con fachada a un patio cuyas dimensiones sean menores que las especificadas como mínimas por el patio de manzanas.

## 5. Dotación de aparcamientos

Se estará a lo establecido en el Anexo IV del TRLOTUP.

## Art. 119 USO INDUSTRIAL

### 1. Definición

A efectos de estas Ordenanzas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la manipulación, obtención y transformación de primera materia, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

### 2. Clasificación

Las industrias se clasificarán, en base a dos conceptos: en primer lugar, atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente y, en segundo lugar, según el entorno en que estén situadas.

Por el primer concepto se establecen las siguientes **categorías**:

- Industria compatible con vivienda u otros usos en el mismo edificio.
- Industria admitida en edificio exclusivo no contiguo a vivienda, pero si contiguo a otros edificios de uso industrial.
- Industria no admitida en edificios contiguos a otros destinados a cualquier uso.



- Industrias que deben hallarse apartadas de toda otra actividad o vivienda.

Por el segundo concepto se establecen las siguientes **situaciones**:

- Situación **primera**. Edificios no exclusivamente industriales.
  - En planta baja o superiores de edificio con vivienda/s y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.
  - En planta baja o superiores de edificio no industrial sin vivienda y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.
- Situación **segunda**. Edificios industriales en zonas no industriales.
  - En edificio calificado como industrial y no exclusivo para la actividad.
  - En edificio calificado como industrial y exclusivo para la actividad.
- Situación **tercera**. Edificios en zonas industriales.
  - En edificio calificado como industrial y exclusivo para la actividad, en una zona de uso dominante industrial.

La **determinación de categorías** señaladas atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente se realizara con los **criterios** siguientes:

- Las actividades de **categoría A** deben ser compatibles con la vivienda y comprenden los talleres o pequeñas industrias que por sus características no molesten por desprendimiento de gases, polvos, olores o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestia para el vecindario y tengan un grado de calificación bajo.
- Las actividades de **categoría B** son las incómodas no admitidas contiguas a la vivienda, pero si contiguas a otros usos e industrias. Comprenden la mediana y gran industria en general con exclusión de las que su repercusión no pueda ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades y tengan un grado de calificación medio.
- La **categoría C** comprende aquellas actividades de carácter nocivo o peligroso que con adecuadas medidas de acondicionamiento pueden autorizarse en zonas industriales, aunque distanciadas de toda actividad ajena a ellas y tengan un grado de calificación alto.

Se entenderá por **edificio industrial**, en zonas donde se admite la construcción de viviendas, cuando sus paredes de separación con los predios colindantes a partir de cimientos dejen un espacio libre medio de quince centímetros (15 cm.), sin que en ningún punto pueda ser inferior a cinco centímetros (5 cm.) y no tengan contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas, donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y en la parte superior, en la que se dispondrá un cierre o protección con



material elástico, para evitar la introducción de escombros y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

Los edificios industriales deberán cumplir las siguientes **condiciones**:

- El acceso de personas y/o mercancías deberá ser independiente del correspondiente a las viviendas, a excepción de la del portero o vigilante.
- El edificio cuando su superficie sea superior a 500 m<sup>2</sup>. deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías con características geométricas y de resistencia aptas para vehículos de 3,5 metros de altura y dimensiones 2,50 x 7 metros.

### 3. Condiciones

La tabla siguiente contiene la compatibilidad entre categorías y situaciones en que son admitidas las industrias de nueva creación, fijando las condiciones de **superficie máxima de la actividad** (S m<sup>2</sup>), **la anchura mínima de la zona de rodadura del vial de acceso** (A metros) (se entiende como zona de rodadura la distancia entre bordillos) y **separación mínima a vecinos** (D metros).

Las industrias existentes con anterioridad a la aprobación de este POP, que se encuentren legalmente establecidas y dispongan de todos los permisos y autorizaciones preceptivas, no se encontrarán en situación de fuera de ordenación. En caso de que en el transcurso de la renovación de las licencias o autorizaciones administrativas, para este tipo de edificaciones (legalmente establecidas con anterioridad), se viera la imposibilidad de cumplir alguno de los parámetros que se citan a continuación, podrá eximirse total o parcialmente del cumplimiento de los mismos si por parte del solicitante se presenta una completa justificación de la solución adoptada y por los servicios técnicos municipales se emite el correspondiente y preceptivo informe favorable.

Categoría	Situación Primera		Situación Segunda		Situación Tercera		Situación Cuarta
	a	b	a	b	a	b	
<b>A</b>	S 100 A 10 D 0	S 200 A 10 D 0	S 200 A 12 D 0	S 250 A 12 D 0	S Sin Lim A Sin Lim D 0	S Sin Lim A Sin Lim D 3	NO
<b>B</b>	NO	NO	NO	NO	S Sin Lim A Sin Lim D 0	S Sin Lim A Sin Lim D 3	NO
<b>C</b>	NO	NO	NO	NO	NO	S Sin Lim A Sin Lim D 3	S Sin Lim A Sin Lim D 3
<b>D</b>	NO	NO	NO	NO	NO	NO	S Sin Lim A Sin Lim D 15

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,



Los apartados siguientes contienen las restantes condiciones que deben cumplir las industrias de acuerdo con su categoría.

<b>MEDIDAS DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA - TIPO</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
Índice de Riengelmann, funcionamiento normal	0	1	1,5	1,5
Ídem. periodos de arranque	1	2	2,5	2,5
Emisión de máxima de polvo kg/h.	1,5	5	5	20
Emisión global máxima kg/h.	3	10	10	40

<b>DENSIDAD DE CONTAMINACIÓN:</b>					
1. Emisión total media durante 24 horas mgr/m <sup>2</sup> en 24 horas	100	100	300	300	1000
2. Emisión total punta durante 1 hora	200	200	600	600	2000
3. Emisión polvo media en 24 horas mgr/m <sup>2</sup> en 24 horas	60	60	180	180	600
4. Emisión punta en 1 h mg/m <sup>2</sup> en 24 horas	120	120	300	300	1200

Respecto a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes se estará a lo dispuesto en la Ley de Protección del Ambiente atmosférico que establece como límites generales los siguientes:

<b>Contaminantes</b>	<b>Unidad de medida</b>	<b>Niveles máximos de emisión</b>
Partículas sólidas	mg/Nm <sup>3</sup>	150
SO <sub>2</sub>	mg/Nm <sup>3</sup>	4500
CO	ppm	500
NO (como NO <sub>2</sub> )	ppm	300
F total	mg/Nm <sup>3</sup>	250
C/	mg/Nm <sup>3</sup>	230
C/H	mg/Nm <sup>3</sup>	460
SH <sub>2</sub>	mg/Nm <sup>3</sup>	10

Los proyectos para petición de Licencia de una actividad regulada por la LEY 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, contendrán el estudio específico de "Contaminación Atmosférica".

**AGUAS RESIDUALES**

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Vertidos de Aguas Residuales, cuyo contenido coincidirá con el de la **Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de**

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,





**Alcantarillado de la EPSAR.** Los proyectos para petición de Licencia de una actividad regulada por la LEY 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, contendrán el estudio específico sobre "Vertidos de Aguas Residuales".

Se entienden como aguas residuales industriales aquellos residuos líquidos o transportados por líquidos, debidos a procesos propios de actividades encuadradas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE 1993), Divisiones A, B, C, D, E, 0.90.00. y 0.93.01.

Todos los vertidos a la red de alcantarillado de aguas residuales de origen industrial deberán contar con el Permiso de Vertido expedido por el Ayuntamiento. En la solicitud del Permiso de Vertido, junto a los datos de identificación, se expondrán, de manera detallada, las características del vertido, en especial:

- Volumen de agua consumida.
- Volumen máximo y medio de agua residual vertida.
- Características de contaminación de las aguas residuales vertidas.
- Variaciones estacionales en el volumen y características de contaminación de las aguas residuales vertidas.

De acuerdo con los datos aportados por los solicitantes, el Ayuntamiento estará facultado para resolver en el sentido de:

1. Prohibir totalmente el vertido, cuando las características que presente no puedan ser corregidas por el oportuno tratamiento. En este caso los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, Entidad o Empresa en quien delegue, aprobarán el método de almacenaje, transporte y punto de vertido de los residuos propuesto por la industria contaminante.
2. Autorizar el vertido, previa determinación de los tratamientos mínimos que deberán establecerse con anterioridad a su salida a la red general, así como los dispositivos de control, medida de caudal y muestreo que deberá instalar la industria a su costa.

### **INCENDIOS**

Para la clasificación de las actividades se utilizan como parámetros definidores la carga térmica existente en los locales de la industria y la temperatura de inflamación del 95% en peso de los materiales presentes.

Atendiendo a estos parámetros se establece la siguiente clasificación de actividades:



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.  
La Secretaria-Interventora,

Clase	Carga térmica	Temperatura de inflamación del 95% en peso de materiales
0	$0 < Q \leq 50$	Temperatura de inflamación del 100% en peso de los materiales superior a 50 °C.
1	$0 < Q \leq 200$	> 50 °C.
2	$200 < Q \leq 500$	> 50 °C.
3	$500 < Q \leq 2500$	> 50 °C.
4	$2500 < Q$	> 50 °C.
5	$0 < Q \leq 100$	< 50 °C.
6	$100 < Q \leq 250$	< 50 °C.
7	$250 < Q \leq 2500$	< 50 °C.
8	$2500 < Q$	< 50 °C.
<b>a)</b> Industrias que poseen riesgo de activación alto.		
<b>ex)</b> Industrias que almacenando o manipulando explosivos accidentales no tengan previstas medidas de prevención y protección que anulen el efecto mecánico de la explosión accidental.		

**Notas**

- Para el cálculo de la carga térmica y la temperatura de inflamación se seguirá el procedimiento indicado en la legislación vigente.
- En base al riesgo de activación (a) se clasifican como industrias del tipo (a) las que tengan un riesgo de activación elevado, entendiéndose por tal la confluencia con mayor frecuencia de lo normal de combustibles junto con focos de energía suficiente para inflamarlo.

CUADRO DE INCOMPATIBILIDADES		
Situación	Industrias no autorizadas	
1x	1(1), 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	a ex
1y	2(1), 3, 4, 5(1), 6, 7, 8	a ex
2x	3(1), 4, 6, 7, 8	a x
2y	3, 4, 6, 7, 8	a x
3x	4, 7, 8	a ex
3y	8	a ex
4	Ninguna	
(1) Sólo en caso en que el edificio sea un edificio de gran altura.		

En la redacción de proyectos se estará a lo que establece el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios



en los establecimientos industriales, el Real Decreto 842/2013, de 31 de octubre, por el que se aprueba la clasificación de los productos de construcción y de los elementos constructivos en función de sus propiedades de reacción y de resistencia frente al fuego, o normativa que lo sustituya/desarrolle y el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.

### **RUIDOS**

Se estará a lo indicado en la Ordenanza Municipal de Ruidos. Los proyectos para petición de Licencia de Apertura o de una actividad regulada por la LEY 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, contendrán un estudio específico sobre "Ruidos".

### **CONDICIONES CONSTRUCTIVAS**

Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia en particular lo relativo a Seguridad e Higiene.

#### **4. Dotación de aparcamientos**

Se estará a lo establecido en el Anexo IV del TRLOTUP.

### **Art. 120 USO ALMACENES.**

#### **1. Definición**

Se denomina almacén a todo local destinado al acopio de materiales, bien en guarda y conservación, bien para su venta.

#### **2. Clasificación**

Se distinguen seis tipos de almacenes:

**Tipo A:** Almacén de comercios **detallistas** y otros con superficie no superior a 100 m<sup>2</sup> situados en planta baja en edificios de viviendas u oficinas.

**Tipo B:** Almacenes de superficie construida comprendida entre los **100 y los 300** m<sup>2</sup> situados en planta baja de edificios de viviendas u oficinas.

**Tipo C:** Almacenes de superficie construida **superior a 300 m<sup>2</sup>** situados en plantas bajas y compatibles con vivienda u oficina en plantas altas.

**Tipo D:** Almacenes en edificio de **uso exclusivo** con superficie construida no superior a 500 m<sup>2</sup>.

**Tipo E:** Almacenes en edificio de uso **exclusivo** con superficie construida superior a 500 m<sup>2</sup>.

**Tipo F:** Almacenes que por el tipo de mercancías almacenadas o método de conservación resultase **incompatible con la vivienda** y precise su utilización la zona



de uso específica de almacenes o industrias.

### 3. Condiciones

Se estará a lo dispuesto para los usos Industriales y Comercial en lo que fuesen de aplicación, en particular para el riesgo de incendio.

### 4. Dotación de aparcamientos

Se estará a lo establecido en el Anexo IV del TRLOTUP.

## **Art. 121 USO ASISTENCIAL.**

### 1. Definición

Corresponde a los edificios o instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran.

### 2. Clasificación

Se clasifican en los siguientes tipos:

**A.1)** Guarderías.

**A.2)** Residencias, centros de día y Clubes u Hogares de ancianos y similares.

### 3. Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero que le fueran de aplicación.

### 4. Dotación de aparcamientos

Se estará a lo establecido en el Anexo IV del TRLOTUP.

## **Art. 122 USO COMERCIAL.**

### 1. Definición

Se entiende por actividad comercial la consistente en ofrecer en el mercado interior productos, naturales o elaborados, por cuenta propia o ajena, así como servicios bajo cualquier forma de comercialización, venta o prestación. La actividad comercial de carácter minorista es la que se desarrolla profesionalmente con ánimo de lucro consistente en la oferta de cualquier clase de productos y/o servicios a los destinatarios finales de los mismos, utilizando o no un establecimiento.

### 2. Clasificación

Se estará a lo establecido en el Título VIII del PATSECOVA o normativa que lo sustituya.



Además, se establecen tres **tipos**, en función de la **superficie útil de local** (incluyendo en el concepto de "superficie útil" la totalidad, con independencia del uso a que se destine esa superficie: almacén, servicios, zona de exposición, etc.):

- |  |  |
|--|--|
| <b>A</b> Comercio minorista y autoservicio.            | Superficie < <b>450</b> m <sup>2</sup> .   |
| <b>B.</b> Superservicio.                               | Superficie: <b>450</b> m <sup>2</sup> < <b>s</b> < <b>1.000</b> m <sup>2</sup> .   |
| <b>C.</b> Supermercado y grandes almacenes. <b>C.1</b> | Superficie: <b>1.000</b> m <sup>2</sup> < <b>s</b> < <b>2.500</b> m <sup>2</sup> . |
| <b>C.2</b>   | Superficie: > <b>2.500</b> m <sup>2</sup> .  |

### 3. Condiciones

#### CONDICIONES DE CARÁCTER URBANÍSTICO

DOTACIÓN MÍNIMA DE SUELO COMERCIAL EN SECTORES RESIDENCIALES: el plan prevé la compatibilidad del uso comercial en los sectores de suelo urbanizable residencial.

USOS COMERCIALES EN SUELO INDUSTRIAL: el plan establece limitaciones a la implantación del uso comercial en zonas predominantes industriales.

APLICACIÓN DE PRINCIPIOS DE MOVILIDAD SOSTENIBLE: los usos comerciales previstos en el plan abundan en la movilidad sostenible, por el pequeño tamaño del suelo urbano y urbanizable y la posición del suelo con posible uso comercial previsto.

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS: se estará a lo establecido en el artículo 37 del PATSECOVA o normativa que lo sustituya.

#### CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS LOCALES

Los locales deberán cumplir las disposiciones vigentes que sean de aplicación.

Subsidiariamente se establecen las siguientes:

1. En el caso de que en el edificio **exista uso de viviendas**, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes salvo si es vivienda unifamiliar.
2. Los locales comerciales y sus almacenes **no podrán comunicarse** con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego, es decir, vestíbulo previo.
3. La **altura mínima** de los locales comerciales será de 2,50 metros libres a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros.
4. Las **escaleras de servicio** al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1 metro.
5. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes **servicios sanitarios**: hasta 150 metros cuadrados de superficie útil, un inodoro y un lavabo; por cada 200 metros



cuadrados más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los 150 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. Se estará a lo establecido en la **normativa de obligado cumplimiento de supresión de barreras arquitectónicas**.

6. La zona que se destine a venta al público en el local tendrá una **superficie mínima** de 10 m<sup>2</sup>. y no servirá de paso ni tendrá comunicación con ninguna vivienda, exceptuándose la del titular.
7. Los locales destinados a comercio deben estar dotados de **ventilación** natural o artificial.

La natural lo hará a través de huecos en fachada o patios que posean las dimensiones mínimas establecidas.

Si los locales no reúnen las condiciones fijadas anteriormente, se exigirá ventilación artificial, para lo que deberá presentarse Proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

En cualquier caso, en el proyecto que se presente en solicitud de Licencia de Apertura o de una actividad regulada por la LEY 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, se estudiara la ubicación de equipos y conductos para una instalación de climatización que pueda ejecutarse en el futuro en condiciones reglamentarias.

8. Dispondrán de las **salidas de emergencia**, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad regulen en estas normas aparte de los que estime necesario la normativa de la edificación en vigor.
9. Las **estructuras** de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos y vibraciones cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.
10. Se exigirán las **instalaciones** necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
11. En todos los casos, cuando la superficie total de los locales, incluidas todas sus dependencias, sobrepasen los 1.000 m<sup>2</sup>, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de **carga y descarga**, con las condiciones establecidas en el artículo 39 del PATSECOVA.



#### 4. Dotación de aparcamiento

Se estará a lo establecido en el artículo 38 del PATSECOVA.

### Art. 123 USO DEPORTIVO.

#### 1. Definición

En él se clasifican los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares.

#### 2. Clasificación

Se establecen las siguientes **categorías**:

- 1º. Deportes cuya necesidad de superficie no alcanza los 200 m<sup>2</sup>.
- 2º. Deportes cuya superficie total necesaria es superior a 200 m<sup>2</sup> inferior a 2.000 m<sup>2</sup>, o hasta 500 espectadores.

