



Moncada, noviembre de 2012

**MODIFICACIÓN Nº 11  
DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE MONCADA**

Arquitecto redactor:

Francisco  
Buendía Romero



## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MONCADA.

### PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

#### 1. ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Moncada vigente (en adelante PGOU) fue aprobado definitivamente por la C.T.U. con fecha 25 de julio de 1989 y, desde entonces ha sido objeto de NUEVE modificaciones de detalle y de una revisión parcial que se realizó con motivo de la aprobación de la Ley 4/1992 de 5 de junio de la Generalitat Valenciana y que afectó únicamente al suelo no urbanizable.

En la Modificación nº 8 del PGOU, se realizó una profunda adaptación de las Normas Urbanísticas del PGOU a la normativa vigente en materia, básicamente de Código Técnico de la Edificación y de Normas de Habitabilidad y Diseño (actualmente Normas de Diseño y Calidad en Edificios de Vivienda y Alojamiento DC-09).

En la Modificación nº 10 se aborda una revisión sobre la propia Modificación nº 8 en cuanto a subsanaciones de errores detectados, así como la flexibilización de las condiciones referentes a la implantación de actividades comerciales adaptándola a las circunstancias actuales de crisis económica y con la finalidad de facilitar en la medida de lo posible las actividades económicas en la población.

El objeto de la modificación que se plantea, es hacer una revisión general de las Normas Urbanísticas, adaptándolas en lo posible a la normativa y legislación sectorial aplicable, así como profundizar en la simplificación y flexibilización de las propias normas abundando en la mejor adaptación al mercado del suelo y la vivienda, para propiciar la ampliación de las posibilidades de promoción urbanística a productos más adecuados el mercado actual.

Al hilo de lo expuesto en el párrafo anterior, se abunda en las circunstancias de la grave crisis económica actual, por lo que es necesario tomar medidas que incentiven la actividad económica, siguiendo el mismo criterio planteado en el Preámbulo de la Ley 12/2010, de 21 de julio, de la Generalitat, de Medidas Urgentes para Agilizar el Ejercicio de Actividades Productivas y la Creación del Empleo:

*“Como consecuencia de la grave crisis económica que atraviesa España, es necesario y urgente adoptar cuantas medidas puedan contribuir, directa o indirectamente, a favorecer la recuperación de los sectores productivos y a la creación de empleo en la Comunitat Valenciana. Con este fin, la presente ley recoge un conjunto de disposiciones dirigidas, fundamentalmente, por un lado, a simplificar los procedimientos urbanísticos para facilitar la implantación de actividades productivas...”*

Igualmente, va en el mismo sentido de agilizar la tramitación de actividades de pública concurrencia para la potenciación de la actividad económica la nueva Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

La modificación que se pretende es una revisión completa de las Normas de Urbanísticas del PGOU exclusivamente en la parte de Ordenación Pormenorizada, sin afectar a la Ordenación Estructural, siempre atendiendo a cambios con efectos prácticos en la gestión y facilitación de las actividades de desarrollo urbano.

#### 2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

De lo expuesto anteriormente, es claro que el objeto de la presente modificación son los siguientes:

1. Regulación de las condiciones de vallados de parcelas y solares y obras de naturaleza provisional (Título Primero).
2. Simplificación de artículos de forma generalizada haciendo referencia a normativa sectorial y de ámbito superior de aplicación.
3. Regulación de las situaciones legales de ruina y ruina inminente adecuándola a la legislación vigente (Título Tercero).
4. Actualización de usos en zona agrícola adecuándola a la normativa en vigor fruto de las medidas urgentes estatales y autonómicas (Título Cuarto).
5. Revisión del articulado del Título Quinto, Ordenanzas de la Edificación donde se procede a una revisión de las mismas, abordando lagunas interpretativas que han causado problemas continuados de gestión, flexibilizando exigencias y



limitaciones que con la regulación normativa vigente en cuanto a características de los edificios, de los espacios interiores, usos, etc., han quedado obsoletos, innecesarios o con necesidad de reformar para evitar las contradicciones con las mismas.

6. Revisión del articulado del Título Sexto, Ordenanzas particulares, donde se procede, especialmente, a una flexibilización en las condiciones de parcela, en cuanto a características geométricas, propiciando, en general, parcelas más pequeñas que posibiliten la edificación de vivienda más pequeñas, más acordes con la realidad del mercado. Igualmente, se regulan las actuaciones conjuntas dando mayor flexibilidad, así como los usos compatibles o permitidos y las condiciones de compatibilidad, ya que ciertos usos como los terciarios se encuentran en la actualidad mucho más regulados, lo que garantiza su compatibilidad, por el mayor control en la fase de proyectos y de ejecución.
7. También se produce una mejora de la redacción de las ordenanzas de la subzona CAS-2, ya que ésta era un poco incongruente y contradictoria por la modificación nº 2 del PGOU, además de quedar lagunas importantes sin regular que quedaban a la interpretación del técnico municipal.
8. Igualmente se revisa la regulación de los suelos de equipamientos de la red secundaria o local, de forma que se establecen usos compatibles, se regula la posible modificación del uso principal tal como se recoge en el ROGTU, y se adaptan las exigencias a las necesidades de los propios equipamientos, así como su integración en la zona de ordenación en que están enclavados.
9. Por fin, se procede a la regulación de la situación de Fuera de Ordenación y situaciones de disconformidad con las determinaciones del Planeamiento adaptándola a la LUV y el ROGTU, así como una redacción tendente a favorecer la transformación de estos edificios a situaciones de disconformidad menos graves (Disposición Transitoria Tercera).

### **3.- MEMORIA INFORMATIVA.**

#### **3.1.- Ámbito de la actuación:**

La actuación afecta únicamente a las Normas Urbanísticas del Plan General, en particular se va a actuar sobre los Títulos Primero, de forma puntual, y los títulos Tercero, Quinto, Sexto y Disposiciones Transitorias.

#### **3.2.- Planeamiento vigente:**

Se encuentra vigente el Plan General de Ordenación Urbana de Moncada (en adelante PGOU), aprobado definitivamente por la C.T.U. con fecha 25 de julio de 1989, y que ha sido objeto desde entonces de seis modificaciones y una revisión parcial, a saber :

- PGOU de Moncada, aprobación definitiva 25 de julio de 1989 (B.O.P. de 15/09/1989)
- Modificación Plan General nº 1, aprobación definitiva 27 de septiembre de 1990 (BOP 10/10/1990)
- Modificación Plan General nº 2, aprobación definitiva 24 de marzo de 1992 (BOP 26/05/1993)
- Revisión PGOU, aprobación definitiva 27 de septiembre de 1994 (BOP 15/11/1994)
- Modificación del Plan General nº 3, aprobación definitiva 7 de noviembre de 1995 (BOP 26/12/1995)
- Modificación Plan General nº 4, aprobación definitiva 5 de noviembre de 1998 (BOP 10/05/1999)
- Modificación Plan General nº 5, aprobación definitiva 27 de julio de 2001 (DOGV 02/10/2001)
- Modificación Plan General nº 7, aprobación definitiva 10 de octubre de 2007 (BOP 25/10/2007)
- Modificación Plan General nº 8, aprobación definitiva 2 de diciembre de 2009 (BOP 12/02/2009)
- Modificación Plan General nº 9, aprobación definitiva 22 de diciembre de 2009 (BOP 17/09/2010)
- Modificación Plan General nº 10, aprobación definitiva 6 de mayo de 2011 (BOP 06/06/2011)

### **4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

#### **4.1.- Razones de la modificación:**

Como ya se ha expuesto en el apartado del Antecedentes, el objeto de la modificación una revisión generalizada de las normas urbanísticas en la parte regulada correspondiente a la ordenación pormenorizada (red secundaria) del Plan General.

Al igual que la Modificación nº 10, la razón principal de la misma obedece a **la urgencia de adoptar cuantas medidas puedan contribuir, directa o indirectamente, a favorecer la recuperación de los sectores productivos y a**



**creación de empleo en el Municipio.** Para ello es necesaria una flexibilización de las condiciones adaptándolas a las necesidades sociales y de desarrollo del Plan, especialmente en cuanto a las necesidades del mercado de la promoción y del sector de servicios.

Pasamos a continuación a hacer una enumeración exhaustiva de los artículos a modificar o revisar y las razones de dicha modificación:

**Art. 1.19. Licencia de otras actuaciones urbanísticas.**

Con la nueva regulación del vallado de parcelas y solares, se ha dado la posibilidad de adaptarse a los vallados definitivos de cada zona. Antes únicamente se regulaba vallado mediante tapia de 2 metros opaca. Ello supone una economía de medios y gasto para el propietario de la parcela.

**Art. 1.22. Obras y usos de naturaleza provisional.**

Se adapta a la Ley Urbanística Valenciana, que enumera usos específicos para parcelas vacantes.

**Art. 3.49 Alumbrado público.**

Se procede a la adecuación a los criterios de exigencias mínimas de la normativa sectorial y de calidad que se están aplicando en el municipio.

**Art. 3.67. Conservación de parámetros de la edificación.**

Se promueve una flexibilización del artículo planteando la posibilidad incluso de reordenación de volúmenes siempre que la solución propuesta se considere mejor integrada y de valor superior, ya que en algunas ocasiones, las limitaciones de la protección del edificio impiden recurrir a soluciones que sigan criterios de intervención más actuales, siempre preservando el valor histórico cultural y siempre bajo control de la Comisión de Patrimonio del Ayuntamiento, así como la debida tutela de los servicios técnicos, de forma que la solución propuesta deberá entenderse como de superior valor arquitectónico a la existente.

**Arts. 3.73, 3.74, 3.75, 3.76 y 3.77. Referentes al tratamiento de los casos de ruina y situación de ruina inminente.**

Se procede a la adecuación de la situación de ruina a la legislación y normativa vigentes.

**Art. 4.08. Usos en suelo agrícola.**

Se completa la regulación actual añadiendo casos recogidos a la legislación de medidas urgentes del último año, es decir, se adecua a la normativa vigente y de incluye la nueva regulación de DIC recogida en la legislación autonómica de medidas urgentes.

Se flexibilizan las exigencias de parcela y edificabilidad en los DIC, adecuándolas a la legislación vigente, bastante más permisiva que nuestro Plan.

Se regulan los usos terciarios en edificaciones rurales, excepción que de acuerdo a la nueva legislación, que ya no están sujetas a DIC, lo que implica la posibilidad de dar uso a las alquerías y casas en suelo rústico.

**Art. 5.21. Superficie libre de parcela.**

Se depura una laguna existente en las ordenanzas en cuanto a la posibilidad de ocupar con sótano los espacios libres de parcela en edificaciones retranqueadas por alguno de sus lindes.

**Art. 5.39. Entreplanta (Entrepiso o altillo).**

El objeto es el perfeccionamiento del artículo en cuanto a la regulación de la altura, y así evitar que se construyan altillos donde sea completamente inviable ejercer actividad alguna por no ser posible cumplir con las condiciones de altura mínima exigibles.

**Art. 5.42. Altura libre.**



Constantemente se produce la disyunción entre altura libre de planta y altura libre de uso, ya que la ordenanza no lo distingue, produciéndose conflictos de interpretación.

**Art. 5.46. Construcciones por encima de la altura de cornisa.**

Se perfecciona el artículo para evitar que aparezcan en cubiertas inclinadas depósitos o placas solares sobreelevadas, en una situación claramente incompatible con la tipología de cubierta. Dicha incompatibilidad ya viene recogida en la ordenanza, pero no se explicita más que en la de zona de casco, con lo cual lleva a confusión por su aplicación en el resto de zonas en cubiertas inclinadas. Con esta modificación se elimina de la ordenanza particular de casco y se añade a la norma general.