#### 3. Condiciones

En sus instalaciones y demás normativas se atenderán a las dictadas por la Administración Sectorial competente en la materia

#### 4. Dotación de aparcamientos

Se reservará un número mínimo de una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de instalación o por cada 25 espectadores para los usos deportivos pertenecientes a la segunda y tercera categoría; para los usos incluidos en la cuarta categoría el número de plazas se determinará por los servicios técnicos municipales.

En el caso de dotaciones públicas, las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona podrá hacer disminuir la citada reserva.

### Art. 124 USO DOCENTE.

#### 1. Definición

Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes, que se consideran de obligatoria determinación en los Planes.

#### 2. Clasificación

- A. Educación Infantil.
- B. Educación Primaria.





### 3. Condiciones

De acuerdo con lo señalado por la Conselleria de Educación, los parámetros urbanísticos de la parcela de uso escolar no serán más desfavorables que los siguientes:

Coeficiente de edificabilidad  $\geq 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;

Coeficiente de ocupación de parcela  $\geq 50\%$ ;

Distancia a lindes o fachadas, sin limitación alguna;

Número de plantas  $\geq 3$ ;

Altura de cornisa  $\geq 12 \text{ m}$ ;

Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación.

### 4. Dotación de aparcamientos

Se reservará una plaza de aparcamiento ( $25 \text{ m}^2$ ) por cada unidad docente.

En el caso de dotaciones públicas, las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona, podrá hacer disminuir la citada reserva.

## Art. 125 USO GARAJE-APARCAMIENTO AUTOMÓVILES.

### 1. Definición

1. Se denomina "**Garaje-aparcamiento**" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.
2. Se consideran "**Talleres del automóvil**" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

### 2. Clasificación

Se dividen en las siguientes **categorías**:

- 1º. Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- 2º. Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótano.
- 3º. Garaje-aparcamiento en parcela interior, patio de manzana y espacio libre privado.
- 4º. Garaje-aparcamiento en manzana completa.
- 5º. Garaje-aparcamiento para uso público.



6º. Talleres del automóvil.

### 3. Condiciones

#### A) Generalidades:

- a) La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.
- b) El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.
- c) Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil dispondrán de un espacio de **acceso de 5 metros de fondo**, como mínimo, con pendiente máxima del 5%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.
- d) La puerta deberá enrasarse con la fachada, disponer de mando automático y tener la misma anchura del acceso.

#### B) Garajes-aparcamientos para automóviles (Categorías 1ª a 6ª):

Los garajes-aparcamientos en estas categorías se sujetarán, además, a las prescripciones contenidas en los apartados siguientes:

##### B.1. Accesos

- a) Los garajes aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 metros cuadrados el ancho mínimo del acceso será de 5 m. si dan a calles menores o iguales a 16 m. y 4 m. si lo hacen a calles de más de 16 m.
- b) Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados en planta baja pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Cuando estén en sótano además del portillo en la rampa dispondrán de otra salida.
- c) Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro distanciado de aquel, dotado de vestíbulo-estanco, con dobles puertas, resistentes al fuego, y con resortes de retención, para posibles ataques a fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de 1 metro.



- d) Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros con el sobre ancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 6 metros.
- e) Podrá permitirse el empleo de aparatos monta coches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5 metros y su ancho no inferior a 3 metros y la plataforma de 2,50 x 5 metros.
- f) Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos cumpliendo la normativa correspondiente a la totalidad de la superficie del conjunto.
- g) Se cumplirá la o normativa de protección contra incendios vigente.

### B.2. Plazas de aparcamientos

Con carácter general, se estará a lo establecido en EL DECRETO 80/2023, de 26 de mayo, del Consell, por el que se aprueban las normas de diseño y calidad en edificios de viviendas las que vengan a sustituirlas, en materia de regulación de habitabilidad, diseño y calidad. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones mínimas según el tipo de vehículo o usuario que se prevea:

TIPO DE VEHÍCULO O USUARIO	LONGITUD	ANCHURA
Vehículos de dos ruedas	2,50 m	1,50 m
Automóviles ligeros	4,50 m	2,20 m
Automóviles grandes	5,00 m	2,50 m
Plazas de discapacitado	4,50 m	3,50 m
Industriales ligeros	5,70 m	2,50 m
Industriales grandes	12,00 m	3,50 m

Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación funcionamiento y apertura.

El ancho mínimo de calle será de 3 m. y el radio de giro mínimo en el eje de 4,5 m.

En el caso de plazas limitadas por muro en uno de sus lados largos, o por pilar en ambos lados, el ancho mínimo libre será de 2,5 m. Para el caso de estar limitada por dos pilares, la distancia libre entre éstas podrá ser de 2,2 m. si se encuentran remetidas 1 m. o más desde la embocadura de la plaza de aparcamiento.

Se dejará delante de cada plaza de aparcamiento un espacio libre de al menos 4,5 m x 2,2 m, para facilitar la maniobra.



En cualquier caso, se cumplirá la normativa sectorial correspondiente.

### **B.3. Alturas**

En garajes-aparcamientos se exige un gálibo mínimo de 2,20 metros en cualquier punto por el que deban circular o estacionarse los vehículos.

### **B.4. Aseos**

Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados dispondrán de un inodoro con lavabo, para caballeros y otro para señoras.

Los de más de 2.000 metros cuadrados dispondrán de dos inodoros con lavabo para caballeros e igual para señoras.

### **B.5. Escalera**

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 metro para garajes-aparcamientos de hasta 2.000 metros cuadrados y superior a 1,30 metros en los de mayor superficie.

### **B.6. Construcción**

- a) Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento, habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.
- b) El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, y con aislamiento acústico de acuerdo con la Ordenanza sobre ruidos, sin hueco de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
- c) Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, sala de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble.
- d) En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.
- e) Los garajes-aparcamiento en patios de manzana:
  - e.1 No público, no superarán la altura máxima permitida en dicho patio, autorizándose el semisótano.



e.2 Si el patio de manzana fuera verde público, el aparcamiento será necesariamente subterráneo, con cubierta que permita al menos en un 80% de superficie una capa de tierra para ajardinamiento de 1 m. de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar al nivel de la superficie poligonal que apoya en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores en la altura de la rasante de las calles.

e.3 Se respetarán además las especificaciones incluidas en la Ordenanza de manzanas con patio público.

f) Sólo se permitirá en estos garajes-aparcamientos la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

g) En los espacios libres de la edificación abierta y de la aislada, el garaje aparcamiento, que deberá cumplir con las condiciones señaladas anteriormente tendrá el nivel superior de la capa de tierra ajardinada a la misma rasante que la del terreno circundante.

h) No podrá ocuparse el subsuelo de la zona correspondiente a los retranqueos obligatorios de la alineación de la vía pública.

#### **B.7. Ventilación**

a) Con carácter general, se estará a lo que establece el Código Técnico de la Edificación.

b) La ventilación natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala la LEY 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana (o normativa equivalente), siendo obligatorio disponer de aparatos detectores de CO que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación. Se hará por patios o chimeneas, para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán 1 metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetidos.

c) La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones / hora de aire y gases del ambiente del garaje sea el necesario para cumplir las normas que señala la LEY 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana (o normativa equivalente) y su instalación no producirá ruidos de nivel superior al que señala la Ordenanza del Ruido. Los extractores serán instalados acoplados a todas o a las precisas chimeneas de ventilación y también distantes de las tomas de aire situadas en los lugares más próximos al techo del local, a fin de conseguir el debido tiro. Tendrán protección contra la



llama, y las conducciones de los mismos estarán debidamente protegidas contra la acción del fuego, cumpliendo, además, lo legislado sobre instalaciones eléctricas. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje, o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

La evacuación se realizará por fachada a partir de 2,50 metros de altura o por chimenea por encima de la azotea del edificio excepto en edificaciones aisladas o subsuelo público previa justificación.

- d) Los garajes aparcamientos subterráneos, ubicados en patio de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.
- e) En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo 4 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de parcela si bien se autoriza cuando las chimeneas se eleven por encima de las medianeras lindantes.

#### **B.8. Calefacción**

La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

#### **B.9. Iluminación**

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámpara eléctrica y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio.

Cuando haya que utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

#### **B.10. Instalaciones contra incendios**

- a) Se instalarán aparatos de extinción de incendios adecuados en todo tipo de garaje o garaje-aparcamiento, de forma que correspondan 4 como mínimo por cada 500 metros cuadrados o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a 200 metros cuadrados, que se adaptarán a las condiciones que establezca en esta materia la normativa de protección contra incendios y en cualquier caso contarán con un mínimo de dos extintores de eficacia adecuada.
- b) Si esta superficie de 500 metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas se exigirá al menos dos extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros, en lugares de fácil acceso y



provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso y señalizados con arreglo a las disposiciones de las Normas UNE. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

- c) Se instalará en cada 500 metros cuadrados de garaje o fracción un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.
- d) Igualmente se instalarán por cada 500 metros cuadrados o fracción recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc.). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.
- e) Los garajes-aparcamientos de más de 2.000 metros cuadrados dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra Incendios.
- f) En garajes-aparcamientos de más de 250 metros cuadrados (o 5 plazas), las instalaciones contra incendios requerirán la presentación de un proyecto especial, que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento.

### **B.11. Desagües**

Dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de depuración de grasas cuando existan instalaciones de lavado y/o talleres.

Se justificarán las condiciones de achique de agua.

### **B.12. Establecimientos anexos a los garajes-aparcamientos**

Los establecimientos de esta naturaleza cumplirán, además, las prescripciones contenidas en los artículos siguientes, según los casos.

### **B.13. Instalación de engrase y lavado**

Se permitirán estas instalaciones como anexas a garajes-aparcamientos con las condiciones que señalan las Normas Generales y las Ordenanzas de cada zona.

### **B.14. Prescripciones de explotación**

- a) Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de garaje-aparcamiento, en las estaciones de servicio o sus establecimientos anexos, dentro de la zona definida legalmente como peligrosa. Visiblemente se fijarán, con carácter permanente, letreros en los diferentes locales con la leyenda "no fumar", "peligro de incendio".





- b) Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.
- c) Se prohíbe las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de ebanista, pintura y prueba de motores, salvo en las zonas industriales y de almacenes.
- d) Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material combustible y realizar dentro de estos locales, operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

## **Art. 126 USO HOTELERO.**

### **1. Definición**

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal.

### **2. Clasificación**

Se consideran las siguientes **categorías**:

- 1º. Establecimientos de hasta 10 dormitorios o 200 metros cuadrados de superficie total edificada.
- 2º. Establecimientos de 11 a 25 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 201 y 500 metros cuadrados.
- 3º. Establecimientos de 26 a 50 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 501 y 1.500 metros cuadrados.

Cuando el establecimiento sobrepase cualquiera de los dos límites especificados, el establecimiento se clasificará en el grupo mayor de los dos.

### **3. Condiciones**

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por la reglamentación hotelera. El edificio se sujetará en cuanto al volumen, alineación, voladizos, etc., a la Ordenanza de la zona correspondiente.

Se permiten las actividades y usos complementarios que deberán cumplir las condiciones del uso concreto que les sean de aplicación.

Es de aplicación lo indicado en el apartado 3 del Uso Comercial.

### **4. Dotación de aparcamientos**

Se estará a lo establecido en el Anexo IV del TRLOTUP, excepto categoría 1º.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.  
La Secretaria-Interventora,

**Art. 127 USO OCIO Y RECREO.**

**1. Definición**

Corresponde a los locales cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la de albergar actividades de vida social o de relación entre los individuos estableciéndose dos grupos a los efectos de aplicación de esta norma, regulados en todo caso y con carácter general por la LEY 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos<sup>4</sup> y el DECRETO 143/2015, de 11 de septiembre, del Consell, por el que aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos. o normativa que la sustituya o modifique.

**Grupo A.- Bares, cafeterías, restaurantes y similares.**

Corresponde a los establecimientos donde se desarrolla la actividad de elaborar y vender bebidas y/o productos alimentarios para el consumo directo dentro de los mismos locales y que no dispongan de fuentes acústicas.

Se establecen los siguientes **subgrupos**:

- A1)** Establecimientos en los que se consumen principalmente bebidas, pudiendo ser complementadas con alimentos fríos, sin ningún tipo de maquinaria destinada a confeccionar comida (cocina, planchas, etc.).
- A2)** Establecimientos de las mismas características que los del subgrupo A1, pero dotados de pequeños hornos, plancha, etc.
- A3)** Establecimientos destinados a restaurantes y similares, dotados de cocinas industriales, hornos u otros equipos para elaborar comidas.

**Grupo B.- Establecimientos con música.**

Corresponde a establecimientos dotados de elementos de reproducción de música.

.....

En todo caso y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 14/2010, en este uso han de distinguirse, principalmente en función de la actividad, los siguientes:

- a) Con la categoría de espectáculos públicos:
  - Exhibiciones cinematográficas (CIN)
  - Exhibiciones teatrales o musicales (TEM)
  - Espectáculos taurinos (TAU)

<sup>4</sup> Modificada por la LEY 7/2019, de 24 de octubre, de la Generalitat, por la que se deroga la disposición adicional quinta de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.



- Espectáculos circenses (CIR)
- Espectáculos deportivos (DEP)
- Fiestas bailes y atracciones (FBA)
- b) Con la categoría de actividades recreativas:
  - Actividades culturales (CULT)
  - Actividades taurinas (AT)
  - Actividades deportivas (AD)
  - Actividades feriales y parques de atracciones (AFPA)
  - Establecimientos infantiles (EI)
  - Actividades recreativas y de azar (ARA)
  - Actividades de ocio y entretenimiento (AOE)
  - Actividades hosteleras y de restauración (AHR)

## 2. Clasificación

A los efectos de esta Ordenanza y para todos los grupos y subgrupos se establecen dos **categorías**:

- 1º. Establecimientos cuya superficie total construida no supere los 150 m<sup>2</sup>.
- 2º. Establecimientos cuya superficie total construida sea superior a los 150 m<sup>2</sup> y menor o igual a los 300 m<sup>2</sup>.

## 3. Condiciones generales

- a) Todas las actividades incluidas en la presente Ordenanza Municipal, cumplirán las condiciones que el Plan General establece con carácter general, a excepción de las que específicamente determine esta Ordenanza.

En cualquier caso, en el proyecto que se presente en solicitud de Licencia de Apertura o de una actividad regulada por la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana se estudiara la ubicación de equipos y conductos para una instalación de climatización que pueda ejecutarse en el futuro en condiciones reglamentarias.

- b) Las actividades dispondrán de un vestíbulo con doble puerta que tendrá 2 metros de profundidad mínima y una anchura mínima de 1,50 metros. Las puertas exteriores estarán 2 metros retranqueadas sobre la línea de fachada.

Las instalaciones estarán dotadas necesariamente de ventilación mecánica, convenientemente insonorizada.



- c) Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de estas actividades en sótanos y semisótanos.
- d) Se realizará una prueba de carga acústica de acuerdo con las ordenanzas municipales de ruidos.
- e) Las puertas de acceso que den a una vía rápida distarán al menos 6 m. del bordillo.
- f) En la puerta de acceso al local deberá figurar la **placa municipal visible al público, acreditativa de haber obtenido licencia de apertura.**
- g) Dicha placa se facilitará al titular de la actividad por el Ayuntamiento.
- h) En las actividades con cocina, freidora, plancha, asadores, etc., la ventilación y la evacuación de humos y gases se efectuarán a través de chimenea exclusiva, empleando los oportunos sistemas de captación y expulsión, conduciéndolos a una altura de dos metros por encima del alero de la edificación, no debiendo producir molestias, olores, ruidos y vibraciones.

#### 4. Dotación de aparcamientos

Se establece la obligación de disponer de las siguientes plazas de aparcamiento:

- a) Para las actividades que no alcancen los 300 m<sup>2</sup> no existe obligación de reserva de plazas de aparcamiento.
- b) Para las actividades de superficie igual o superior a 300 m<sup>2</sup>, deberán disponer como mínimo de una plaza (25 m<sup>2</sup>) por cada 50 m<sup>2</sup> de instalación.

La distancia entre el local en que se ejerce la actividad y el local o recinto destinado a aparcamiento de vehículos no excederá de 50 metros medidos desde la puerta de entrada al local en que se ejerce la actividad y el local o recinto destinado a aparcamiento de vehículos, y a través de vía pública no peatonal.

En edificios de nueva planta, los restaurantes con aforo superior a 150 personas, deberán disponer, además de las que correspondan por superficie, de una plaza de aparcamiento complementaria más por cada 4 personas de aforo que superen la cifra de 150.

#### 5. Condiciones especiales que además de las generales deben cumplir los locales que alberguen actividades incluidas en el grupo "B"

##### Primera.

La intensidad máxima del sonido en el interior del local no excederá de 100 dB (A), no permitiéndose la transmisión al exterior de niveles superiores a los permitidos por la Ordenanza de Ruidos y Vibraciones.

Con carácter previo al otorgamiento de licencia de apertura y funcionamiento de la actividad, se llevará a cabo la prueba de carga de sonido por el Técnico Director de la



instalación y en presencia de un representante de los S.S.T.T. municipales debiendo asistir a la misma el peticionario de la Licencia de Apertura o de una actividad regulada por la LEY 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.

### **Segunda.**

La distancia mínima entre locales que alberguen estas actividades será de 100 metros.

La medición de distancia se efectuará desde las puertas de ambos locales, por la vía pública por el eje de las aceras y en los cruces, perpendicularmente al eje de la vía.

## **Art. 128 USO OFICINAS.**

### **1. Definición**

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase independientes de la vivienda.

### **2. Clasificación**

Se distinguen las siguientes **categorías**:

- 1ª. Oficinas profesionales anexas a viviendas del titular.
- 2ª. Locales de oficinas en semisótano, planta baja y 1ª o edificios de menos de 800 m<sup>2</sup> construidos con hasta el 60% de superficie dedicada a oficinas.
- 3ª. Edificios con más del 60% de la superficie total edificada hasta 800 m<sup>2</sup> destinada a uso de oficinas y el resto a otros usos.
- 4ª. Edificios con más del 60% de la superficie total edificada y superior a 800 m<sup>2</sup> destinada a uso de oficina y el resto a otros usos.