**Art. 5.56. Soportales.**

Se permite que el soportal tenga menos altura que el forjado techo de planta baja, ya que ello impedía vigas colgadas, por lo que se dificultaba su uso, solución muy interesante en zonas comerciales.

**Art. 5.58. Instalaciones en la fachada.**

Se intenta evitar instalaciones de aire acondicionado demasiado bajas que causan molestias a los peatones. La norma no se modifica, pero se aclara la forma en que pueden ser admisibles.

**Art. 5.69. Vivienda exterior.**

Se adecua la definición a la normativa vigente.

**Art. 5.70. Prevención de las caídas.**

Se adecua la definición a la normativa vigente eliminando condicionantes añadidos, que tenían su justificación en la falta de regulación en el momento de la redacción del PGOU.

**Art. 5.88. Accesibilidad vertical en edificios existentes.**

Se aumenta la flexibilidad en la instalación facilitando soluciones en patio de manzana y patio de luces que en muchos casos, por la normativa de profundidad edificable o por las dimensiones del patio de luces, no estaban permitidos. Se da preferencia a la mejora de la accesibilidad frente a otras cuestiones urbanísticas.

**Art. 5.91. Circulación interior en uso comercial**

Aprovechando que las condiciones de accesibilidad ya se encuentran reguladas por la normativa autonómica y estatal, se eliminan los condicionantes del Plan, con lo que se minoran las exigencias en gran medida. Adecuación a la normativa en vigor.

**Art. 5.93. Accesos comunes e interiores en locales de oficinas.**

Ocurre lo mismo que en el caso anterior. Se eliminan los condicionantes del Plan, con lo que se minoran las exigencias en gran medida. Adecuación a la normativa en vigor.

**Art. 5.96. Prevención de incendios.**

Vuele a tratarse como en el artículo anterior. Se eliminan parcialmente los condicionantes del Plan, con lo que se minoran las exigencias en gran medida. Adecuación a la normativa en vigor.

**Art. 5.97. Prevención contra el rayo.**

Se elimina la regulación haciendo referencia a la normativa vigente, que ya lo regula.

**Art. 5.100. Lugar de observación del impacto ambiental.**

Se elimina la regulación haciendo referencia a la normativa vigente, que ya lo regula.

**Art. 5.102. Evacuación de los humos.**



Vallamos a un caso real, el supermercado "Tengelman" (actualmente "Dia").

Primero hagamos el cálculo según el ROGTU:

Superficie Construida comercial: 788,44 m<sup>2</sup>  
Superficie Construida Almacenes y servicios: 612,44 m<sup>2</sup>  
Reserva de aparcamiento comercial:  $788,44 / 25 = 31,54$  plazas.  
Reserva de aparcamiento Almacén/servicios:  $612,44 / 100 = 6,12$  plazas.  
Reserva de aparcamiento total:  $31,54 + 6,12 = 37,66$  plazas, es decir, 38 plazas de aparcamiento.  
Hagamos ahora el cálculo de acuerdo con el aforo calculado con el DB CTE-SI:

Uso	Superficie útil	Densidad	Ocupación
Comercial	738,75 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup> /persona	369,38 personas
Aseos y vestuarios	45,85 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup> /persona	15,28 personas
Oficinas	21,44 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup> /persona	2,14 personas
Almacén / Sala máquinas	298,11 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup> /persona	7,45 personas
		Total aforo	394,55 personas

Del cálculo hemos deducido un aforo de 395 personas.

Reserva de aparcamiento  $395 / 10 = 39,5$  plazas, es decir, 40 plazas de aparcamiento.

Por tanto, y en conclusión, el cálculo de la reserva de acuerdo al aforo, tomando una plaza cada 10 personas, está del lado de la seguridad, siendo mayor que la reserva resultante de aplicar directamente el ROGTU, por lo que éste se cumple ampliamente.

#### **Art. 5.133. Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.**

Se aumenta la exigencia ajustándola directamente al ROGTU, que es la normativa en vigor.

#### **Art. 5.136. Dotación de aparcamientos para minusválidos.**

Se elimina la regulación, de forma que se hace referencia expresa a la exigencia de ajuste a la normativa estatal y autonómica.

#### **Art. 5.137 Dotación de aparcamientos para locales de reserva sin uso específico.**

Faltaba contemplar este caso en las normas urbanísticas, aunque se aplica por defecto, por ser la exigencia mínima. Se ha aprovechado numeración vacante en el articulado por modificaciones de Plan anteriores.

#### **Art. 5.138. Condiciones mínimas de locales destinados a aparcamiento**

Se elimina la regulación y se deberá ajustándola a la normativa estatal y autonómica.

Se trata también el caso del aparcamiento para bicicletas de acuerdo con la normativa estatal (NBE CTE-SU).

#### **Art. 5.139. Accesos peatonales a locales de aparcamiento.**

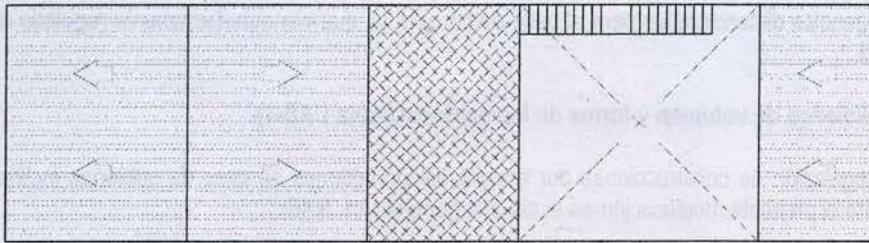
Se elimina por estar ya regulado en normativa estatal o autonómica, y que se recoge en los artículos anteriores.

#### **Art. 5.140. Altura libre en locales de aparcamiento.**

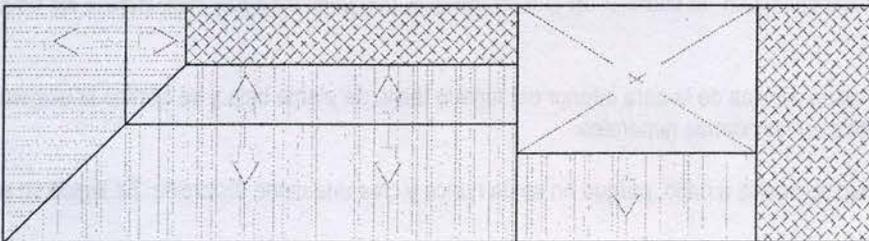
Se elimina por estar ya regulado en normativa estatal o autonómica, y que se recoge en los artículos anteriores.

#### **Art. 6.06. Usos (zona CAS-1).**

Se incluye la definición de tipología de casa de pueblo introduciendo la solución en esquina para admitir los testeros de cubiertas inclinadas, que es la solución de "Casa de Pueblo" tradicional y de referencia del Plan en esta zona de ordenanza.



SOLUCIÓN CASA DE PUEBLO

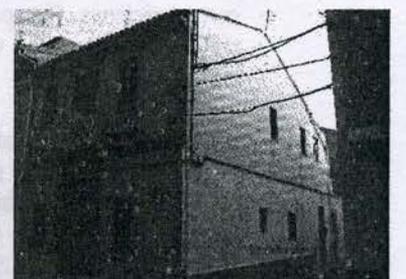


SOLUCIÓN PLAN GENERAL

Igualmente, se admiten soluciones en esquina mediante testeros de cubierta a dos aguas a fachada principal, quedando la lateral a la otra calle sin la exigencia de faldón perpendicular, admitiéndose también la solución de patio tradicional de la cada de pueblo.



SOLUCIONES ADMITIDAS SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE DEL PGOU



SOLUCIONES QUE NO SE PERMITÍAN EN LA NORMATIVA Y QUE SE PERMITIRÁN DE ACUERDO A LA MODIFICACIÓN Nº 11 DEL PGOU

Por tanto, con la presente modificación se recupera una solución tradicional, de cierto valor histórico, cultural y arquitectónico que no debe perderse.

Se eliminan condiciones de parcelación de las que no tenemos control real, ya que en su mayoría se pueden realizar directamente en notaría (agregaciones), por lo que nos limitamos a conseguir los mismos objetivos mediante condiciones de diseño de fachadas (Art. 6.10).

Se completa la regulación de los patios en solución a casos problemáticos que ya se han dado.

Se ha eliminado la incompatibilidad de aparcamiento en edificio de uso exclusivo regulando condiciones de integración en el entorno.

**Art. 6.07. Condiciones de la parcela (zona CAS-1).**



Se eliminan exigencias dimensionales para el patio de parcela, ya que viene perfectamente regulado en la normativa de diseño y calidad.

#### **Art. 6.08. Condiciones de volumen y forma de los edificios (zona CAS-1).**

Se elimina la regulación de construcciones por encima de los faldones en caso de cubiertas inclinadas por haberse incluido mediante la presente modificación en el artículo general (Art. 5.46).

Se flexibiliza la apertura de ventanas tipo "velux" en cubierta de fachada, aunque de forma muy controlada (máximo el 7% de la superficie del faldón de cubierta en que se inscriba, con el fin de hacer más viables los usos del desván bajo cubierta.

Se flexibiliza la altura mínima de la cara inferior del forjado techo de planta baja y se elimina la exigencia de altura libre, que viene regulada en las normas generales.

Se elimina el caso de vuelos a patio, porque no se da nunca y crea una cierta distorsión. Es lógico en ensanche, pero no en casco.

#### **Art. 6.10. Condiciones estéticas (zona CAS-1).**

Como se ha eliminado la parcela máxima, para prevenir una integración adecuada se ha añadido un punto de fraccionamiento de la fachada para que se integre mejor.

#### **Art. 6.13. Condiciones especiales (zona CAS-2).**

Se ha perfeccionado la redacción, resolviendo algunas indefiniciones de la normativa vigente, completándola en cuestiones no reguladas, como la parcelación, actualizándola a los criterios actuales de actuación en zonas protegidas y resolviendo incongruencias producidas en el resto de redacción original y el texto de la Modificación nº 2 del Plan.

#### **Art. 6.15. Usos (zona ENS).**

Se ha impulsado una flexibilización en los usos y su compatibilidad en aras a la necesidad actual de utilización de plantas bajas en edificios plurifamiliares para personas mayores o con algún tipo de limitación a su movilidad, necesidades de utilización de locales para los propietarios, para conseguir la vivienda propia, etc. Hasta ahora existía una incompatibilidad total entre vivienda y otros usos. Con la modificación, establecemos la posibilidad de compatibilidad con condiciones. Siempre quien tenga la iniciativa asume la responsabilidad de tomar todas las medidas necesarias para evitar molestias a vecinos o a ellos mismos en caso de que la iniciativa sea para la ubicación de una vivienda al lado de otra actividad.

Ello viene posibilitado en la aparición de nueva normativa reguladora de actividades molestas, por lo que las exigencias en cuanto a molestias son mucho más restrictivas. En la época en que se redactó el Plan, toda esta normativa de control de las actividades era mucho menos exigente y con buen criterio se establecía esta prevención por molestias frente a las viviendas. Con la legislación actual, dichas situaciones son mucho más difíciles de dar, por lo que se entendemos que dicha flexibilización en la actualidad ya es posible, y con las circunstancias actuales, necesaria.

#### **Art. 6.16. Condiciones de la parcela (zona ENS).**

Es el único caso en que en lugar de perfeccionar o flexibilizar se opta por aumentar la exigencia.

Esto viene motivado en que basta con parcelas a parcela mínima para que estemos en los casos de reducción de la exigencia de aparcamiento o, incluso en la exención. Lo que es una excepción podría convertirse en generalizado.

Por tanto, con el fin de compatibilizar este artículo con la exigencia de aparcamiento, ha sido necesario aumentar la parcela mínima. Así, cualquier parcelación con la normativa vigente, será viable en cuanto a la reserva de aparcamiento.