### **3. Condiciones generales**

1. Los locales de oficinas tendrán los siguientes **servicios**:
  - a. Hasta 200 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo.
  - b. En los locales de más de 200 m<sup>2</sup>, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo disponerse con un vestíbulo de aislamiento.
2. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.



3. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.
4. En cualquier otro caso, en el proyecto que se presente en solicitud de Licencia de Apertura o de una actividad regulada por la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, se estudiara la ubicación de equipos y conductos para una instalación de climatización que pueda ejecutarse en el futuro en condiciones reglamentarias.
5. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

#### 4. Dotación de aparcamientos

En edificios de nueva planta y con superficie construida dedicada al uso de oficinas superior a 500 m<sup>2</sup>, se estará a lo establecido en el Anexo IV del TRLOTUP.

En el caso de dotaciones públicas, las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona, podrá hacer disminuir la citada reserva.

#### 5. Condiciones particulares

##### Categoría 1ª:

Cumplirán las condiciones de uso de vivienda que le fueran de aplicación.

##### Categoría 2ª:

**Altura mínima 2,50** (libre).

##### Categoría 3ª y 4ª:

**Altura mínima 2,50** (libre). **Distancia mínima entre forjados 2,75 metros.**

Las oficinas vinculadas a otra actividad principal, con una superficie no superior a 100 m<sup>2</sup>, no serán de aplicación las normas de este apartado.

### **Art. 129 USO INSTALACIONES DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS, AGUA E HIDROCARBUROS.**

#### 1. Definición

Se incluyen en este uso las instalaciones de transporte de energía eléctrica, agua, gas e hidrocarburos, en cualquier clase de suelo.



## 2. Clasificación

Se distinguen las siguientes **categorías**:

- 1ª. Instalaciones de transporte de energía eléctrica.
- 2ª. Instalaciones de transporte agua.
- 3ª. Instalaciones de transporte de gas.
- 4ª. Instalaciones de transporte de hidrocarburos.

## 3. Normativa aplicable.

Se estará a lo establecido en la siguiente normativa, o la que venga a sustituirla:

- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.
- Real Decreto-ley 15/2018, de 5 de octubre, de medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Decreto 88/2005, de 29 de abril, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se establece los procedimientos de autorización de instalaciones de producción, transporte y distribución de energía eléctrica que son competencia de la Generalitat.
- Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITCRAT 01 a 23.
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITCLAT 01 a 09.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
- Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, por el que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica.
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.
- Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueban el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.
- Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos, aprobado mediante Orden del Ministerio de Industria, de 18 de noviembre de 1974.





- Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.
- Real Decreto 1085/1992, de 11 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la actividad de distribución de gases licuados del petróleo.
- Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Petrolíferas, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP 01 a 04 de desarrollo del mismo.
- Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba una nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52 "Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos", del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y se modifican otras instrucciones técnicas complementarias del mismo, así como las normas particulares de la empresa distribuidora de la zona, si dispone.
- Resolución de 9 de enero de 2020, de la Dirección General de Industria y de la Pequeña y Mediana Empresa, por la que se actualiza el listado de normas de la instrucción técnica complementaria ITC-BT-02 del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto.

#### 4. Condiciones específicas de las infraestructuras eléctricas

En las infraestructuras eléctricas deberán tenerse en cuenta las servidumbres de paso en aplicación del artículo 57 y disposición adicional cuarta de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico por el que se regula la servidumbre de paso de energía eléctrica señalándose a su vez que las afecciones de ésta deberán ser concordantes con las prescripciones técnicas y de seguridad reglamentarias recogidas en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, junto al Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, aplicando éstas según la configuración física que corresponda respecto a líneas de alta y baja tensión.

Al mismo tiempo, y en aplicación de los artículos 157 y siguientes del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, relativos a la servidumbre de paso de energía eléctrica, y en concreto lo dispuesto en el artículo 162 del citado texto legal, queda limitada, para el caso de líneas eléctrica aéreas, la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección y para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo



anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

La **servidumbre de vuelo** para las líneas aéreas con conductores desnudos se define como la franja de terreno determinada por la proyección sobre el suelo de los conductores extremos, considerados estos y sus cadenas de aisladores en las condiciones más desfavorables; es decir, en su posición de máxima desviación sometidos a la acción de su propio peso y a una sobrecarga de viento para una velocidad de 120 km/h a la temperatura de +15° C (apartado 5.12 de ITC-LAT 7). Este cálculo ha de incluirse en el proyecto de implantación de la línea

La **distancia externa de la línea (D<sub>el</sub>)** queda fijada por la siguiente tabla 15 (apartado 5.2 de ICT-LAT 7)

Tensión más elevada de la red U <sub>s</sub> (kV)	3,6	7,2	12	17,5	24	30	36	52	72,5	123	145	170	245	420
<b>D<sub>el</sub> (m)</b>	<b>0,08</b>	<b>0,09</b>	<b>0,12</b>	<b>0,16</b>	<b>0,22</b>	<b>0,27</b>	<b>0,35</b>	<b>0,60</b>	<b>0,70</b>	<b>1,00</b>	<b>1,20</b>	<b>1,30</b>	<b>1,70</b>	<b>2,80</b>

Las ITC-LAT fijan los límites de las franjas en que queda prohibido plantar árboles o construir en las líneas aéreas con cables desnudos (ITC-LAT 7) o con cables aislados (ITC-LAT 8)

**Prohibición de plantar arbolado**

La franja a que se aplica esta prohibición es distinta según la línea esté resuelta mediante cables desnudos o aislados (protegidos)

En conducciones áreas de cables desnudos (apartado 5.12.1 de ITC-LAT 7), la franja queda definida por la servidumbre de vuelo ampliada a cada lado por 1,5 m + D<sub>el</sub> (con un mínimo de 2 m)

En conductores aislados (apartado. 6.13.1 de ITC LAT 8), debe separarse de la proyección vertical de la línea 2 m para tensiones de 30 kV y 1,5 para igual o menor a 20 kV

**Prohibición de construcciones**

La amplitud de la franja es igual en el caso de cables desnudos (apartado 5.12.2 de ITC-LAT 7) o aislados (apartado 6.13.2 de ITC-LAT 8).

La prohibición se aplicará a una franja definida por la servidumbre de vuelo ampliada en 3.2 m + D<sub>el</sub> con un mínimo de 5 m).

**Previsión de suelo para la ubicación de centros de transformación en suelo urbanizable**

En la previsión de suelo para ubicar centros de transformación, se estará a lo dispuesto en el artículo 9.3 de la Orden EIT/2660/2015, de 11 de diciembre, según el cual "En los supuestos de actuaciones urbanísticas, el suelo necesario para subestaciones y el suelo

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.  
La Secretaria-Interventora,



o locales destinados a centros de transformación, no computando a efectos de volumetría, se definirán como servicios dotacionales, en su caso infraestructuras básicas de suministro, y serán costeadas por el promotor o urbanizador”, debiendo ser preferentemente como dotacional privado, describiendo en el Proyecto de Reparcelación correspondiente, la titularidad concreta (I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U.)

### **Condiciones de las salidas de líneas de Media Tensión de las Subestaciones transformadoras y de los diseños interiores de los sectores.**

La ejecución de las líneas de Media Tensión deberá realizarse por trazados asumidos en el PGE, de forma que por un mismo trazado no discurren más de 4 líneas si son subterráneas (ejecución compartiendo zanja) o dos líneas si son aéreas (ejecución mediante doble circuito).

Con el fin de evitar continuas aperturas y cierres de zanjas, sobre todo en los viales de infraestructuras primarias, sería recomendable la colocación de tubos como infraestructura que facilite las obras de tendido eléctrico futuras además de permitir una mejor organización de los servicios.

Como norma general se diseñarán las infraestructuras de forma que las redes subterráneas de Media y Baja Tensión, ejecutadas durante el proceso de urbanización, transcurran a una distancia mínima del borde del vial público con propiedad particular de 1 metro, para evitar que las futuras construcciones puedan dañar las citadas líneas al realizar excavaciones.

### **Condiciones de las variaciones de líneas existentes.**

En el supuesto de que existan líneas eléctricas aéreas afectas por cualquier actuación urbanística prevista en el PGE y POP, se deberá tener presente lo indicado a continuación:

El artículo 59.2 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, dispone lo siguiente: “La variación de la ubicación o trazado de una instalación de transporte o distribución de energía eléctrica como consecuencia de proyectos o planes aprobados por la Administración comportará el pago del coste de dicha variación por parte de la Administración competente sobre dicho proyecto o plan”.

El Artículo 154 del R.D. 1955/2000, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, establece el siguiente procedimiento:

Artículo 154. Variación del tendido de la línea como consecuencia de proyectos o planes aprobados por la Administración.

1. En la elaboración por parte de las distintas Administraciones públicas de proyectos o planes que puedan variar el tendido de una línea ya existente, se dará audiencia a la entidad titular de la línea, con objeto de que formule las alegaciones pertinentes sobre los aspectos técnicos, económicos y de cualquier otro orden respecto a la variación que se proyecte.



2. En el expediente a que se refiere el apartado anterior deberá emitir informe la Dirección General de Política Energética y Minas o el órgano autonómico que resulte competente.
3. La Administración competente sobre el proyecto o plan del que derive la necesidad de variación de la línea, una vez que éste haya sido aprobado, abonará al titular de la línea el coste de la variante y los perjuicios ocasionados.

Asimismo, de acuerdo con el punto 5.12.2 de la Instrucción Técnica Complementaria ITC-LAT 07 LÍNEAS AÉREAS CON CONDUCTORES DESNUDOS, del REAL DECRETO 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09:

### 5.12.2 Edificios, construcciones y zonas urbanas.

Se evitará el tendido de líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos en terrenos que estén clasificados como suelo urbano, cuando pertenezcan al territorio de municipios que tengan plan de ordenación o como casco de población en municipios que carezcan de dicho plan. No obstante, a petición del titular de la instalación y cuando las circunstancias técnicas o económicas lo aconsejen, el órgano competente de la Administración podrá autorizar el tendido aéreo de dichas líneas en las zonas antes indicadas.

Se podrá autorizar el tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión con conductores desnudos en las zonas de reserva urbana con plan general de ordenación legalmente aprobado y en zonas y polígonos industriales con plan parcial de ordenación aprobado, así como en los terrenos del suelo urbano no comprendidos dentro del casco de la población en municipios que carezcan de plan de ordenación.

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, todas aquellas líneas aéreas de tensión inferior a 66 kV deberán ser enterradas, integrándolas en el diseño urbanístico de la actuación por la que quede afecta. Los posibles soterramientos de líneas se realizarán una vez definidas las alineaciones y rasantes, discurriendo las mismas por viales públicos.

Asimismo, preferentemente se mantendrán en aéreo el resto de las líneas de tensión igual o superior a 66 kV. respetando y/o estableciendo las servidumbres dispuestas en los Artículos 158 y 159 del R.D. 1955/2000 por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica y 57 y 58 de la Ley 24/2013 del Sector Eléctrico.

En este último caso, se deberá adecuar el instrumento de planeamiento correspondiente, de tal forma que la servidumbre a respetar no afecte a suelo edificable (lucrativo o dotacional), y en caso de afección, el proyecto de reparcelación gravará la servidumbre en las fincas afectadas.

En caso de desarrollarse actuaciones urbanísticas en el ámbito de afección de las líneas deberá adaptarse el planeamiento manteniendo a salvo su servidumbre, con una ordenación pormenorizada compatible con la misma, de acuerdo con las indicaciones de la empresa titular, en este caso I-DE para 132 y 66 kV.

Las modificaciones, tanto por soterramiento como por adecuación a las nuevas condiciones urbanísticas planteadas se llevarán a cabo de acuerdo con lo establecido



en el artículo 59.2 de la Ley 24/2013 y el artículo 154 del RD 1955/2000 "Variación del tendido de la línea como consecuencia de proyectos o planes aprobados por la Administración".

Debe ser considerado el riesgo que para personas y objetos supone trabajar en la proximidad de la línea o alterar las distancias reglamentarias a la misma, mediante recedidos de terrenos, movimiento de tierras o de cargas, construcciones, o acumulación de materiales. Por lo que es necesario se evite la ejecución de obra alguna que afecte a la instalación o a su entorno, y que pueda variar sus condiciones de seguridad y establecimiento, no sólo por razón del servicio esencial que de ellas depende, sino por el grave peligro de accidente que ello significaría.

En todo momento deberá cumplirse con lo establecido en el R.D. 1627/1997 (Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción) y en el R.D. 614/2001 (Disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente a riesgo eléctrico), y contactar con la empresa suministradora.

Con respecto a las instalaciones de baja tensión existentes consideramos necesario que puedan ser atendidas con redes aéreas trenzadas de baja tensión las modificaciones no significativas en zonas donde la red instalada sea de estas características. No obstante, las Cajas Generales de Protección a instalar en las nuevas construcciones o reformas de las existentes deberían estar acondicionadas para alimentarse, en caso de ser necesario, mediante redes subterráneas de baja tensión. De esta forma, se prevé el paso a progresivo a subterráneo de dichas líneas de baja tensión.

### **5. Condiciones específicas de las infraestructuras de gas**

Las infraestructuras de gas, en aplicación del artículo 107 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, de Hidrocarburos, están sujetas a la servidumbre legal de paso, además de las prescripciones técnicas y de seguridad recogidas en el Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueban el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11, y en el Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos, mediante Orden del Ministerio de Industria, de 18 de noviembre de 1974, de acuerdo con el punto 1 de la Disposición derogatoria única del Real Decreto 919/2006 concordado con su artículo 2, vigente para ciertas instalaciones no incluidas en este. Todo ello, sin perjuicio de las previsiones legales contenidas en el Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural y el resto de normativa concordante.

### **6. Tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local de las instalaciones de transporte de energía eléctrica, gas, agua e hidrocarburos**

De acuerdo con los artículos 133.2 y 142 de la Constitución Española y el artículo 106 de



la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 al 19 Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales y artículos 20 y siguientes del mismo texto normativo, y en especial el artículo 24.1 del propio cuerpo normativo, el Ayuntamiento podrá establecer una "tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local de las instalaciones de transporte de energía eléctrica, gas, agua e hidrocarburos", que se regirá por una Ordenanza Fiscal aprobada al efecto.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.  
La Secretaria-Interventora,





DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,

## **TÍTULO CUARTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS SUBZONAS DE ORDENACIÓN**



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.  
La Secretaria-Interventora,



## CAPÍTULO PRIMERO: SUELO RESIDENCIAL

### Art. 130 NÚCLEO HISTÓRICO (NH)

#### 1. Ámbito.

La presente Ordenanza pretende conseguir un marco adecuado a la protección del núcleo primitivo originario de la población de Benirredrà.

El núcleo histórico de Benirredrà requiere una protección que preserve y potencie un patrimonio urbano, incluyendo la relación entre el espacio ocupado por la edificación y el espacio libre de los solares que, históricamente, estuvo perfectamente definida en este núcleo urbano. Se pretende la permanencia de estos valores urbanos, que los habitantes de este núcleo se sientan cómodos y pertenecientes a un entorno claramente identificado, sin que ello comporte asumir condiciones gravosas o difíciles de ejecutar.

Así mismo se quiere evitar la imposición de formas ajenas a la arquitectura vernácula, motivo por el que es necesaria esta ordenanza, a fin de preservar la singularidad que caracteriza esta arquitectura. Respetar y proteger el entorno urbano de Benirredrà es, por tanto, un deber de todos. Por esto, la normativa pretende, dentro del consenso de los distintos sectores que la han posibilitado, preservar estos valores urbanísticos e históricos, permitiendo actuaciones ante la necesidad de reformar o rehacer el patrimonio existente y sin constituir por ello un impedimento para la utilización de un lenguaje arquitectónico contemporáneo y de calidad.

Corresponde a la zona a la que en los planos de ordenación se le atribuye la zona de ordenanza ZUR-NH (zona urbanizada residencial núcleo histórico, en Benirredrà). Se pretende en esta zona, por una parte, la protección de la trama urbana y por otra el control del proceso de reforma y sustitución de la edificación de tal forma que pueda conservarse la relación arquitectura - espacio urbano que le es propia, así como los rasgos de la arquitectura tradicional vernácula.

La edificación será la propia de manzana cerrada con edificios entre medianeras, situada su fachada sobre la alineación de la calle y con una profundidad edificable normalmente acotada, resolviéndose las obligadas ventilaciones de las dependencias por medio de los espacios no ocupados de los solares. Cualquier intervención sobre este ámbito deberá realizarse en el sentido de recuperar o salvaguardar esos valores, incluyendo la relación entre el espacio edificado y el no edificado de cada solar.

**Uso Dominante:** Residencial. Manzana cerrada.

**Planeamiento complementario:** En esta zona podrán tramitarse como complemento, desarrollo o mejora del POP, Planes Especiales de Protección, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle.



## 2. Condiciones de las parcelas

### FACHADA MÍNIMA.

En edificaciones de procedencia histórica no se establece fachada mínima. En edificaciones de nueva construcción se establece un frente mínimo de parcela de cinco metros (5,00 m.)

### FACHADA MÁXIMA.

En edificaciones de procedencia histórica no se establece fachada máxima.

En edificaciones de nueva construcción se establece un frente máximo de parcela de 16,00 metros por cada paño de fachada. Si se pretendiera edificar una construcción con un frente de fachada de mayor longitud, deberá tramitarse previamente un Estudio de Detalle que recoja, al menos, la volumetría de toda la manzana y la relación de ésta con las parcelas colindantes.

### FONDO MÁXIMO.

Se establece una profundidad máxima edificable de 20 m.

### SOLAR MÍNIMO EDIFICABLE

#### EN SOLARES EXISTENTES

En la zona regulada por esta ordenanza se priorizará el mantenimiento y protección del parcelario actual, y, en su caso, la recuperación de la parcelación histórica. A efectos de protección del parcelario, la parcela mínima indivisible es la parcelación actual recogida en el parcelario catastral, que ha servido de base para la ordenación del núcleo histórico.