Las parcelas ya son de menor tamaño quedan exentas de estas condiciones, con el fin de no aumentar la exigencia respecto de la situación actual, es decir, mantienen intactos todos sus derechos ya adquiridos.

#### **Art. 6.21. Usos (zona UFA).**



Se ha flexibilizado en cuestión de usos compatibles, haciendo compatible el uso plurifamiliar siempre que se realice a través de Estudio de Detalle, tal como ya se recoge en las Normas Generales (Título quinto).

Por coherencia con el objetivo de la presente modificación, aunque este caso es muy improbable, se admite el aparcamiento en edificio de uso exclusivo.

También se admite el uso de oficinas en edificio de uso exclusivo o en planta baja, siempre justificando la integración en el paisaje urbano.

También se admite el Residencial Plurifamiliar a través de Estudio de Detalle, de acuerdo con la modificación 10 en vigor.

#### **Art. 6.25. Condiciones de la parcela (subzona UFA-1).**

Se procede a reducir al máximo las exigencias de parcela, de forma que será posible la ejecución de viviendas más pequeñas, de acuerdo con las necesidades del mercado.

También con el aumento de ocupación (NO se modifica la edificabilidad) de promueve la posibilidad de viviendas con superficie distinta en planta baja y planta piso, lo que da como resultado un mayor juego de volúmenes y terrazas y la posibilidad de hacer más vivienda en planta baja, que es la parte más accesible de la misma (mejor adaptación a necesidades para discapacitados).

#### **Art. 6.27. Actuaciones conjuntas (subzona UFA-1). Artículo anulado.**

Es un caso que NO se ha dado nunca ni tiene posibilidad de darse, por lo que este artículo es innecesario.

#### **Art. 6.28. Condiciones de la parcela (subzona UFA-2).**

Al igual que en la subzona anterior (UFA-1), Se procede a reducir al máximo las exigencias de parcela, de forma que será posible la ejecución de viviendas más pequeñas, de acuerdo con las necesidades del mercado.

También con el aumento de ocupación (NO se modifica la edificabilidad) de promueve la posibilidad de viviendas con superficie distinta en planta baja y planta piso, lo que da como resultado un mayor juego de volúmenes y terrazas y la posibilidad de hacer más vivienda en planta baja, que es la parte más accesible de la misma (mejor adaptación a necesidades para discapacitados).

#### **Art. 6.30. Actuaciones conjuntas (subzona UFA-2).**

Se ha reducido el número de viviendas para hacer más viable la actuación conjunta. Ello, junto con la reducción de exigencias de parcela mínima, conlleva un mayor aprovechamiento del suelo, sin aumento de la edificabilidad global, permitiendo viviendas más pequeñas y, por tanto, más baratas y mejor ajustadas a la demanda.

Se permite la promoción de pareados, de forma que al realizarse en **promoción única**, se perciben como un volumen similar al de vivienda unifamiliar, con la ventaja de que el espacio libre de parcela se percibe como de mayor superficie, al igual que la zona ajardinada resultante.

También se permiten las promociones mixtas, **siempre en promoción única**, para evitar “trampas” a la normativa consistentes en actuaciones de menos de 4 viviendas disfrazadas de conjuntas.

#### **Art. 6.32. Usos (zona TER).**

Se regula el régimen de usos compatibles que es una laguna de la normativa vigente.

#### **Art. 6.33. Condiciones de la parcela y de la edificación (zona TER).**

Se aminoran las exigencias de superficie para propiciar que se puedan poner comercios más pequeños. Se baja el número de plantas y la altura con el fin de que el impacto en la zona de alrededor de vivienda unifamiliar aislada sea menor.

Se cambia a tipología aislada con el fin de integrar mejor en la zona este uso.



Se eliminan condicionantes las entreplantas, de viabilidad dudosa y que no producen sino problemas, así como los voladizos sobre parcela libre, de forma que sobre la zona de retranqueos no quedarían permitidos.

#### **Art. 6.35. Usos (zona IND).**

Se han compatibilizado más usos de los permitidos en el Plan, de forma que se permiten los usos hoteleros, con las mismas condiciones que se establecieron para el Polígono Industrial Moncada III, los de oficinas, también estableciendo límites a la transmisión de ruidos, y los recreativos.

En los usos recreativos se establece una distancia de 100 metros a uso dominante residencial con el fin de proteger las zonas residenciales de ruidos producidos, especialmente nocturnos. Así aseguramos que, al menos, exista una manzana entre la zona residencial y la actividad recreativa (discotecas y salas de baile, pubs, etc.).

Para las salas recreativas pequeñas no se establece limitación como ya se recogía en las normas vigentes.

#### **Art. 6.56. Usos (sistemas locales).**

Se modifica el texto del artículo adaptándolo a lo regulado en el ROGTU en cuanto a la posibilidad de que se puedan modificar usos por acuerdo de Pleno.

#### **Art. 6.57. Tipos y categorías de Sistemas locales (sistemas locales).**

Se establece un régimen de compatibilidades, de forma similar a lo recogido en otros Planes Generales (Godella, Alfara, etc.), lo que permite, sin necesidad de acuerdo de Pleno, el ejecutar equipamientos públicos que se consideren compatibles con el determinado como dominante o preferente.

Ello da mayor flexibilidad para la utilización de los suelos rotacionales en función de las necesidades cambiantes de la población.

#### **Art. 6.59. Condiciones específicas (sistemas locales).**

Dado que la mayoría de usos ya debe responder a una normativa sarrorial, se modifica el texto haciendo referencia a la normativa sectorial, eliminando otras condiciones que pueden limitar la viabilidad del equipamiento.

Se eliminan los coeficientes de ocupación y se flexibiliza el número de plantas a una más de las permitidas en la zona.

Se busca más que la limitación de ocupación y edificabilidad la integración en el entorno urbano.

También se ajustan los parámetros de zonas verdes a las determinaciones de la legislación vigente.