No se permite la subdivisión o segregación que reduzca el tamaño de las parcelas existentes y consideradas como mínima.

Cuando se acredite que ha habido cambios en la parcelación sin la preceptiva licencia municipal, se restituirá el parcelario al estado original con el procedimiento que corresponda y sin perjuicio de las responsabilidades derivadas de dicha variación del parcelario. No se concederá licencia de obra alguna en este caso, hasta la restitución del parcelario original.

En todo caso, se denegará la licencia de segregación si las parcelas resultantes no tienen acceso a vía pública o espacio libre público, o si dividen los espacios libres privados de los ámbitos edificables de parcela.

Todas las parcelas existentes incluidas en el ámbito regulado por esta ordenanza tienen la consideración de históricas, y, por tanto, se consideran edificables con independencia de su superficie, longitud de fachada y fondo.

Se permite la agrupación de parcelas en los casos siguientes y con las condiciones que se expresan a continuación:



- a) Cuando se trate de fincas que formaron parte de una misma finca matriz original y siempre que no suponga otras divisiones parcelarias de fincas catastrales actuales. Se deberá acreditar fehacientemente la pertenencia a la finca matriz original.
- b) Entre parcelas con usos residenciales, para la mejora de la habitabilidad, siempre que la superficie de una de ellas sea inferior a 50,00 m<sup>2</sup>s.
- c) Las parcelas resultantes de las agrupaciones procurarán el mantenimiento de la imagen urbana fragmentada, previa a la agregación que, en cualquier caso, estará sometida a la correspondiente licencia municipal.
- d) Cuando entre los lindes laterales de un solar y una alineación se formen ángulos inferiores a 45°, el Ayuntamiento denegará las licencias de construcción correspondientes, si previamente los propietarios colindantes no han procedido a la regularización de sus solares. Sólo será aplicable esta condición si el inmueble colindante no se encuentra edificado.
- e) Se denegará la licencia de agrupación si su resultado fuese contrario a la debida protección de los valores establecidos en el Plan.

### EN SOLARES DE NUEVA CREACIÓN

Se entiende por solar mínimo edificable aquel que tenga una superficie mayor de 60 m<sup>2</sup>, un frente mayor de 5 metros y pueda inscribirse en él un rectángulo de 5x8 metros, apoyado uno de sus lados en la alineación de la fachada. En el solar en que no se alcancen estas tres determinaciones no se podrá proceder a la edificación, salvo cuando estuviesen edificadas las fincas medianeras, en cuyo caso podrá autorizarse su edificación, presentando un proyecto de fachada que armonice con aquellas.

### 3. Condiciones de ocupación

La ocupación podrá ser del 100 %, sin perjuicio de los patios de parcela o de manzana necesarios para la iluminación y ventilación de los espacios interiores.

### 4. Condiciones de volumen.

#### ALINEACIONES A CALLE

Las alineaciones sólo se podrán rebasar con cuerpos volados, añadidos, aleros y otros elementos semejantes, en los términos y condiciones establecidos en las presentes Ordenanzas, manteniendo en todo caso la continuidad con la planta que tenga la consideración de baja y en sus inferiores. No tendrán tal consideración, los aparatos de aire acondicionado, cuya instalación queda expresamente prohibida, a tenor de lo dispuesto en la presente Ordenanza.

En los planos de Ordenación Pormenorizada, se definen e identifican las alineaciones exteriores, de acuerdo con las siguientes condiciones generales:



- a) Se protege el trazado actual de las vías públicas y espacios libres públicos, por lo que no se permiten los cambios de alineación exterior ni de rasante de las vías públicas .
- b) Los vallados, construcciones y edificaciones privadas se ubicarán hacia el interior de la parcela desde la alineación exterior a la misma.
- c) A efectos de su correcto replanteo, cuando se vaya a realizar cualquier obra que afecte al vallado o suponga una edificación de nueva planta, el propietario de los terrenos deberá disponer del documento de acta de comprobación de alineaciones y rasantes emitida por el ayuntamiento, en la que se deslindará la parcela de los viarios o parcelas públicas correspondientes en los términos establecidos en estas Normas Urbanísticas.
- d) Las edificaciones situarán su fachada sobre la alineación así definida. En el caso de que quedasen medianeras al descubierto, estas han de recibir un tratamiento constructivo y un acabado propios de la fachada.
- e) Ningún elemento, ni siquiera de tipo ornamental, podrá sobresalir de la alineación de fachada, salvo lo que se dispone para marquesina, letreros y balcones o miradores.

### **ALTURA MÁXIMA**

La altura máxima de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada. En edificaciones de procedencia histórica y que conserven los rasgos de la arquitectura vernácula, la altura máxima permitida será la de la edificación existente, aunque supere los siguientes parámetros:

La altura máxima de la edificación será de 9,50 metros, tres plantas.

En edificios de procedencia histórica no se establece altura mínima, prevaleciendo por tanto la que en la actualidad tienen. La regulación de la altura máxima no se aplicará a los edificios catalogados, donde la altura máxima permitida será la existente, aunque supere en metros o en número de plantas el criterio general aplicable a la manzana en la que se ubique.

La totalidad del espacio construido, dentro de la envolvente máxima definida por la altura de la fachada y el plano de cubierta, incluyendo el espacio bajo cubierta, se considera espacio útil aprovechable (en el caso de la última planta, a partir de la altura mínima libre interior establecida en el Plan de Ordenación Pormenorizada con carácter general). En el volumen envolvente de la edificación deberán incluirse todas las estancias y construcciones auxiliares pisables.

### **ALTURA MÍNIMA**

La altura mínima será de una planta.

### **EDIFICACIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA MÁXIMA**



Por encima de la altura reguladora máxima, no se autorizará otra construcción que las pendientes de las cubiertas, las cajas de escalera y las chimeneas.

### **CUBIERTAS**

Las cubiertas serán inclinadas, con una pendiente máxima de entre el 20 y el 40%. Se permitirán terrazas planas y accesibles siempre que las mismas no recaigan directamente a la calle y su superficie total no suponga más del 50% de la totalidad de la cubierta.

El vuelo máximo de la cornisa de la cubierta sobre la alineación oficial será de 40 cm.

### **CHAFLANES**

Se prohíbe la formación de chaflanes, excepto los ya consolidados con anterioridad a la aprobación del Plan. En todo caso, se estará a lo que establecen los planos de ordenación pormenorizada.

### **EDIFICABILIDAD**

Dada la especial configuración y diversidad de situaciones del núcleo histórico, no es posible establecer un coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela en  $m^2c/m^2s$ , siendo el techo edificable, resultado de aplicar las condiciones de altura y ocupación que se regulan en este capítulo.

### **BALCONES Y MIRADORES<sup>5</sup>**

En las calles de más de cuatro metros de ancho se admite la construcción de balcones, sobresaliendo de la alineación oficial con las siguientes condiciones:

1. La arista más próxima a cualquier linde se separará de este por lo menos sesenta centímetros de las esquinas de las calles.
2. El trasdós o cielorraso de su forjado estará a una altura igual o mayor de 3,50 m. medidos en la vertical de cualquier punto de la acera.
3. Su vuelo máximo será 1/10 el ancho de la calle con un máximo de 60 cm.
4. El canto de la plataforma del balcón será de 10 cm. como máximo, pudiendo ser de emparillado metálico y trasdós cerámico.
5. La barandilla será obligatoriamente de cerrajería a base de barrotes verticales, de diseño muy sencillo.
6. En caso de disponerse de balcones corridos, estos solo podrán ocupar un 70% de la fachada.
7. Se prohíben los miradores y cualquier voladizo cerrado. Podrá admitirse, en el caso de que la composición del inmueble lo precise, completar los balcones con

<sup>5</sup> Véase también las Condiciones Generales del POP





un cerramiento de carpintería y cristal de tipo tradicional siempre que se adapte al ambiente urbano de la calle.

### 5. Condiciones del uso y destino del suelo y la edificación<sup>6</sup>.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.

Las actividades permitidas serán aquellas cuyo instrumento de intervención ambiental sea el correspondiente a las actividades que, por su ninguna incidencia ambiental, se encuentren incluidas y definidas como "Comunicación de actividades inocuas". Dichas actividades cumplirán con los condicionantes descritos en el Anexo III de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana o normativa que la sustituya.

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>1 VIVIENDAS:</b>              | Permitido en todos sus tipos.   |
| <b>2 INDUSTRIAL:</b>             | Uso prohibido con carácter general y permitido solo en el caso de actividades compatibles con el uso residencial, en edificio no exclusivo de uso industrial. |
| <b>3 ALMACENES:</b>              | Uso permitido en sus tipos A y B.   |
| <b>4 ASISTENCIAL:</b>            | Uso permitido en sus tipos A1 y A2.   |
| <b>5 COMERCIAL:</b>              | Uso permitido en su tipo A.   |
| <b>6 DEPORTIVO:</b>              | Uso permitido en su categoría 1ª.   |
| <b>7 DOCENTE</b>                 | Uso permitido.  |
| <b>8 ESPECTÁCULO RECREATIVO:</b> | Uso prohibido.  |
| <b>9 ESTACIONES DE SERVICIO:</b> | Uso prohibido.  |
| <b>10 GARAJE-APARCAMIENTO:</b>   | Uso permitido en categorías 1ª, 2ª y 3ª.  |
| <b>11 HOTELERO:</b>              | Uso permitido en sus categorías 1ª y 2ª.  |
| <b>12 OCIO Y RECREO:</b>         | Uso permitido en su categorías 1ª.  |
| <b>13 OFICINAS:</b>              | Uso permitido en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª.  |

<sup>6</sup> Véanse las descripciones de los usos en el Título Tercero de las N.N.U.U del PGE



**14 RELIGIOSO:** Uso permitido.

**15 SANITARIO:** Uso permitido.

**16 TANATORIO:** Uso Prohibido

## 6. Condiciones estéticas.

### NORMAS GENERALES.

Se observarán los siguientes criterios de intervención estéticos:

1. Se preservarán los valores arquitectónicos, visuales y paisajísticos de la arquitectura tradicional de Benirredrà. En edificaciones que conserven rasgos tipológicos y no se hayan desvirtuado, aunque se trate de edificaciones sencillas de arquitectura tradicional, se evitará cualquier actuación que distorsione la contemplación del bien, mediante la observación de los siguientes criterios:
  - a) Se establecerá como criterio básico de actuación, la mínima intervención sobre la edificación vernácula que se haya conservado, con el objeto de asegurar la adecuada transmisión de sus valores.
  - b) Se respetarán los elementos culturales, la topografía y la vegetación como elementos conformadores del carácter de los paisajes, considerándolos condicionantes y referentes de los proyectos.
  - c) Todas las construcciones se adaptarán, en lo básico, al ámbito estético del núcleo histórico, procurando no desentonar del conjunto o medio en que estuvieren situadas.
  - d) Los edificios se rematarán en planta baja con calidades análogas a las del resto de fachada.
  - e) Para la obtención de licencia, se exigirá entre otras determinaciones, que los planos que definan toda la envolvente del edificio (fachadas, medianeras y cubiertas), a escala 1:50, especifiquen todos los materiales de la misma, y sean expresivos del resultado estético y cromático. A tal efecto, se exigirá la justificación gráfica y fotográfica o infográfica de la integración en la zona, figurando al menos los dos inmuebles colindantes y las imágenes más significativas del inmueble que se proyecta en su entorno urbano, desde todos los puntos de vista, para evaluar con rigor y objetividad, la idoneidad de la propuesta.
  - f) Todas las infraestructuras y contadores eléctricos, de agua o de cualquier otro suministro, que por imperativo de las compañías distribuidoras deban colocarse en fachada, deberán incorporarse en el diseño de ésta, en toda clase de intervenciones (con o sin proyecto), sin excepción, de forma que las



infraestructuras quedarán ocultas o se desarrollarán por el interior de los edificios, sea cual sea su uso. Se pretende con ello minorar los graves impactos visuales y constructivos que estos elementos pueden causar. La no existencia de proyecto técnico, por tratarse de una obra menor o de reforma de fachada sin proyecto, no exime del cumplimiento de las siguientes determinaciones:

- I. En los proyectos técnicos deberá hacerse mención expresa del tratamiento dado a las infraestructuras en fachada.
- II. Se prohíbe la colocación del contador sobresaliendo sobre el plano de fachada.
- III. Se prohíbe la afectación física o visual de elementos de piedra tallada (arcos, pilastras, sillares exentos, etc.), por los contadores. En caso de duda sobre la posición idónea para colocar los contadores, se solicitará informe al técnico municipal.
- IV. Todos los contadores eléctricos deberán retranquearse con respecto al plano de fachada de modo que se permita la inclusión de los mismos dentro de un espacio cerrado por una puerta y marco (metálicos, de madera, etc.). La hoja de la puerta se forrará con el mismo material que la fábrica del perímetro, excepto si se trata de una puerta de madera, que podrá quedar vista.
- V. Los contadores de otras infraestructuras también deberán quedar ocultos o integrados en el diseño de la fachada, así como el cableado, puntos de enganche, armarios o cualquier otro elemento de la infraestructura.

### **DISEÑO Y COMPOSICIÓN DE LAS FACHADAS**

La formalización de fachadas en la edificación de nueva planta o en el caso de obras de ampliación, rehabilitación o reforma, deberá ser el resultado de un análisis que se incluirá en el proyecto, respecto de:

- a) Valoración ambiental de la inserción de la propuesta en el alzado general del tramo de calle (o calles).
- b) Estudio de la secuencia compositiva de los edificios catalogados colindantes.
- c) Condicionantes particulares: frente edificado, altura de la edificación y solución tipológica adoptada.
- d) Verificación de criterios de simplificación del diseño, evitando soluciones excesivamente recargadas o con falsos elementos impostados.

Dadas las características de la edificación tradicional, las fachadas se construirán planas y sobre la línea de alineación oficial, salvo que la edificación original estuviera retranqueada, no permitiéndose nuevos retranqueos sobre dichas alineaciones, cuerpos volados, terrazas rehundidas, ni el vuelo de una planta sobre otra, salvo que



dichos elementos formen parte de la arquitectura tradicional original, que los planos de ordenación pormenorizada señalen lo contrario o que se tramite un Estudio de Detalle. A estos efectos, no se consideran cuerpos volados los balcones con un vuelo inferior a 10 cm. No se permiten los pilares vistos en fachada, sean curvos o de cualquier otra sección.

El macizo predominará sobre el vano y tendrá una proporción superior al 70% de la superficie de la fachada. Se dispondrán macizos laterales en las fachadas, colindantes a las parcelas contiguas, y que tendrán una dimensión mínima de 60 cm. a cada lado. Los macizos laterales a cada hueco, por su parte, tendrán una dimensión mínima también de 60 cm.

Las fachadas se formalizarán atendiendo a las características tipomorfológicas de la arquitectura popular, caracterizada por su sencillez, funcionalismo y perfecta inserción en el paisaje.

Para cualquier frente de parcela regirán los siguientes condicionantes:

- a) No se permite la apertura de huecos continuos de forjado a forjado.
- b) Exceptuando los huecos de acceso a garajes, regulados en estas Normas, los huecos serán rectangulares, de proporción vertical, con dimensiones de anchura entre 0,50 m. y 1,50 m. y su proporción vertical/horizontal (V/H), estará entre 2,20 y 1,50, si bien, en los huecos del espacio bajo cubierta, si los hubiera, se podrá reducir hasta la unidad ( $V/H = 1$ ).
- c) Se permite el rasgado del hueco hasta la cota del solado en formación de ventanas con balcones o paños acristalados. El antepecho de las ventanas, en su caso, tendrá una altura de cota entre 0,48 m. y 1,20 m. respecto a la cota de piso, debiéndose cubrir con elementos de rejería la diferencia hasta, al menos, 0,90 m., en su caso.

Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo debiendo utilizarse éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábricas y funciones.

Las medianeras y las fachadas secundarias que sean visibles desde espacios públicos o semipúblicos, incluyendo la perspectiva a muy larga distancia, se tratarán con el mismo criterio que la fachada principal.

Las medianeras, hastiales y muros medianeros se ajustarán a las siguientes determinaciones:

- a) Los muros medianeros y las medianerías son planos verticales que delimitan los espacios y volumen de la edificación (al igual que las fachadas) y que separan una parcela de la contigua por sus linderos. Los hastiales son las fachadas ciegas, que han llegado así a nuestros días.



- b) Estos elementos tienen presencia visual e incidencia en el paisaje urbano y la silueta del conjunto, por lo que afectan de forma determinante a su contemplación, tanto como las fachadas. Por ello, las medianerías, hastiales y muros medianeros de la edificación catalogada se conservarán y mantendrán en condiciones adecuadas que eviten su deterioro o pérdida de los valores que posean, en especial cuando sus fábricas sean de técnicas tradicionales.
- c) En el caso de implantación tipológica o nueva edificación, será obligatorio el tratamiento como fachadas de todas las medianerías o hastiales que se produzcan por exceso o defecto.
- d) En los edificios ya construidos, se encuentren o no fuera de ordenación, en los que, por las ordenanzas de edificación de este Plan, vayan a quedar medianerías al descubierto visibles desde la calle, el Ayuntamiento, en ejecución de este Plan, obligará a los propietarios al tratamiento de las mismas, salvo las medianeras acabadas en piedra, que podrán permanecer en su estado original.

### **DISEÑO Y COMPOSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJAS**

Por su especial incidencia en la imagen urbana, en el paisaje urbano y en la contemplación de los bienes catalogados, se regula en el presente artículo la composición del alzado de plantas bajas en los edificios, especialmente cuando disponen de locales comerciales o accesos de vehículos, por la dificultad de encajar en la composición general dichos elementos.

- a) La composición de planta baja seguirá la modulación de huecos de las plantas superiores, debiendo ser definida en el proyecto y autorizada conjuntamente a la intervención de toda la edificación. En concreto:
  - I. Ejes verticales de apertura de huecos: Seguirán la composición de plantas superiores en los términos de lo dispuesto en el artículo precedente.
- b) Los escaparates se situarán en los huecos correspondientes, no pudiendo sobresalir sobre el plano de fachada. La carpintería exterior de los bajos comerciales será de igual color y preferiblemente del mismo material que la existente en el resto de la fachada del edificio. Se prohíben las puertas metálicas extensibles.
- c) Los portales de edificios y puertas de acceso a los mismos, cuando no sean protegidos, seguirán las mismas reglas compositivas que el resto de huecos de planta baja, pudiéndose incorporar dentro del hueco de garaje, realizando un zaguán conjunto de no más de 3,00 m de anchura.
- d) Las puertas de garaje, cuando su línea de dintel coincida horizontalmente con la de los restantes huecos de planta baja, se situarán en el plano de fachada en igual posición que el resto de carpinterías, su sistema de apertura será tal que no sobresalga en ningún momento de la línea de fachada.



1. Alzados comerciales en planta baja de edificios protegidos y no protegidos.
  - a) En ningún caso se admite la apertura de huecos nuevos o el ensanchamiento de los mismos, quedando establecida la obligación de mantener o recuperar en su defecto, la composición originaria de los huecos
  - b) Sólo se autorizarán frentes de escaparates y accesos directos a locales desde vía pública cuando formen parte del edificio original o, en todo caso, se adapten a huecos originales, sin alterar su composición.
  - c) Cuando hubiera sido alterada la composición original de huecos, generalmente por rasgado horizontal de un prolongado plano del frente de fachada, o se hubieran efectuado escaparates remetidos u otra solución que hubiera modificado significativamente la composición original se procederá a la reposición de la composición original o a la adaptación de fachada para su integración en el paisaje urbano.
  - d) Cuando se carezca de documentación sobre la composición original se aplicarán los siguientes criterios de adaptación de la composición:
    - I. Tendrán forma rectangular vertical, con una anchura que no podrá exceder de la anchura de los huecos superiores en más de 70 cm. (35 cm por cada lado, al ubicarse a ejes), garantizando un machón mínimo entre huecos de 50 cm. Tampoco su anchura podrá exceder de 1,50 m., debiendo seguir las proporciones especificadas en el artículo precedente para los huecos de fachada.
    - II. Los planos de escaparates y vitrinas no podrán sobresalir de la alineación oficial.
    - III. Los machones o muros reconstituidos se efectuarán con los materiales y acabados originales o similares, por analogía con el lenguaje y la época del edificio, y se efectuarán con grosor aparente similar.
    - IV. Los acristalamientos de escaparates o puertas serán de vidrio de seguridad, sea translúcido o transparente, o en su caso, tratado al ácido o con tratamiento de efectos similares. No se admiten vidrios coloreados ni reflectantes. Se admiten soluciones de acristalamientos especiales, con láminas traslúcidas o mallas interpuestas, u otros procedimientos de diseño específico, con trámite de autorización individualizada.
    - V. No se admitirá ningún tratamiento de primeras plantas como escaparates, debiendo tratarse como el conjunto de plantas del edificio.
    - VI. Sólo se admite la iluminación del escaparate con proyectores exteriores cuya presencia sea mínima en fachada o interiores. En ningún caso han de producir deslumbramiento a la vía pública.



VII. En el diseño de los frentes comerciales, se preferirán composiciones sobrias, basadas en la ordenada disposición de huecos y en la buena calidad de diseño y coherentes acabados de los machones. No obstante, se admitirán soluciones de diseño imitativas de las tradicionales, con paños y molduras de madera, cuando su diseño sea de suficiente calidad.

VIII. Podrán seguirse guías de diseño basadas en criterios de reproducción o imitación estricta o con recursos de interpretación contemporánea. Si se proyectase la colocación en el plano exterior de elementos artísticos u ornamentales, como cerámica esmaltada, pinturas o serigrafías sobre vidrio, relieves en madera etc. u otras soluciones, sólo se admitirán previa presentación de boceto y justificación de la calidad para su estudio por el Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias.

2. Huecos y puertas de garaje y zaguanes de vehículos con portal.
  - a) Sólo se autorizarán garajes cuando, como resultado de la intervención sobre el edificio, se acredite la capacidad de acogida del inmueble para este uso en condiciones adecuadas.
  - b) Los accesos a garaje tendrán una anchura máxima de 3,00 metros. Los machones laterales serán como mínimo de 60 cm de anchura.
  - c) La puerta se ejecutará en madera, vista o barnizada, en armonía con el resto de carpinterías del edificio. Se situará a haces interiores del hueco, pudiéndose desarrollar zaguanes, y su sistema de apertura será tal que no sobresaldrá en ningún momento de la línea de fachada. Alternativamente, podrá ejecutarse en acero, pintada con los colores señalados en la Carta de Colores de esta ordenanza.
  - d) Si no se pudieran verificar estas condiciones y las de conservación de la fachada cuando así corresponda, se entenderá que el edificio no tiene capacidad de acogida para la realización de garaje aparcamiento, no autorizándose este uso.
  - e) Los portales de edificios y puertas de acceso a los mismos, seguirán las mismas reglas compositivas que el resto de huecos de planta baja, pudiéndose incorporar dentro del hueco de garaje, realizando un zaguán conjunto de no más de 3,00 m de anchura.
  - f) Todos los elementos reseñados se encontrarán definidos a escala de detalle en los proyectos que se presenten a tramitación de licencia, o documentación equivalente, en caso de que se trate de una obra menor o de una reforma de escaso alcance, de los huecos existentes. La escala será la adecuada para la comprensión de todos los elementos constructivos, debiéndose incluir todos los datos geométricos y descriptivos, además de muestras de acabados y colores para validar su ejecución. No se podrá intervenir en las fachadas de la





edificación, incluso cuando se trate de pequeñas edificaciones destinadas al uso de almacén o garaje, sin la presentación de un proyecto firmado por técnico competente o documentación que lo sustituya, en casos de intervenciones de muy escasa entidad. Incluso en este caso, deberá definirse con precisión y planos acotados, el contenido de la actuación que se pretende acometer.

### **MATERIALES DE FACHADAS Y MEDIANERAS**

Todas las actuaciones deben orientarse a evitar la imposición de formas y materiales ajenos a la arquitectura tradicional. En este sentido, los materiales autorizados en las fachadas y envolventes de los edificios deberán cumplir las siguientes condiciones:

Todo paramento o medianera que pueda quedar al descubierto visible desde el espacio público, deberá tratarse en condiciones de composición y materiales similares a los de fachada principal, aun cuando se trate de fachadas o paramentos posteriores e interiores, pudiendo el Ayuntamiento exigir a la propiedad, en ejecución del presente plan, el adecuado tratamiento de las mismas.

1. En todos los acabados se podrán exigir muestras previas. Los servicios técnicos decidirán a la vista de las muestras, pudiendo aceptarlos u adoptar otras decisiones, en el plazo máximo de quince días desde la recepción de la comunicación.
2. Las fachadas podrán ser de mampostería de piedra en seco o rejuntadas, en cuyo caso, el rejuntado se ejecutará con una mezcla de arena, cemento blanco y cal, consiguiéndose de este modo un color beige y quedando expresamente prohibido el rejuntado con mortero gris. En caso de que se aplique algún revestimiento continuo, este será en forma de encalado o revoco de cemento blanco, cal y arena, consiguiéndose un material con el color en la masa, de tonalidades suaves o de color blanco roto. También se autoriza un revoco tradicional, ejecutado en términos similares a los descritos anteriormente. De forma puntual, en parte de la fachada, se permite el uso de ladrillo rústico, macizo, manual y con rejuntado grueso, ejecutado con el mismo material que el descrito para la mampostería. Excepcionalmente, las fábricas podrán ir enfoscadas y pintadas en colores suaves, si bien esta técnica está desaconsejada, frente a la de los revestimientos con el color en la masa. El tratamiento cromático de las fachadas se justificará en el proyecto, con una descripción de los tratamientos y colores originales en el edificio preexistente o de los característicos del entorno. Podrá diferenciarse el tratamiento de jambas, dinteles, molduras, cornisas, recercados, impostas u otros elementos salientes, que forman lo que se considera como "detalles" de la fachada, frente al "fondo" (predominante), que será del color natural de los materiales autóctonos, piedra o tierra, o bien será blanco o muy suave.
3. Se admiten elementos metálicos en acero corten u otros, tratados en colores oscuros, en elementos puntuales como recercado de huecos (por la cara perpendicular a fachada), zócalos, aleros y barandillas.



4. Las barandillas y enrejados se tratarán de la misma forma que la carpintería exterior. Los balcones tendrán montantes verticales, pintados en color oscuro, con terminación mate y prohibiéndose que los elementos se inclinen hacia dentro, hacia fuera o combinadamente. Los elementos de cerrajería tomados de modelos se tratarán con sencillez y sin producir imitaciones engañosas.
5. Sólo se autorizan recercados de huecos en revoco, esgrafiado, piedra maciza o acero corten.
6. Se prohíben:
  - Los acabados de morteros monocapa de grano fino o grueso, en cualquiera de sus acabados (Cotegran, raspado, etc.)
  - Los paramentos de cualquier tipo de obra sin revestir (bloque de hormigón, ladrillo hueco o perforado, etc.), salvo los específicamente concebidos como material de acabado, autorizados por esta ordenanza.
  - La utilización de elementos ornamentales tales como balaustres o molduras.
  - Los recercados de huecos con aplacados de piedra, prefabricados en GRC, plásticos o similares, así como los de ladrillo caravista.
  - Los zócalos ejecutados a base de aplacados pétreos o cerámicos
  - Las plaquetas de azulejos de pasta vítrea y otros similares, en fachadas o medianeras.
  - Los materiales de imitación de piedra natural.
  - La disposición de cualquier máquina o instalación de aire acondicionado, antena parabólica, etc., en toda la envolvente del edificio, salvo que quede oculta por alguno de los materiales permitidos por esta ordenanza.
  - Las instalaciones de captación de energía solar cumplirán las condiciones de la ordenanza municipal reguladora de las mismas.

### **CUBIERTAS Y BAJO CUBIERTAS**

Con carácter general, los edificios se rematarán mediante cubierta inclinada revestida con teja árabe rojiza o pajiza, curva de forma troncocónica y una longitud de entre 30 y 50 cm., preferentemente antiguas o de acabado irregular, prohibiéndose la ejecución de un faldón con tejas de aspecto idéntico e industrial. En caso de que no se disponga de tejas antiguas en cantidad suficiente, se utilizarán (como mínimo) en las cobijas, permitiéndose en los ríos otro tipo de tejas. En los casos en los que se autoriza cubierta plana se estará a las condiciones establecidas en este artículo.

1. Configuración de las cubiertas.
  - a) Se consideran cubiertas, a efectos de estas ordenanzas, los planos de la edificación que constituyen su remate superior y cuya finalidad principal es servir



de cobertura al edificio frente a los fenómenos meteorológicos y la intemperie. Se pueden considerar como la "quinta fachada" de la edificación.

- b) Se considera valiosa, a efectos de protección, la volumetría histórica de los edificios, sus remates (aleros, cornisas, limas, cumbres, etc.), formas de cubierta y los elementos y sistemas que han fundado una peculiar manera de hacer, entendiendo que su toma en consideración en el proyecto es garantía de un buen resultado formal en cuanto a integración de los inmuebles en el conjunto (sean catalogados, a conservar o de nueva planta), con independencia de la valiosa aportación que desde el punto de vista estético, pueda realizar su materialización con el empleo de un lenguaje arquitectónico contemporáneo.
- c) Asimismo, se considera como criterio de diseño preferente, la utilización de esquemas volumétricos y de materiales integrados en el contexto tradicional de la arquitectura histórica. Con este criterio, se buscará la integración a través de lenguajes contemporáneos, en claves de minimización formal y de discreto uso de los materiales y acabados. Sin embargo, también se autorizarán criterios proyectuales de imitación historicista, aunque nunca con soluciones miméticas que pudieran inducir a percepciones equívocas respecto a la veracidad histórica del edificio.
- d) Si una propuesta no garantiza de forma adecuada que protegerá la imagen de la estructura arquitectónica y urbana del conjunto, o pudiera degradar la contemplación de los bienes o del paisaje urbano en el que se inserta, se denegará la licencia para la misma, hasta tanto se acredite la validez e idoneidad de sus características formales y estéticas.

### 2. Requisitos generales de las cubiertas.

Las cubiertas serán predominantemente inclinadas, con la forma tradicional de la cubierta inclinada a una sola agua o a varias, revestida de teja cerámica árabe colocada a canal, etc.

Las limitaciones anteriores no se aplicarán a los edificios de uso dotacional, cuyo diseño deberá perseguir la mejor integración arquitectónica, buscando la máxima calidad arquitectónica del proyecto, con independencia del tipo de cubierta.

### 3. Requisitos específicos de las cubiertas inclinadas.

- a) Las cubiertas arrancarán directamente por encima del último forjado, con una inclinación de entre el 20 y el 40%, con el plano del mismo. Excepcionalmente se podrá superar esta inclinación, para resolver problemas concretos.
- b) No se permiten cubiertas quebradas, ni amansardadas.
- c) La apertura de lucernarios solo se admitirá, de forma excepcional y cuando fueran imprescindibles, como lucernarios enrasados al faldón de cubierta, con una superficie máxima de 1,00 m (ancho) x 1,00 m (alto), y siempre que el total



de la superficie de lucernarios no rebase el 10% de la superficie total del faldón. La distancia mínima entre lucernarios será de 2,00 m.

- d) Se prohíbe la emergencia de casetones de ascensor por encima de los faldones de cubierta.
- e) Para evitar impactos visuales, en las cubiertas se considerará lo siguiente:

Si el edificio fuese colindante a un edificio catalogado con cubierta inclinada, se estudiará la cubierta de dicho edificio en cuanto a sus elementos y disposición, debiendo evitarse que la nueva cubierta que se realice sobresalga de forma desmesurada sobre la del edificio catalogado o viceversa, debiéndose realizar un proyecto adaptativo que integre su solución con la existente y protegida.

4. Tratamiento de las cubiertas inclinadas tradicionales.

- a) Se mantendrán la forma y características originales de la cubierta. En caso de que hubiera sido alterada, se recuperará la configuración original, si se dispusiera de documentación o trazas materiales. En otro caso, se aplicarán los criterios de los artículos siguientes, respecto a la inclinación de pendientes, formación de las mismas, alturas de cumbreras y otros aspectos.
- b) Dado el gran impacto visual de los tejados en el Núcleo Histórico, la solución concreta del tipo de tejado y el entendimiento de este apartado deberá acreditarse en el proyecto o solicitud de licencia de sustitución de tejado.
- c) Los aleros (formación de encuentro de fachada y cubierta a través de elementos cerámicos o de madera), y cornisas (elementos de fábrica, sean de piedra o de otros materiales), son elementos característicos protegidos por las presentes ordenanzas, por lo que deberán conservarse a través de obras de restauración, reponiendo los elementos que falten.
- d) Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos, se garantizará su integración adecuada en el conjunto de la cubierta en cuanto a composición, tamaño, formas, color y textura.

5. Construcciones por encima del plano inclinado de las cubiertas.

Se han de conservar y reponer los elementos históricos u originales de interés. La incorporación de nuevos elementos será excepcional, debiendo cumplirse lo dispuesto en el presente capítulo para el tratamiento tipológico de las cubiertas de nueva construcción.

**BALCONES**

- 1. Para los materiales utilizados en los balcones, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:



No se admiten, en ningún caso, elementos plásticos o prefabricados/industrializados, de aluminio en su color o anodizado en bronce, o de acero inoxidable. Los elementos metálicos irán esmaltados, en tonos oscuros. Las rejerías se realizarán al estilo tradicional, a través de elementos de fundición o empleando acero cortén, con un diseño sencillo. También se pueden utilizar planchas de este material, sean macizas o troqueladas, pero según diseño integrado en la composición general del edificio, para lo cual el proyecto reflejará la composición propuesta.

Los balcones y balconadas, en voladizo, se protegerán mediante barandillas metálicas caladas. Se prohíben antepechos de fábrica o con pilastras de fábrica.

Se admiten las siguientes soluciones para la formación del voladizo:

1. Mediante bastidores de perfiles metálicos, con un frente de anchura no superior a 8 cm, y elementos de piso con una anchura no superior a esa medida, preferentemente en placas cerámicas.
2. Mediante losa de hormigón o material monolítico de sección continua o ligeramente decreciente hacia el canto, con espesor inferior a 12 cm en remate exterior y aristas vivas.
3. Utilizando cualquiera de las soluciones existentes en la arquitectura tradicional y recogida, específicamente, en los inmuebles catalogados.

- Balconadas: Se entiende por balconadas, los voladizos continuos a los que abren dos o tres huecos de balcones. No se admite la unión de más de tres huecos. Sólo podrá realizarse una balconada en cada fachada del edificio.

### **ALEROS.**

Los faldones de cubierta inclinada se dispondrán siempre con alero o cornisa compuesto a base de materiales cerámicos.

Se prohíben imitaciones falsarias de aleros en cualquier material, como hormigones o prefabricados esmaltados simulando madera, elementos de resinas, GRC, o aplacados de maderas

### **CHIMENEAS Y CONDUCTOS DE VENTILACIÓN.**

El presente artículo tiene carácter subsidiario, y se estará a las condiciones exigidas por el Código Técnico de la Edificación, o la normativa expresa elaborada para viviendas de protección oficial.

No obstante, los proyectos concederán extrema atención a la posición y diseño de las chimeneas, elementos cuya pequeña dimensión contrasta con su fuerte incidencia en el paisaje urbano. En caso de instalación de nuevas chimeneas se seguirán los siguientes criterios:

- a) Se situarán preferentemente en faldones interiores, y en todo caso en proximidad a la cumbre, separándose del alero una distancia mínima de 1,50 m., y



sobresaliendo por encima de la cumbrera el mínimo exigible por normativa técnica.