Se busca también que quepan soluciones arquitectónicas singulares.

#### **Disposición Transitoria Tercera. Edificación disconforme con el PGOU.**

Se revisa totalmente la Disposición, de forma que se regulan las situaciones de Fuera de Ordenación y de las edificaciones que sin considerarse Fuera de Ordenación, son disconformes con las especificaciones y condiciones reguladas en el Plan General.

En primer lugar se regula la situación de Fuera de Ordenación, recogiendo los casos obligatorios de acuerdo con la LUV, así como las situaciones de implantaciones sin licencia o de forma clandestina, edificios que por su forma o volumen atenten contra el patrimonio histórico-artístico, y edificios con usos incompatibles.

El resto de edificios en disconformidad con las determinaciones del Plan se han clasificado en tres categorías:

- Disconformidad grave.
- Disconformidad moderada.
- Resto de edificios.

En disconformidad grave, el régimen aplicable es el mismo que en el caso de Fuera de Ordenación, con la salvedad de que se dota de soluciones compensatorias para pasar a un régimen de disconformidad moderada.



Así, se establece la disconformidad grave cuando la edificación supera en más de dos plantas el número regulado en el Plan.

Se permiten exclusivamente obras de conservación y mantenimiento.

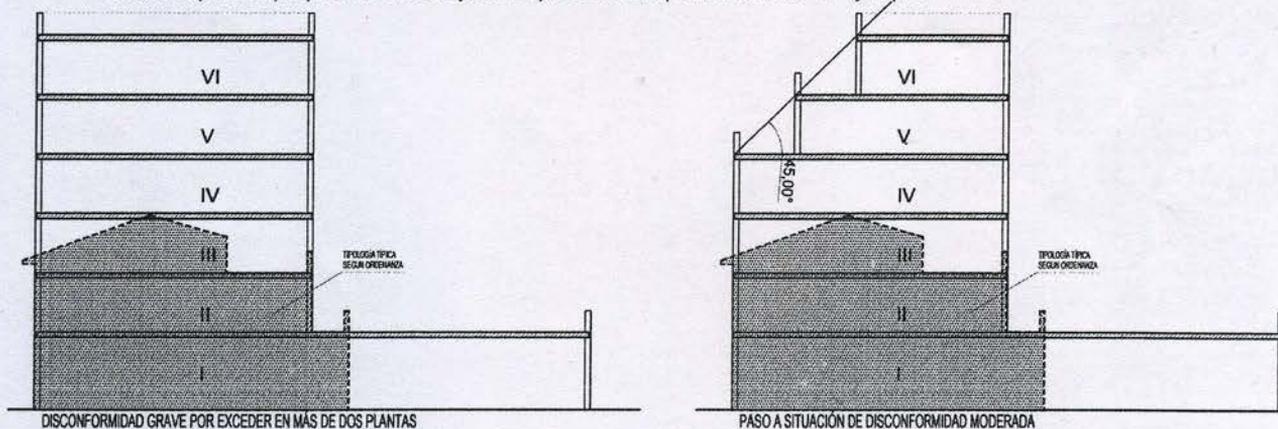
Siempre se permiten obras que disminuyan el grado de disconformidad con la normativa, es decir, reducción del número de alturas.

Se da la posibilidad de pasar al grado de disconformidad moderada siempre que las plantas que excedan en más de dos sobre las reguladas en el Plan se retiren de la línea de fachada al menos una distancia igual a la altura de su coronación, medida desde la cota de cornisa.

En disconformidad moderada se permiten además, obras de reforma interior de la edificación hasta un máximo del 50% del valor a nuevo, en continuidad con el criterio actual y tomando como referencia el deber normal de conservación.

En el resto de edificios, únicamente se reserva el Ayuntamiento la prerrogativa de la exigencia de forma inmediata de demoler o reformar los elementos en situación de disconformidad debiendo aquellos ejecutar las obras a su costa, dentro del límite del deber normal de conservación.

Para aclarar mejor el paso de disconformidad grave a disconformidad moderada, con todas las posibilidades que ello conlleva para el propietario se refleja en el presente esquema a modo de ejemplo:



**DISCONFORMIDAD GRAVE**



**ACTUACION PARA PASAR A DISCONFORMIDAD MODERADA**

#### **4.2.- Alcance de la modificación.**

La actuación afecta únicamente a las Normas Urbanísticas del Plan General, a la regulación de vallados y usos provisionales recogidos en el Título Primero; actualización de criterios de aplicación al alumbrado público, conservación de los parámetros de la edificación y actualización de la regulación de los casos de ruina recogidos en el Título Tercero; actualización de la regulación de usos del suelo agrícola según la legislación y normativa vigentes, sobre todo la última legislación de medidas urgentes para la dinamización económica de carácter autonómico, afectando al Título Cuarto; revisión y actualización completa del Título Quinto perfeccionando definiciones, flexibilizando condiciones de la edificación y regulando lagunas existentes como la implantación de ascensor, antenas de telefonía, etc.; revisión completa del Título Sexto en cuanto a regulación de zonas, permitiendo mayor flexibilidad, regulación de dotaciones del



sistema local, etc.; y modificación de la Disposición Transitoria Tercera reguladora de las situaciones de Fuera de Ordenación y de Disconformidad con las determinaciones del PGOU.

De acuerdo con lo expuesto, ésta norma afecta únicamente a la ordenación pormenorizada, ya que no modifica en ningún aspecto determinaciones de estructura primaria del PGOU.

La presente modificación NO supone aumento en el aprovechamiento lucrativo privado, ni se generan plusvalías a los particulares, por lo que no son necesarias medidas de compensación dotacional alguna.

Moncada, noviembre de 2012

El Arquitecto Municipal

Francisco Bendía Romero

--- (FIN DEL DOCUMENTO SIN EFICACIA NORMATIVA) ---



## 5.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA: NORMAS URBANÍSTICAS

Se relacionan a continuación, y de manera resumida, los cambios pretendidos respecto de las Normas Urbanísticas vigentes, afectando particularmente a las normas relativas a los parámetros urbanísticos que afectan al Título Quinto "Ordenanzas Generales de la Edificación" y a la regulación del uso Comercial Tco.2 definidos en las Normas Urbanísticas del Plan General.