- b) Se dispondrá el número mínimo imprescindible y se admiten sólo agrupadas en grupos de dos como máximo, para evitar un excesivo volumen. La dimensión máxima en planta será de 1,40 m x 0,70 m, sea una sola o agrupada con otra.
- c) Se ejecutarán con fábrica revestida de revoco a base de cemento blanco, cal y arena o enfoscada y pintada en colores terrosos, suaves, del mismo color que las fachadas del inmueble.
- d) Se rematarán con elementos de aireación de mínima presencia (realizados, por ejemplo, con teja árabe), no permitiéndose las soluciones prefabricadas de hormigón, o los remates cónicos metálicos.
- e) No se permite su ejecución con elementos metálicos esmaltados, acero mate o acero inoxidable u otros acabados metálicos (o sobre soporte metálico).

Los usos que estén condicionados a la disposición de chimeneas a cubierta no serán autorizados cuando, por las características del edificio, por su posición, vulnerabilidad del perfil y paisaje urbano u otras características, aconsejen que no se puedan construir.

### **CANALONES.**

La recogida de agua de pluviales que se realice en cubierta se verterá preferentemente al vial público, al menos en los faldones recayentes a calle, a través de una red de bajantes que podrá ser vista en fachada o embutida.

Tanto en restauraciones y rehabilitaciones, como en obras nueva edificación, se admiten los siguientes materiales en los canalones: cinc, cobre, chapa esmaltada (en colores que se integren en la gama de la fachada) o fundición. Se prohíbe el PVC y los materiales plásticos salvo que se trate de imitaciones de cobre aceptadas por los servicios técnicos municipales, previa presentación de una muestra.

Las bajantes se protegerán, en todo caso, con elementos de fundición en su parte baja, desde la rasante de la acera hasta los 2,00 m. de altura (para evitar que pudieran ser dañadas por golpes).

### **CARPINTERÍAS EXTERIORES**

Con carácter general, se protegen las carpinterías de madera existentes en puertas, ventanas y balcones, debiendo conservarse las mismas, tanto en lo referente a su composición y materiales, como a la posición que ocupan; en especial, cuando se trate de carpinterías anteriores al siglo XX. Se realizarán en ellas las operaciones de mantenimiento y restauración que resulten procedentes para su conservación y solo de forma excepcional se autorizará la sustitución de carpinterías de madera. La sustitución de estas será siempre el último recurso, debiéndose orientar todas las actuaciones a su conservación, aunque suponga duplicar el elemento con otra carpintería por la cara





interior. Cuando no sea posible conservarlas o se trate de una obra de nueva planta o ampliación se seguirán las siguientes reglas:

1. En caso de que no se conservase la fachada, pero las carpinterías de madera fueran valiosas (históricas o tradicionales: anteriores al s. XX), dichas carpinterías se recuperarán integrándose en la nueva edificación según se diseñe en el Proyecto de Básico y de Ejecución.
2. Se conservarán las persianas tradicionales y otros elementos de oscurecimiento existentes (tales como contraventanas de madera interiores, celosías en "librillo" exteriores de madera y otros elementos tradicionales).
3. En caso de colocación de nuevas carpinterías exteriores, estas serán, (incluyendo las puertas de garaje y las carpinterías de los locales comerciales):
  - I. En las fachadas recayentes a la vía pública, de madera, acero, o aluminio, con acabado oscuro en todos los casos.
  - II. En las fachadas no recayentes a la vía pública, de madera, acero, o aluminio siempre que estas tengan acabados que no permitan distinguir a cierta distancia su naturaleza, y que la proporción opaco/vidrio no supere el 30%. Para acreditar este punto se aportarán fotografías del modelo a instalar con calidad suficiente, o su catálogo técnico, para definir las características de la carpintería y sus detalles exteriores.
- b) También se permite la utilización del acero, con acabado en acero cortén en color natural o en los colores que se expresan más abajo, pero en condiciones de integración con el resto de la fachada, evitando los contrastes. Se definirán sus características con precisión en el proyecto, ajustándose a las determinaciones del presente plan.
4. Los elementos de carpintería exterior de los huecos deben colocarse siempre a haces interiores, estando prohibido su enrasado con el plano exterior de la fachada, priorizándose el empleo de carpinterías de madera realizadas al estilo tradicional.
5. El color de las carpinterías ha de integrar en la estética general del edificio, por lo que se definirá con precisión en el proyecto. El color de las carpinterías será homogéneo para todo el edificio, prohibiéndose los colores brillantes o muy vivos.

Se aplicarán las siguientes series de color:

- a) Gris RAL 7015 al 7039 (excluyendo el 7035 y el 7038).
  - b) Marrón RAL 8002 al 8029 (excluyendo el 8004, el 8012 y el 8023).
6. Se prohíben de manera expresa las persianas enrollables que no sean del mismo color que la carpintería, así como las persianas con tambor exterior. También se prohíben los cierres metálicos enrollables de cajón exterior en bajos comerciales. A tal efecto, se diseñará la forma de incorporar persianas u otros elementos necesarios





de oscurecimiento, de forma que se integren adecuadamente; en otro caso, sólo se admitirán estores, cortinas o contraventanas desplazables.

### **INSTALACIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

Con carácter general, las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, telefonía, redes de comunicaciones electrónicas para la prestación de todo tipo de servicios de telecomunicaciones, antenas de televisión y sus accesorios, depósitos, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las respectivas normativas sectoriales vigentes, debiéndose justificar en el proyecto la verificación de su cumplimiento, y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

#### **1. Aparatos de aire acondicionado:**

Se prohíben las instalaciones de aire acondicionado sobre las fachadas exteriores de los inmuebles y las interiores que sean vistas desde la vía pública, debiéndose habilitar para su instalación los espacios interiores que sean necesarios sin que puedan ser percibidos visual y acústicamente, desde el espacio público.

Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada para asegurar su integración armónica en la composición de la fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada de manera que no se produzcan molestias a terceros por aire, ruido, vibraciones, gotas, salientes, etc., no se cause perjuicios estéticos al espacio urbano y cualquiera otros efectos que puedan estimarse.

En estos casos, estarán situados por encima de los 2,50 m., sobre la rasante, y estarán plenamente integrados en el diseño de la fachada. Su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.

Se concede un plazo de 2 años desde la aprobación de estas Ordenanzas a los propietarios de aparatos que incumplan esta Ordenanza para que se adapten a ella.

#### **2. Extractores de humos:**

Además de lo establecido en la normativa vigente), los extractores de humos deberán constar de filtro u otros medios suficientes que eviten la salida de grasa y olores. No se tolerarán a menos de 2,50 m. de la rasante.

#### **3. Antenas:**

Se instalarán antenas colectivas de televisión y de frecuencia modulada en lo alto de los edificios. Se prohíbe la instalación de antenas individuales en edificios colectivos. La no existencia de antena colectiva no impedirá que los vecinos que lo deseen puedan instalar una antena común.

En ningún caso se permitirá la colocación de estos elementos y las instalaciones



auxiliares de las antenas (como cables, equipos de refrigeración y aparamenta), sobre la fachada o balcones, debiendo de quedar perfectamente integrados sin causar impacto visual en el entorno.

#### 4. Torres de refrigeración.

Las torres de refrigeración que por sus características hayan de ubicarse en la cubierta de las edificaciones, se localizarán en el espacio bajo cubierta de las mismas, debiendo habilitarse bajo los faldones de cubierta los espacios necesarios.

A estos efectos, se podrán abrir huecos en la cubierta en la proporción fijada para los lucernarios, que se deberán cubrir con celosía metálica pintada en los tonos RAL autorizados para las carpinterías.

En ningún caso se desarrollarán por fachada las instalaciones auxiliares (como cables u otros).

#### 5. Instalaciones de captación de energía solar.

Se estará a lo establecido en la ordenanza municipal reguladora de este tipo de instalaciones.

### VERJAS

Las verjas que se coloquen en planta baja no podrán sobrepasar la alineación oficial. Las plantas de piso se ajustarán a lo dispuesto para balcones y miradores

### CARTA DE COLORES DE LA EDIFICACIÓN.

Se ha de considerar que el color de fachada característico, en caso de que esta vaya revestida, será el blanco, en atención a los valores tradicionales que se pretenden preservar. En esa búsqueda de los colores característicos de la arquitectura tradicional, el color blanco deberá ser "roto", evitándose acabados "nucleares", propios de las pinturas industriales actuales.

En el caso de que las edificaciones cuenten con un tratamiento de zócalo, con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público, se permitirá el zócalo pintado en tonos de rodeno, azulados o gris ceniza. Las nuevas intervenciones deberán respetar la coloración adoptada. Estas determinaciones de color son extensivas para los diferentes elementos de la fachada y medianeras.

Con carácter general, las edificaciones se ejecutarán de modo que la parte revestida de sus paramentos continuos (revocos, etc.) se ejecute con los colores señalados en la siguiente Carta de Colores. Todo ello, combinado con el color de las fábricas de piedra y tierra, que son predominantes y se pretende que siga siéndolo. El Proyecto Básico deberá precisar el color o colores propuestos según Carta de Colores de estas Normas Urbanísticas.



# CARTA DE COLORES

## CRITERIOS GENÉRICOS DE INTERVENCIÓN

- Solicite la licencia del Ayuntamiento antes de realizar cualquier actuación en la fachada. Asesórese por los técnicos municipales antes de rehabilitar o pintar la fachada.
- Utilice solo los colores propuestos en esta carta de colores e indique específicamente en la solicitud de licencia los colores elegidos.
- Tenga en cuenta los elementos arquitectónicos a la hora de elegir el color y decoración de la fachada.
- Busque un color que resulte armónico con la edificación y el entorno.
- Respete el valor arquitectónico e histórico de las fachadas, recuperando los elementos originales si fuera posible y evitando los añadidos posteriores.
- No utilice más de tres colores en la fachada y combínelos de manera apropiada, tanto en fachadas como en medianeras.
- No aplique pintura sobre la piedra natural, mosaicos o madera y respete los elementos particulares originales de la fachada.

## EXCEPCIONES: TRATAMIENTO DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS

- Los colores originales de los elementos catalogados no se consideran fuera de ordenación, aunque no estén incluidos en esta tabla

## DEFINICIONES: COLOR DE FONDO Y COLOR DE DETALLES DE LAS FACHADAS REVESTIDAS

- Se entiende por "color de fondo" a aquel que predomina y caracteriza a la fachada, la mayor parte de la misma (mayor o igual al 85%).
- Se entiende por "colores para detalles" de fachada a aquellos que se emplean exclusivamente en elementos puntuales de la misma (tales como zócalos o marcos de puertas y ventanas) y ocupan una parte mínima de la superficie de la fachada (igual o inferior al 15%).

## COLORES DE FONDO DE LA PARTE REVESTIDA DE LAS FACHADAS Y MEDIANERAS

<b>RAL 9001</b> Blanco crema	<b>RAL 1001</b> Beige	<b>RAL 3014</b> Rojo viejo
<b>RAL 9010</b> Blanco puro	<b>RAL 1015</b> Marfil claro	<b>RAL 3033</b> Rosa perlado

## COLORES PARA DETALLES PUNTUALES DE LAS FACHADAS (zócalos y recercados de huecos)

<b>RAL 5012</b> Azul luminoso	<b>RAL 5019</b> Azul capri	<b>RAL 7030</b> Gris piedra	<b>RAL 7034</b> Gris amarillento
<b>RAL 5014</b> Azul olombino	<b>RAL 7001</b> Gris plata	<b>RAL 7032</b> Gris guijarro	<b>RAL 7043</b> Gris tráfico B
<b>RAL 5015</b> Azul celeste	<b>RAL 7005</b> Gris ratón	<b>RAL 7033</b> Gris cemento	<b>RAL 7048</b> Gris musgo perlado

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.  
La Secretaria-Interventora.



### **CIERRES PROVISIONALES EN LOCALES COMERCIALES.**

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, si los hubiera, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento decoroso y tupido, con acabados idénticos al resto de la fachada del edificio, que no permita arrojar objetos al interior. En el cierre de los locales de planta baja se distinguirá la parte correspondiente a la composición general del edificio no modificable por los propietarios o usuarios de locales, del cierre provisional del local.

Si pasados dos meses de la concesión de la licencia de primera ocupación (o documento equivalente), no se hubiese efectuado el cerramiento, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

### **CONDICIONES EXCEPCIONALES PARA PROYECTOS Y OBRAS DE SINGULAR CALIDAD**

Con carácter general, en aquellos proyectos en los que, a partir de la justificación de la mayor calidad y mejor integración en el entorno, se proponga la utilización de materiales de gran calidad no contemplados por esta ordenanza o un diseño de fachada que difiera en algo de lo recogido anteriormente (sin alterar la volumetría ni aprovechamientos correspondientes a cada solar), los servicios técnicos municipales podrán informar favorablemente la concesión de la Licencia de Obras, si a su juicio queda justificada la coherencia entre los objetivos de los NH y la solución propuesta.

En estos casos, el Proyecto Básico deberá aportar información suficiente y detallada de las soluciones adoptadas, incluyendo la valoración del impacto de la intervención sobre el entorno, analizada desde distintos puntos de vista y a distintas distancias. A tal efecto, el informe técnico que justifique a esta decisión, detallará los motivos por los que se ha propuesto la aprobación de este tipo de soluciones singulares.

### **ESTÉTICA VIARIA**

La colocación de publicidad exterior, señalización de carácter particular y rótulos comerciales será objeto de licencia municipal. Tendrá carácter temporal y sus instalaciones serán provisionales y desmontables, no distorsionando el carácter armónico de la zona.

Cuando se opte por proteger la propiedad de un inmueble o solar con una tapia, ésta deberá blanquearse.

Se prohíben expresamente las pintadas sobre muros y tapias, así como la colocación de publicidad estática de cartelería, siendo responsable el autor de las pintadas, la empresa o responsable de los eventos que se anuncien. Así mismo el mobiliario urbano de cualquier tipo requerirá aprobación municipal de los elementos a emplear, siendo homogéneos y consonantes con la ordenación de la zona.



La colocación de elementos accesorios tales como rótulos, carteles, marquesinas, etc., será objeto de licencia municipal. Los criterios de concesión de la licencia estarán vinculados a la no afectación del normal funcionamiento de las vías o espacios públicos, su equipamiento o arbolado y el respeto a las condiciones, que, en cuanto a vuelos y altura de los mismos, sean de aplicación a la edificación en cada caso. La colocación de carteles estará restringida a los lugares especialmente previstos al efecto o a los que el Ayuntamiento pudiera establecer, prohibiéndose su colocación indiscriminada en las plantas bajas de las edificaciones, árboles u otros elementos del mobiliario urbano.

## **Art. 131 RESIDENCIAL MANZANA CERRADA (RMC)**

### **1. Ámbito.**

La presente Ordenanza regula las intervenciones posibles en casco urbano de Benirredrà contiguo al núcleo histórico.

Esta tipología está formada por las manzanas a las que en los planos de ordenación se les atribuye la zona de ordenanza RMC.

**Uso Dominante:** Residencial intensivo. Viviendas unifamiliares y plurifamiliares adosadas o entre medianeras.

**Planeamiento complementario:** En esta zona no se contempla la redacción de planeamiento de desarrollo, al encontrarse ordenada por el POP.

Está consolidada por la urbanización y la edificación, excepto en el caso de la UER-01 y la UER-02, cuya ordenación también está establecida por el POP.

### **2. Condiciones de las parcelas.**

#### **SOLAR MÍNIMO EDIFICABLE**

El solar mínimo edificable será de 72 m<sup>2</sup> con una dimensión mínima de 6 metros de fachada.

En edificaciones de procedencia histórica no se establece parcela ni fachada mínima.

No se permite la subdivisión o segregación que reduzca el tamaño de las parcelas consideradas como mínimas o en los casos en los que se generen solares inedificables colindantes.

Cuando se acredite que ha habido cambios en la parcelación sin la preceptiva licencia municipal, se restituirá el parcelario al estado original con el procedimiento que corresponda y sin perjuicio de las responsabilidades derivadas de dicha variación del parcelario. No se concederá licencia de obra alguna en este caso, hasta la restitución del parcelario original.



En todo caso, se denegará la licencia de segregación si las parcelas resultantes no tienen acceso a vía pública o espacio libre público.

### 3. Condiciones de ocupación

#### OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación de los solares será del 100% en planta baja y en las plantas altas la que resulte de la aplicación del fondo máximo.

#### FONDO MÁXIMO.

Se establece un fondo máximo edificable de 16 m.

### 4. Condiciones de volumen.

#### ALTURA MÁXIMA

Se estará a lo señalado para la Ordenanza RESIDENCIAL Núcleo Histórico - ZUR-NH

#### ALTURA MÍNIMA

La altura mínima será de una planta.

#### CHAFLANES

Se prohíbe la formación de chaflanes. En todo caso, se estará a lo que establecen los planos del Plan de Ordenación Pormenorizada.

#### SALIENTES Y VUELOS

Se admite la construcción de balcones y miradores, sobresaliendo de la alineación oficial con las siguientes condiciones:

1. Los voladizos se separarán 0,60 m del eje de la medianera y la superficie volada no podrá sobrepasar un plano que formando 45° con la línea de fachada contenga al eje de la medianera.
2. El trasdós o cielorraso de su forjado estará a una altura igual o mayor de 3,50 m. medidos en la vertical de cualquier punto de la acera.
3. Su vuelo máximo será 1/10 el ancho de la calle con un máximo de 120 cm.
4. En ningún caso el voladizo podrá sobrepasar la plomada tomada en la cara interior del bordillo de la acera
5. En caso de disponerse de balcones corridos, estos solo podrán ocupar un 70% de la fachada.
6. Se podrá cerrar un 40% del total de los balcones con carpintería y cristal,
7. Se prohíben totalmente los cuerpos cerrados de albañilería.



### 5. Condiciones del uso y destino del suelo y la edificación.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.

Las actividades permitidas serán aquellas cuyo instrumento de intervención ambiental sea el correspondiente a las actividades que, por su ninguna incidencia ambiental, se encuentren incluidas y definidas como "Comunicación de actividades inocuas". Dichas actividades cumplirán con los condicionantes descritos en el Anexo III de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana o normativa que la sustituya.

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>1 VIVIENDAS:</b>              | Uso permitido en todas sus categorías.  |
| <b>2 INDUSTRIAL:</b>             | Uso prohibido con carácter general y permitido solo en el caso de actividades compatibles con el uso residencial, en edificio no exclusivo de uso industrial, con las siguientes limitaciones: <ul style="list-style-type: none"><li>• Superficie máxima = 200 m<sup>2</sup>.</li><li>• Transmisión sonora = día = hasta 55 dB.</li><li>• noche = 40 dB.</li><li>• Vibración máxima = 5 pals.</li><li>• Emisión máxima de gases y humos :<br/>Índice de ennegrecimiento:<br/>funcionamiento = 0; arranque = 1.</li><li>• Emisión de polvo en kg/hora = 1,5.</li></ul> |
| <b>3 ALMACENES:</b>              | Uso permitido en categoría A y B.   |
| <b>4 ASISTENCIAL :</b>           | Uso permitido en categoría A.1 y A.2.   |
| <b>5 COMERCIAL:</b>              | Uso permitido en categorías A y B.  |
| <b>6 DEPORTIVO:</b>              | Uso permitido en todas sus categorías.  |
| <b>7 DOCENTE:</b>                | Uso permitido.  |
| <b>8 ESPECTÁCULO RECREATIVO:</b> | Uso permitido.  |
| <b>9 ESTACIONES DE SERVICIO:</b> | Uso prohibido   |
| <b>10 GARAJE-APARCAMIENTO:</b>   | Uso permitido en categorías 1ª, 2ª, 3ª.   |
| <b>11 HOTELERO:</b>              | Uso permitido en categoría 1ª y 2ª.   |





<b>12 OCIO Y RECREO:</b>	Uso permitido en categoría 1ª.
<b>13 OFICINAS:</b>	Uso permitido en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
<b>14 RELIGIOSO:</b>	Uso permitido.
<b>15 SANITARIO:</b>	Uso permitido.
<b>16 TANATORIO:</b>	Uso Prohibido

#### 6. Condiciones estéticas.

Se observarán los siguientes criterios estéticos generales de intervención:

La formalización de fachadas en la edificación de nueva planta o en el caso de obras de ampliación, rehabilitación o reforma en edificios no catalogados, deberá ser el resultado de un análisis que se incluirá en el proyecto, respecto de:

- Valoración ambiental de la inserción de la propuesta en el alzado general del tramo de calle (o calles).
- Estudio de la secuencia compositiva de los edificios catalogados colindantes, en su caso
- Condicionantes particulares: frente edificado, altura de la edificación y solución tipológica adoptada.
- Verificación de criterios de simplificación del diseño, evitando soluciones excesivamente recargadas o con falsos elementos impostados.
- No se permite la repetición mimética de varias unidades, por lo que, en el caso de las promociones inmobiliarias, deberán introducirse modificaciones en el diseño que permitan apreciar una clara diversidad en el conjunto
- Los edificios se rematarán en planta baja con calidades análogas a las del resto de fachada.
- El saliente máximo de elementos tales como zócalos, molduras, etc. será de 0,05 m.
- Se autoriza la construcción de marquesinas, con un vuelo máximo de 2 veces el permitido para balcones y miradores, en la calle de que se trate, siempre y cuando el vuelo de la marquesina quede retirado 0,50 m. de la cara interior del bordillo de la acera.
- la altura mínima de cualquiera de sus elementos será de 2,50 m. sobre la rasante.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.  
La Secretaria-Interventora,

## **Art. 132 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ABIERTA. (RUA)**

### **1. Ámbito.**

Corresponde a las manzanas de baja densidad de uso residencial, con vivienda unifamiliar aislada y rodeada de jardín. Se podrá realizar una vivienda unifamiliar sobre cada parcela. Se permite la realización de viviendas pareadas o adosadas siempre y cuando la parcela original sea capaz de absorber las viviendas propuestas en base a la definición de parcela mínima establecida por estas normas.

**Uso Dominante:** Residencial.

**Tipología:** Vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

**Planeamiento complementario:** En esta zona podrán tramitarse como complemento, Estudios de Detalle.

### **2. Condiciones de las parcelas**

#### **FRENTE DE PARCELA MÍNIMO**

En el caso de viviendas adosadas en hilera, la fachada mínima será de 6 metros.

#### **FONDO MÁXIMO.**

No se establece fondo máximo.

#### **PARCELA MÍNIMA**

Se establece la parcela mínima edificable en 220 m<sup>2</sup>.

### **3. Condiciones de ocupación**

La ocupación máxima de los solares será el resultado de la aplicación de los retranqueos a lindes.

#### **DISTANCIAS A LINDES**

La edificación deberá quedar separada un mínimo de cinco metros (3,00 m.) a la vía pública y tres metros (3,00 m.) a los linderos con otras propiedades, salvo que existiera acuerdo entre los propietarios colindantes reflejado en documento notarial, para la construcción de edificaciones adosadas, en cuyo caso podrán eliminarse los retranqueos a linderos con propiedades vecinas.

### **4. Condiciones de volumen.**

#### **ALINEACIONES**

En esta subzona de ordenanza no se establece alineación obligatoria de la edificación, pudiendo esta disponerse libremente en la parcela, con las limitaciones de retranqueos.



### **ALTURA MÁXIMA**

El número máximo de plantas será de dos (II), Siendo la altura máxima reguladora de (7) siete metros.

Por encima de la altura máxima reguladora se permiten la ejecución de las cubiertas inclinadas y hasta una altura máxima total de 9,00 metros.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

### **ALTURA MÍNIMA**

No se especifica altura mínima.

### **SALIENTES Y VUELOS**

Son libres, siempre que se cumpla la separación a lindes y la ocupación y edificabilidad máxima permitida.

### **CONSTRUCCIONES ANEXAS**

-En los tres metros de separación mínima a la alineación oficial en la fachada a calle pública, no se permitirá ningún tipo de edificación, pudiéndose construir únicamente elementos decorativos que formen parte de una zona ajardinada.

-En los tres metros de separación mínima entre medianeras, así como en los tres metros de separación a fondo de parcela, únicamente se podrán construir elementos con techo, pero quedan expresamente prohibidos los paramentos verticales.

-Estos techos llegarán como máximo a 1 metro de la medianera, y tendrán una altura máxima de 2,20 metros.

-En el caso de que los fondos de parcela den a una calle o zona ajardinada de uso colectivo privado, la posibilidad de ampliación de estas medidas, en esta zona, se podrán variar con el común acuerdo de la totalidad de las parcelas que den a dicho espacio.

### **APARCAMIENTOS**

La dotación mínima de aparcamientos es de una plaza por vivienda, debiéndose situar está dentro de la parcela.

### **CUBIERTAS**

Las cubiertas tanto del edificio principal como de los anejos podrán ser planas y accesibles o inclinadas y rematadas con teja.

## **5. Condiciones del uso y destino del suelo y la edificación.**

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.

Las actividades permitidas serán aquellas cuyo instrumento de intervención ambiental sea



el correspondiente a las actividades que, por su ninguna incidencia ambiental, se encuentren incluidas y definidas como "Comunicación de actividades inocuas". Dichas actividades cumplirán con los condicionantes descritos en el Anexo III de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana o normativa que la sustituya.

- |           |                                |  |
|-----------|--------------------------------|--|
| <b>1</b>  | <b>VIVIENDAS:</b>              | Permitido en categoría 1ª.   |
| <b>2</b>  | <b>INDUSTRIAL:</b>             | Uso prohibido con carácter general y permitido solo en el caso de actividades compatibles con el uso residencial, en edificio no exclusivo de uso industrial, con las siguientes limitaciones: <ul style="list-style-type: none"><li>• Superficie máxima = 50 m<sup>2</sup>.</li><li>• Transmisión sonora = día = hasta 55 dB.</li><li>• noche = 40 dB.</li><li>• Vibración máxima = 5 pals.</li><li>• Emisión máxima de gases y humos =</li><li>• Índice de ennegrecimiento:<br/>funcionamiento = 0;</li><li>• arranque = 1.</li></ul> Emisión de polvo en kg/hora = 1,5. |
| <b>3</b>  | <b>ALMACENES:</b>              | Uso prohibido.   |
| <b>4</b>  | <b>ASISTENCIAL :</b>           | Permitido en categoría A.1   |
| <b>5</b>  | <b>COMERCIAL:</b>              | Permitido en categoría A.  |
| <b>6</b>  | <b>DEPORTIVO:</b>              | Uso prohibido.   |
| <b>7</b>  | <b>DOCENTE:</b>                | Permitido.   |
| <b>8</b>  | <b>ESPECTÁCULO RECREATIVO:</b> | Uso prohibido.   |
| <b>9</b>  | <b>ESTACIONES DE SERVICIO:</b> | Uso prohibido.   |
| <b>10</b> | <b>GARAJE-APARCAMIENTO:</b>    | Permitido en categorías 1ª y 2ª.   |
| <b>11</b> | <b>HOTELERO:</b>               | Permitido en categoría 1ª.   |
| <b>12</b> | <b>OCIO Y RECREO:</b>          | Permitido en categoría 1ª.   |
| <b>13</b> | <b>OFICINAS:</b>               | Permitido en categorías 1ª, 2ª y 3ª.   |



- |    |                   |               |
|----|-------------------|---------------|
| 14 | <b>RELIGIOSO:</b> | Permitido.    |
| 15 | <b>SANITARIO:</b> | Permitido.    |
| 16 | <b>TANATORIO:</b> | Uso prohibido |

## 6. Condiciones estéticas.

### ACCESOS

Los accesos a la vía pública serán como máximo dos, de los cuales uno podrá tener tres (3) metros de anchura máxima y el otro no excederá de un (1) metro y veinte (20) centímetros.

La parte superior de ambos huecos de las puertas podrá rematarse con elementos ornamentales, pero su altura máxima desde la cota de acera, no será nunca superior a 2,70 metros.

### DISEÑO Y MATERIALES

El vallado de las parcelas es obligatorio y de una altura máxima de 2 metros. Será de obra de fábrica de piedra concertada, mampostería, ladrillo o bloques hasta una altura máxima de 1 metro, revocado, pintado o tratado. No se permiten las fábricas de hormigón o ladrillo visto, o enfoscadas sin pintar o con aplacados pulidos, y, hasta la altura máxima permitida, con cerramiento de valla metálica o equivalente, no pudiendo ser opaca en el linde frontal con un porcentaje de huecos superior al 60%. La no transparencia únicamente podrá ser autorizada a base de seto vegetal. En el caso de que el fondo de a un vial o zona de uso colectivo privado, podrá cambiarse el cerramiento por acuerdo entre propietarios. Se prohíben los alambres de espino.

El edificio principal será de composición libre, tonos claros con preferencia de blancos en grandes masas, pudiendo destacarse en color elementos de carpintería, hierro forjado, aleros y cualesquiera otros elementos decorativos.

Las edificaciones auxiliares guardarán armonía con el edificio principal o se situarán no visibles desde el exterior.

Los tendederos de ropa se situarán igualmente en espacios no visibles desde la vía pública.

Los edificios que completen las ordenaciones uniformes ya consolidadas, deberán armonizar con los que se integran en estas.

Quedan prohibidas las cubiertas de fibrocemento u otros materiales similares, deberán ser rematadas con teja.



## CAPÍTULO SEGUNDO: SUELO TERCIARIO

### Art. 133 *TERCIARIO ESPECIAL (TRE)*

#### 1. **Ámbito.**

Corresponde a dos ámbitos con la denominación TRE en los planos de ordenación. Cada uno de estos ámbitos presenta condiciones diferentes, dentro de la zona urbana en la que se integran. En el caso correspondiente a la Residencia de Mayores está contiguo al suelo de uso residencial de manzana cerrada. En el caso, correspondiente al Convento de las Esclavas del Sagrado Corazón, se trata de un conjunto de edificación abierta que actualmente alberga un colegio, además de la residencia para la orden religiosa que lo gestiona.

**Uso Dominante:** Terciario especial.

#### **Planeamiento complementario:**

No se prevé planeamiento de desarrollo.

#### 2. **Condiciones de las parcelas.**

En ambos casos se trata de parcelas únicas que mantendrán las condiciones existentes en la actualidad.

#### 3. **Condiciones de ocupación**

En el caso de la Residencia de Mayores la ocupación es del 100%

En el caso del Convento de las Esclavas se establece una ocupación máxima del 30% de la parcela. Deberá mantenerse el jardín existente contiguo al Paseo de las Palmeras, desde el paseo hasta la línea de edificación actual.

#### 4. **Condiciones de volumen.**

En cuanto al número de plantas, se establece un máximo de tres plantas en ambos casos.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

El resto de parámetros o condiciones de volumen serán estudiadas en cada caso para su autorización. El diseño de las edificaciones deberá perseguir la mejor integración arquitectónica, buscando la máxima calidad arquitectónica del proyecto y teniendo en cuenta el entorno inmediato.

#### 5. **Condiciones del uso y destino del suelo y la edificación.**

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.



<b>1</b>	<b>VIVIENDAS:</b>	Prohibido, excepto para el personal de vigilancia, así como para los propietarios o la orden religiosa que gestiona el colegio.
<b>2</b>	<b>INDUSTRIAL:</b>	Uso prohibido.
<b>3</b>	<b>ALMACENES:</b>	Uso permitido en sus tipos A, B y C.
<b>4</b>	<b>ASISTENCIAL :</b>	Uso permitido en todos sus tipos.
<b>5</b>	<b>COMERCIAL:</b>	Uso prohibido.
<b>6</b>	<b>DEPORTIVO:</b>	Uso permitido.
<b>7</b>	<b>DOCENTE:</b>	Uso permitido
<b>8</b>	<b>ESPECTÁCULO RECREATIVO:</b>	Uso prohibido.
<b>9</b>	<b>ESTACIONES DE SERVICIO:</b>	Uso prohibido.
<b>10</b>	<b>GARAJE-APARCAMIENTO:</b>	Uso permitido. En lo que respecta al número de aparcamientos de reserva obligatoria en cada uno de los usos, se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de cada uso concreto.
<b>11</b>	<b>HOTELERO:</b>	Uso prohibido.
<b>12</b>	<b>OCIO Y RECREO:</b>	Uso permitido en su categoría 1ª.
<b>13</b>	<b>OFICINAS:</b>	Uso permitido en sus categorías 2ª, 3ª y 4ª.
<b>14</b>	<b>RELIGIOSO:</b>	Uso permitido.
<b>15</b>	<b>SANITARIO:</b>	Uso permitido.
<b>16</b>	<b>TANATORIO:</b>	Uso prohibido.

#### **6. Condiciones estéticas.**

Los proyectos de obra contendrán un apartado específico destinado a la justificación de las determinaciones adoptadas a este fin. Podrá ser rechazado cualquier proyecto cuyas condiciones de composición y calidad de los materiales empleados, no suponga un conjunto de condiciones estéticas aceptable para el entorno.

Las condiciones estéticas en esta zona serán las siguientes:





Todos los paramentos de fachada recayentes a vía pública o visibles desde vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

Los espacios libres de la edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no quedan pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

Los acopios de restos de la actividad, en tanto se trasladan a vertedero autorizado, se ubicarán de forma que queden en zonas delimitadas dentro de la parcela y en la medida de lo posible ocultas desde la vía pública.

### **Calidad de los materiales**

No se permitirán fábricas para enfoscar sin enfoscar, ni meros enlucidos y pintados.

Se perseguirá la durabilidad de los materiales.

### **Imagen**

Se perseguirá una imagen sencilla y limpia, volúmenes puros.

### **Acabados**

Correcta ejecución, instalaciones bien protegidas e insertadas en el conjunto.

### **Publicidad**

Se adjuntará propuesta de rótulos, etc. en el proyecto

## **CAPÍTULO TERCERO: SUELO INDUSTRIAL**

### **Art. 134 INDUSTRIAL CON TOLERANCIA RESIDENCIAL (INR)**

#### **1. Ámbito.**

Corresponde a la manzana de uso industrial, situada frente al cementerio y que expresamente se señala con la denominación INR en los planos de ordenación.

**Uso Dominante:** Industrial.

**Planeamiento complementario:** En esta zona no será necesario tramitar Estudios de Detalle.

#### **2. Condiciones de las parcelas**

**FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.**



El frente mínimo a viario de las parcelas será de 6 metros.

#### **FONDO MÁXIMO.**

No existen limitaciones de fondo.

#### **PARCELA MÍNIMA**

La superficie mínima de parcela será de 200m<sup>2</sup> (doscientos metros cuadrados). Además, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. Sus lindes formarán con las alineaciones de las calles un ángulo mínimo de 60° sexagesimales.
2. Se considera indivisible cualquier parcela de cuya división no puedan obtenerse al menos dos parcelas mínimas. Se permite la agrupación de varias parcelas.
3. Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, siempre que se demuestre que la geometría de la parcela permita el desarrollo de un programa funcional adecuado al uso al que se destina.

#### **SEPARACIÓN A LINDES**

No se establece separación a lindes, siendo la tipología característica entre medianeras con alineación a calle. No se permiten retranqueos respecto a la alineación oficial.

### **3. Condiciones de ocupación**

La ocupación en planta será del 100%. Esta condición no es obligatoria, pudiendo crear patios interiores.

### **4. Condiciones de volumen.**

#### **ALINEACIONES A CALLE**

Serán las especificadas en el plano de ordenación pormenorizada.

#### **ALTURA MÁXIMA**

- Altura máxima reguladora (altura de cornisa): Nueve metros (9 m), con un máximo de 2 plantas.
- Altura máxima total: No se limita la altura de los elementos técnicos de instalaciones, siempre que se justifique en razón a su actividad.
- Semisótanos y entreplantas (o altillos): están permitidos.
- Sótanos: están permitidos.

#### **ALTURA MÍNIMA**



No se establece altura mínima.

### **SALIENTES Y VUELOS**

Se permiten salientes y vuelos, en las mismas condiciones que para la zona RESIDENCIAL MANZANA CERRADA – RMC.

### **5. Condiciones del uso y destino del suelo y la edificación.**

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.