### ARTÍCULOS QUE SE MODIFICAN:

**Art. 1.19. Licencia de otras actuaciones urbanísticas.** Regulación de vallado de solares y parcelas.

**Art. 1.22. Obras y usos de naturaleza provisional.** Adecuación a la Ley Urbanística Valenciana

**Art. 3.49 Alumbrado público.** Adecuación a los criterios de exigencias mínimas de la normativa sectorial y de calidad que se están aplicando en el municipio.

**Art. 3.67. Conservación de parámetros de la edificación.** Adecuación a criterios de actuación más actuales.

**Arts. 3.73, 3.74, 3.75, 3.76 y 3.77.** Referentes al tratamiento de los casos de ruina y situación de ruina inminente.

**Art. 4.08. Usos en suelo agrícola.** Adecuación a la legislación de medidas urgentes vigente.

**Art. 5.21. Superficie libre de parcela.** Se regula la utilización de sótanos bajo superficie libre de parcela.

**Art. 5.39. Entreplanta (Entrepiso o altillo).** Perfeccionamiento de la regulación.

**Art. 5.42. Altura libre.** Mejora del texto de la definición.

**Art. 5.46. Construcciones por encima de la altura de cornisa.** Se perfecciona el artículo para evitar que aparezcan en cubiertas inclinadas depósitos o placas solares sobreelevadas, en una situación claramente incompatible con la tipología de cubierta.

**Art. 5.56. Soportales.** Se facilita la solución con vigas colgadas.

**Art. 5.58. Instalaciones en la fachada.** Se completa la regulación de la altura de aparatos en fachada de planta baja.

**Art. 5.69. Vivienda exterior.** Se adecua la definición a la legislación vigente.

**Art. 5.70. Prevención de las caídas.** Se adecua la definición a la legislación vigente.

**Art. 5.88. Accesibilidad vertical en edificios existentes.** Se da preferencia a la mejora de la accesibilidad (instalación de ascensor) frente a otras cuestiones urbanísticas.

**Art. 5.91. Circulación interior en uso comercial.** Minoración de las exigencias y referencia a la legislación sectorial de aplicación.

**Art. 5.93. Accesos comunes e interiores en locales de oficinas.** Ocurre lo mismo que en el caso anterior.

**Art. 5.96. Prevención de incendios.** Vuele a tratarse como en el artículo anterior.

**Art. 5.97. Prevención contra el rayo.** Se elimina la regulación haciendo referencia a la legislación vigente.

**Art. 5.100. Lugar de observación del impacto ambiental.** Se elimina la regulación haciendo referencia a la legislación vigente.

**Art. 5.102. Evacuación de los humos.** Se añade la exigencia de chimenea en reserva para locales sin uso para evitar los problemas que se dan muy a menudo con la comunidad de propietarios que bloquean la instalación de cocinas en bares y restaurantes.

**Art. 5.103 Instalación de clima artificial.** Se regula la reserva de espacio en azotea y patinillos de paso de las instalaciones.



- Art. 5.106. Transmisión de ruido.** Se elimina la regulación haciendo referencia a la legislación vigente.
- Art. 5.107. Vibraciones.** Se elimina la regulación haciendo referencia a la legislación vigente.
- Art. 5.109. Antenas de telefonía móvil.** Se regulan las condiciones urbanísticas para permitir la instalación de antenas de telefonía móvil.
- Art. 5.120. Vertidos industriales.** Se elimina la regulación haciendo referencia a la legislación vigente.
- Art. 5.123. Aseos en locales de comercio, de pública concurrencia y análogos.** Se subsanan lagunas de la normativa, así como la mejor adecuación a las necesidades según usos.
- Art. 5.124. Aseos en usos hoteleros y análogos.** Se subsanan lagunas de la normativa, así como la mejor adecuación a las necesidades según usos.
- Art. 5.125. Aseos en oficinas y análogos.** Se subsanan lagunas de la normativa, así como la mejor adecuación a las necesidades según usos.
- Art. 5.126. Dotación mínima de plazas de aparcamiento.** Se perfecciona el texto, aumenta tamaño mínimo de parcela a partir del cual existe reducción en la reserva de aparcamiento, en aras de la viabilidad técnica. Se aclara y puntualiza que la exención en edificios protegidos no afecta a comercial, hotelero, y recreativo que tendrán la reserva en función de su regulación propia.
- Art. 5.127. Plaza de aparcamiento.** Está ya regulado en la normativa autonómica, por lo que se ajustan las exigencias a dicha normativa.
- Art. 5.128. Garajes y estacionamientos.** Se añade el caso de aparcamiento en cubierta, no regulado.
- Art. 5.132. Dotación de aparcamientos en usos comerciales.** Ya existe una regulación específica en el ROGTU, lo que se hace es transformar dicha regulación a su aplicación sobre el aforo, mucho acorde con los proyectos de dicha actividad por responder mejor en función de su uso real.
- Art. 5.133. Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.** Se aumenta la exigencia ajustándola directamente al ROGTU, que es la normativa en vigor.
- Art. 5.136. Dotación de aparcamientos para minusválidos.** Se elimina la regulación haciendo referencia a la legislación vigente.
- Art. 5.137. Dotación de aparcamientos para locales de reserva sin uso específico.** Es un caso que no se encontraba específicamente regulado.
- Art. 5.138. Condiciones mínimas de locales destinados a aparcamiento.** Se elimina la regulación y se deberá ajustándola a la normativa estatal y autonómica.
- Art. 5.139. Accesos peatonales a locales de aparcamiento.** Se elimina por estar ya regulado en normativa estatal o autonómica, y que se recoge en los artículos anteriores.
- Art. 5.140. Altura libre en locales de aparcamiento.** Se elimina por estar ya regulado en normativa estatal o autonómica, y que se recoge en los artículos anteriores.
- Art. 6.06. Usos (zona CAS-1).** Se ha eliminado la incompatibilidad de aparcamiento en edificio de uso exclusivo regulando condiciones de integración.
- Art. 6.07. Condiciones de la parcela (zona CAS-1).** Se incluye la definición de tipología de casa de pueblo. Se eliminan exigencias ya reguladas en la legislación vigente.
- Art. 6.08. Condiciones de volumen y forma de los edificios (zona CAS-1).** Flexibilización de condiciones exigibles por estar reguladas o comprobarse excesivas o problemáticas.
- Art. 6.10. Condiciones estéticas (zona CAS-1).** Eliminación de la regulación de parcela máxima por ser ineficaz.