Las actividades permitidas deberían ser aquellas cuyo instrumento de intervención ambiental le corresponda a las actividades con una escasa, o bien sin ninguna incidencia ambiental, como:

- Declaración responsable ambiental
- Comunicación de actividades inocuas
- Licencias Ambiental, Estas prohibidas con excepciones.
- Actividades sujetas a Autorización Ambiental Integrada. Estas se encuentran prohibidas.

Dichas actividades deberán de cumplir con lo establecido para dichos instrumentos de intervención administrativa ambiental, descritos en la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana o normativa que la sustituya.

Dichas actividades cumplirán o no con los condicionantes descritos en el Anexo III de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, o normativa que la sustituya, pero no se encontraran incluidas en su Anexo I. Las actividades cuyo instrumento de intervención sea la Licencia Ambiental, solo se permitirán aquellas que se describen en el Anexo II en su punto 13.2, el resto de actividades se encontraran totalmente prohibidas.

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>1 VIVIENDAS:</b>   | Prohibido, excepto para el personal de vigilancia a la instalación, así como para los propietarios de la misma, con un máximo de dos viviendas por parcela. |
| <b>2 INDUSTRIAL:</b>  | Uso permitido.  |
| <b>3 ALMACENES:</b>   | Uso permitido.  |
| <b>4 ASISTENCIAL:</b> | Uso prohibido.  |
| <b>5 COMERCIAL:</b>   | Uso permitido.  |



<b>6 DEPORTIVO:</b>	Uso prohibido.
<b>7 DOCENTE:</b>	Uso prohibido.
<b>8 ESPECTÁCULO RECREATIVO:</b>	Uso permitido.
<b>9 ESTACIONES DE SERVICIO:</b>	Uso permitido.
<b>10 GARAJE-APARCAMIENTO:</b>	Uso permitido.
<b>11 HOTELERO:</b>	Uso permitido en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª.
<b>12 OCIO Y RECREO:</b>	Uso permitido.
<b>13 OFICINAS:</b>	Uso permitido en sus categorías 2ª, 3ª y 4ª.
<b>14 RELIGIOSO:</b>	Uso prohibido.
<b>15 SANITARIO:</b>	Uso permitido.
<b>16 TANATORIO:</b>	Uso permitido.

#### 6. Condiciones estéticas.

Los proyectos de obra contendrán un apartado específico destinado a la justificación de las determinaciones adoptadas a este fin. Podrá ser rechazado cualquier proyecto cuyas condiciones de composición y calidad de los materiales empleados, no suponga un conjunto de condiciones estéticas aceptable para el entorno.

Las condiciones estéticas en esta zona serán las siguientes:

- Todos los paramentos de fachada recayentes a vía pública o visibles desde vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
- **Calidad de los materiales:** No se permitirán fábricas para enfoscar sin enfoscar, ni meros enlucidos y pintados. Se perseguirá la durabilidad de los materiales.
- **Imagen:** Se perseguirá una imagen sencilla y limpia, volúmenes puros.
- **Acabados:** Correcta ejecución, instalaciones bien protegidas e insertadas en el conjunto.
- **Publicidad:** Se adjuntará propuesta de rótulos, etc. en el proyecto.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.  
La Secretaria-Interventora,



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,

## TÍTULO QUINTO: FICHAS DE GESTIÓN



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.  
La Secretaria-Interventora,

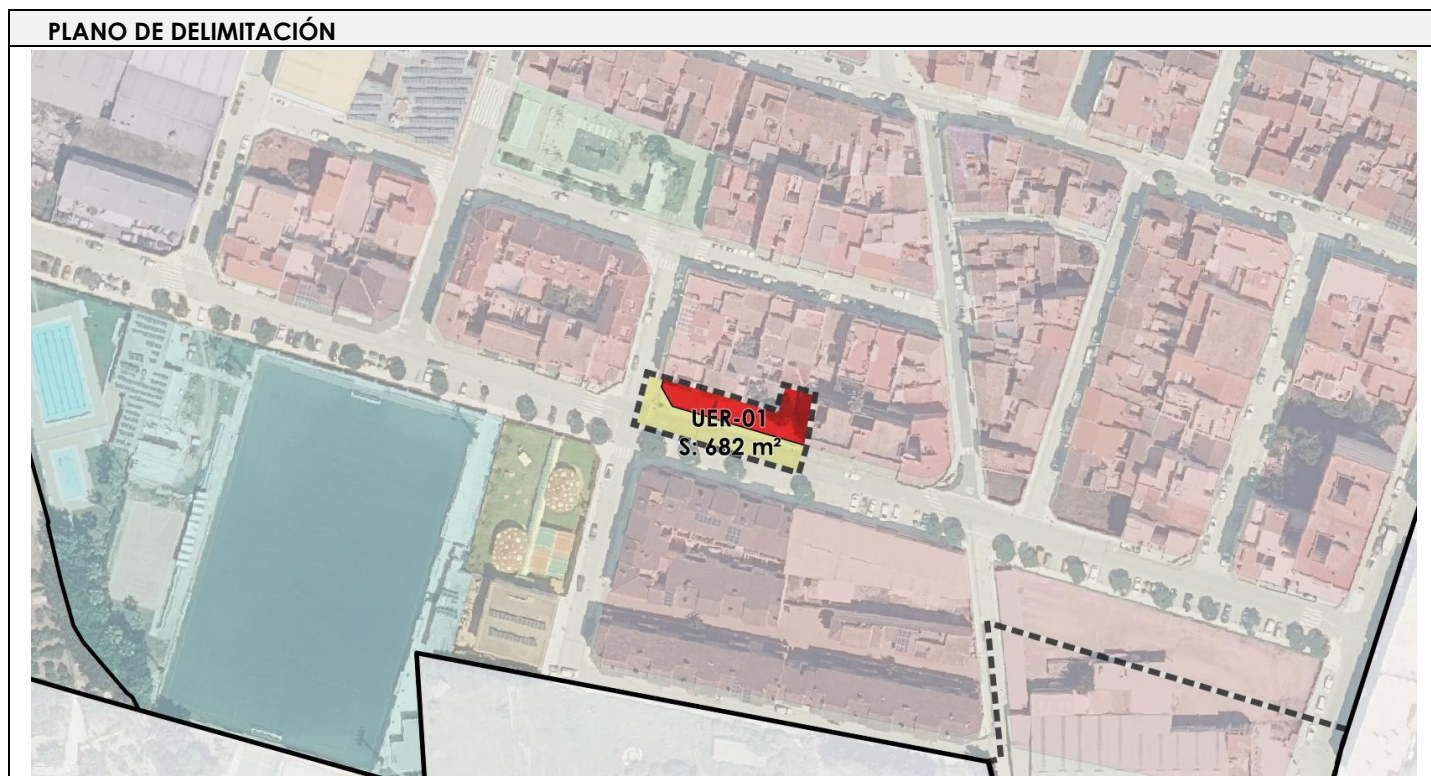




**FICHA DE GESTIÓN – UNIDAD DE EJECUCIÓN**  
**SUELO URBANO**

**UER-01**

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	
Zona de Ordenación	ZUR-RE
Uso Dominante	RESIDENCIAL Manzana Densa RMD
Usos Compatibles	TERCIARIO Manzana Densa TMD
Usos Incompatibles	INDUSTRIAL
Criterios de Aprovechamiento Tipo y Área de Reparto	No se establecen coeficientes de ponderación. Este ámbito constituye un área de reparto autónoma.



PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Superficie del ámbito de gestión	682 m <sup>2</sup> s
Superficie RED PRIMARIA afecta a su destino	- m <sup>2</sup> s
Superficie computable del ámbito de gestión	682 m <sup>2</sup> s
<b>Total Superficie DOTACIONAL INSCRITA</b>	<b>361 m<sup>2</sup>s</b>
Superficie inscrita COMUNICACIONES	361 m <sup>2</sup> s
Superficie inscrita ZONAS VERDES	- m <sup>2</sup> s
Superficie inscrita EQUIPAMIENTOS	- m <sup>2</sup> s
<b>Superficie RED PRIMARIA INSCRITA</b>	<b>34 m<sup>2</sup>s</b>
<b>Total Superficie DOTACIONAL ADSCRITA</b>	<b>- m<sup>2</sup>s</b>
Superficie adscrita COMUNICACIONES	- m <sup>2</sup> s
Superficie adscrita ZONAS VERDES	- m <sup>2</sup> s
Superficie adscrita EQUIPAMIENTOS	- m <sup>2</sup> s
<b>Superficie RED PRIMARIA ADSCRITA</b>	<b>- m<sup>2</sup>s</b>

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.  
La Secretaria-Interventora,

**FICHA DE GESTIÓN – UNIDAD DE EJECUCIÓN**  
**SUELO URBANO**

**UER-01**

<b>Edificabilidad Total</b>		891,00	m²t
<b>Edificabilidad en Uso Residencial</b>	Dominante - Máximo	891,00	m²tR
<b>Edificabilidad en Uso Residencial VPP</b>		-	m²tR
<b>Edificabilidad en Uso Terciario</b>	Compatible - Hasta un 20%	178,20	m²tT
<b>Edificabilidad en Uso Industrial</b>	Incompatible	-	m²tI
<b>Porcentaje de Reserva VPP</b>	No se prevén	-	%
<b>Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)</b>		1,3065	m²t/ m²s
<b>Índice de Edificabilidad Residencial (IER)</b>	Máximo	1,3065	m²t/ m²s
<b>Índice de Edificabilidad Terciario (IET)</b>	Máximo	0,0653	m²t/ m²s
<b>Índice de Edificabilidad Industrial (IEI)</b>		-	m²t/ m²s
<b>Nº Viviendas Total</b>		7	Ud.
<b>Nº Habitantes Estimados</b>		21	Hab.
<b>Densidad</b>		103	Hab./Ha.

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

La ordenación viene establecida en el Plan de Ordenación Pormenorizada. Con el desarrollo de este ámbito se pretende completar de un modo ordenado e integrado, el suelo residencial actual.  
En caso de que el uso terciario sea comercial, este solo se permitirá cuando esté justificada su implantación por la naturaleza de la actividad comercial.

**CONDICIONES DE GESTIÓN**

**Figura de Planeamiento:** Innecesaria      **Tipo de Gestión:** A determinar en la programación  
Se desarrollará mediante el régimen de Actuaciones Integradas.

**CONDICIONES DE EJECUCIÓN**

**CON RELACIÓN A LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS**

Antes de la programación de este ámbito deberá acreditarse que las concesiones de explotación de recursos hídricos de que dispone el ayuntamiento tienen capacidad suficiente para asumir el incremento de la demanda asociado al desarrollo de la unidad de ejecución.

**CON RELACIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN Y A LA CAPACIDAD DE GESTIÓN DE RSU**

El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables. Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la Comunitat Valenciana.

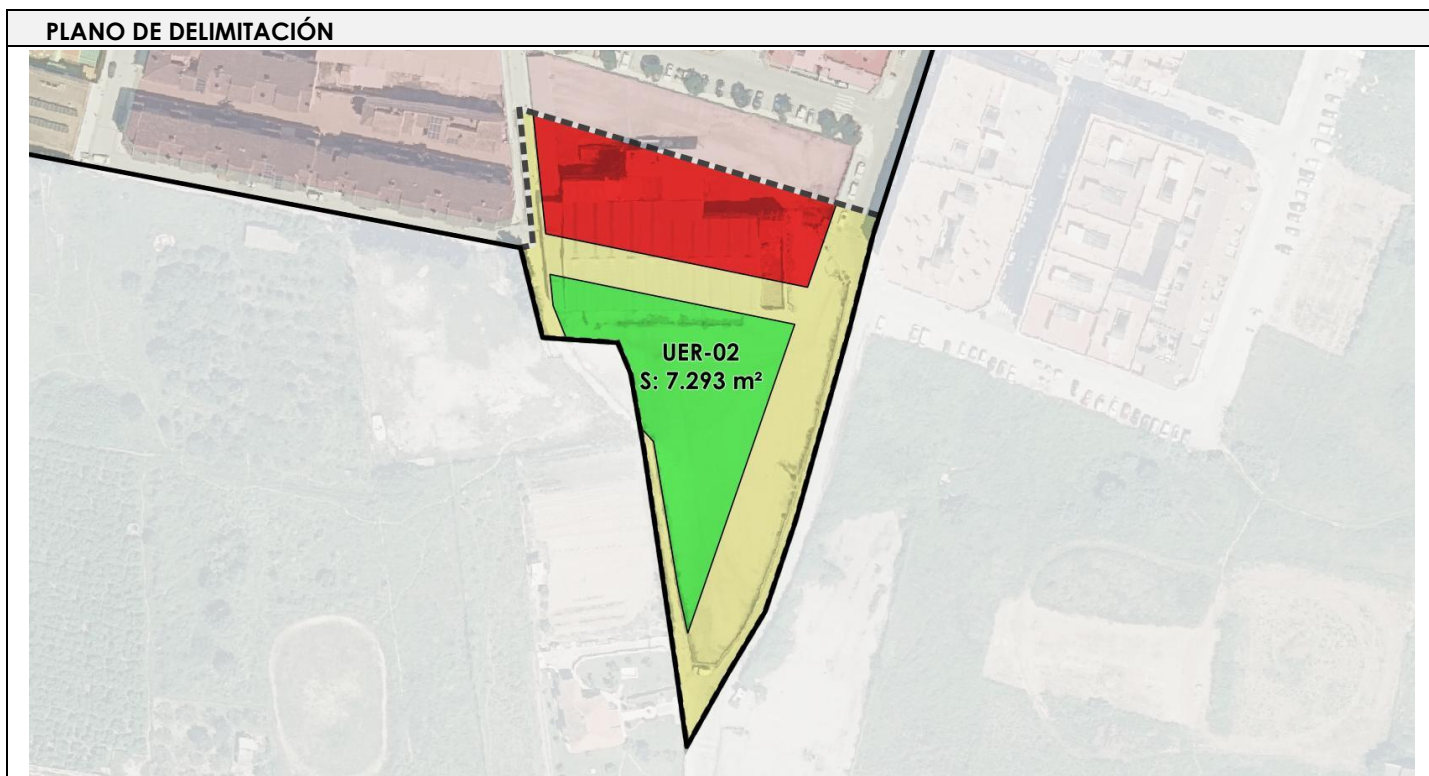
Antes de su desarrollo deberá garantizarse la capacidad de gestión de los residuos sólidos urbanos.



**FICHA DE GESTIÓN – UNIDAD DE EJECUCIÓN**  
**SUELO URBANO**

**UER-02**

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN		
Zona de Ordenación		ZUR-RE
Uso Dominante	RESIDENCIAL Manzana Densa	RMD
Usos Compatibles	TERCIARIO Manzana Densa	TMD
Usos Incompatibles	INDUSTRIAL	
Criterios de Aprovechamiento Tipo y Área de Reparto	No se establecen coeficientes de ponderación. Este ámbito constituye un área de reparto autónoma.	



PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
Superficie del ámbito de gestión		<b>7.293 m²s</b>
Superficie RED PRIMARIA afecta a su destino		- m²s
Superficie computable del ámbito de gestión		<b>7.293 m²s</b>
<b>Total Superficie DOTACIONAL INSCRITA</b>		<b>5.329 m²s</b>
Superficie inscrita COMUNICACIONES		3.112 m²s
Superficie inscrita ZONAS VERDES		2.216 m²s
Superficie inscrita EQUIPAMIENTOS		- m²s
<b>Superficie RED PRIMARIA INSCRITA</b>		- m²s
<b>Total Superficie DOTACIONAL ADSCRITA</b>		- m²s
Superficie adscrita COMUNICACIONES		- m²s
Superficie adscrita ZONAS VERDES		- m²s
Superficie adscrita EQUIPAMIENTOS		- m²s
<b>Superficie RED PRIMARIA ADSCRITA</b>		- m²s

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,

**FICHA DE GESTIÓN – UNIDAD DE EJECUCIÓN**  
**SUELO URBANO****UER-02**

<b>Edificabilidad Total</b>		5.302,80	m <sup>2</sup> t
<b>Edificabilidad en Uso Residencial</b>	Dominante - Máximo	5.302,80	m <sup>2</sup> tR
<b>Edificabilidad en Uso Residencial VPP</b>		-	m <sup>2</sup> tR
<b>Edificabilidad en Uso Terciario</b>	Compatible - Hasta un 20%	1.060,56	m <sup>2</sup> tT
<b>Edificabilidad en Uso Industrial</b>	Incompatible	-	m <sup>2</sup> tI
<b>Porcentaje de Reserva VPP</b>	No se prevén	-	%
<b>Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)</b>		0,7271	m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s
<b>Índice de Edificabilidad Residencial (IER)</b>	Máximo	0,7271	m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s
<b>Índice de Edificabilidad Terciario (IET)</b>	Máximo	0,1454	m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s
<b>Índice de Edificabilidad Industrial (IEI)</b>		-	m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s
<b>Nº Viviendas Total</b>		50	Ud.
<b>Nº Habitantes Estimados</b>		149	Hab.
<b>Densidad</b>		69	Hab./Ha.

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

La ordenación viene establecida en el Plan de Ordenación Pormenorizada. Con el desarrollo de este ámbito se pretende completar de un modo ordenado e integrado, el suelo residencial actual.

En caso de que el uso terciario sea comercial, este solo se permitirá cuando esté justificada su implantación por la naturaleza de la actividad comercial.

**CONDICIONES DE GESTIÓN**

<b>Figura de Planeamiento:</b>	Innecesaria	<b>Tipo de Gestión:</b>	A determinar en la programación
--------------------------------	-------------	-------------------------	---------------------------------

Se desarrollará mediante el régimen de Actuaciones Integradas.

**CONDICIONES DE EJECUCIÓN****CON RELACIÓN A LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS**

Antes de la programación de este ámbito deberá acreditarse que Las concesiones de explotación de recursos hídricos de que dispone el ayuntamiento tienen capacidad suficiente para asumir el incremento de la demanda asociado al desarrollo de la unidad de ejecución.

**CON RELACIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN Y A LA CAPACIDAD DE GESTIÓN DE RSU**

El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables. Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la Comunitat Valenciana.

Antes de su desarrollo deberá garantizarse la capacidad de gestión de los residuos sólidos urbanos.