**Art. 6.13. Condiciones especiales (zona CAS-2).** Se ha perfeccionado la redacción, resolviendo disconformidades entre la Modificación 2 y el resto vigente anterior del PGOU.

**Art. 6.15. Usos (zona ENS).** Se ha impulsado una flexibilización en los usos y su compatibilidad en aras a la necesidad actual de utilización de plantas bajas en edificios plurifamiliares.

**Art. 6.16. Condiciones de la parcela (zona ENS).** Se adecua la parcela mínima para que la reserva de aparcamiento sea técnicamente viable.

**Art. 6.21. Usos (zona UFA).** Se ha flexibilizado en cuestión de usos compatibles.

**Art. 6.25. Condiciones de la parcela (subzona UFA-1).** Se procede a reducir al máximo las exigencias de parcela, de forma que será posible la ejecución de viviendas más pequeñas, de acuerdo con las necesidades del mercado.

**Art. 6.27. Actuaciones conjuntas (subzona UFA-1). Artículo anulado.** Es un caso que NO se ha dado nunca ni tiene posibilidad de darse, por lo que este artículo es innecesario.

**Art. 6.28. Condiciones de la parcela (subzona UFA-2).** Se procede a reducir al máximo las exigencias de parcela, de forma que será posible la ejecución de viviendas más pequeñas, de acuerdo con las necesidades del mercado.

**Art. 6.30. Actuaciones conjuntas (subzona UFA-2).** Se han reducido las exigencias y el número de viviendas para hacer más viable la actuación conjunta.

**Art. 6.32. Usos (zona TER).** Se regula el régimen de usos compatibles que es una laguna de la normativa vigente.

**Art. 6.33. Condiciones de la parcela y de la edificación (zona TER).** Se aminoran las exigencias de superficie para propiciar que se puedan poner comercios más pequeños. Se regula una mejor integración en el medio urbano colindante.

**Art. 6.35. Usos (zona IND).** Se ha flexibilizado en cuestión de usos compatibles.

**Art. 6.56. Usos (sistemas locales).** Se modifica el texto del artículo adaptándolo a lo regulado en el ROGTU.

**Art. 6.57. Tipos y categorías de Sistemas locales (sistemas locales).** Se establece un régimen de usos compatibles.

**Art. 6.59. Condiciones específicas (sistemas locales).** Dado que la mayoría de usos ya debe responder a una normativa sarrorial, se modifica el texto haciendo referencia a la normativa sectorial, eliminando otras condiciones que pueden limitar la viabilidad del equipamiento.

**Disposición Transitoria Tercera. Edificación disconforme con el PGOU.** Se modifica totalmente la Disposición, de forma que se regulan las situaciones de Fuera de Ordenación y de las edificaciones que sin considerarse Fuera de Ordenación, son disconformes con las especificaciones y condiciones reguladas en el Plan General, todo ello de acuerdo a la regulación de la LUV.

## TEXTO MODIFICADO DE LOS ARTÍCULOS:

### TITULO PRIMERO

#### **Art. 1.19. Licencia de otras actuaciones urbanísticas.**

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.
2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

2.1. Obras civiles singulares: Entiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen párate de proyecto de urbanización o de edificación.



2.2. Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración determinada. Comprende este subgrupo, a título de enunciativo. Los conceptos siguientes:

2.2.1. La tala de árboles y plantación de masas arbóreas.

2.2.2. Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

En particular, precisarán licencia municipal los movimientos de tierra en terrenos rústicos cuyo objeto sea la puesta en cultivo de terrenos o la transformación agraria de éstos, así como los movimientos de tierra en parcelas urbanas que supongan su relleno o excavación, impliquen o no la alteración de la rasante de las mismas, entendiéndose por tales el acondicionamiento de solares y espacios libres de parcela y aquellas que excedan las labores de explanación, desmonte y relleno vinculadas a obras de edificación. La tramitación de este tipo de licencias exigirá la audiencia previa a los propietarios de los terrenos colindantes.

No precisarán licencia las plantaciones y las labores ordinarias de agricultura o jardinería que no superen los parámetros establecidos en el apartado siguiente.

2.2.3. El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

Por labores de acondicionamiento de espacios libres de parcela se entenderán las obras no vinculadas a una licencia de edificación que supongan la ejecución de vías de paso, caminos, elementos constructivos que no consuman ocupación ni aprovechamiento, delimitación de zonas ajardinadas, etc.

No precisarán licencia la plantación y realización de labores ordinarias de agricultura o jardinería, ni los rellenos y desmontes cuyo objeto sea el acondicionamiento de los espacios libres de parcela para su plantación. Éstos tendrán como límite el relleno o vaciado máximo de 50 cm. en el linde de parcela y, de ahí, mediante aterrazados, de forma que con los rellenos y vaciados se obtenga un perfil del terreno equivalente al perfil natural del mismo, establecido de acuerdo a las presentes Normas Urbanísticas. Las autorizaciones para ejecutar rellenos y desmontes que superen estos parámetros deberán tramitarse según el procedimiento establecido para los movimientos de tierra, salvo si se encuentran amparados en otro tipo de licencia.

En cuanto a la ejecución de vados para acceso de vehículos, deberá estarse a lo dispuesto en la Normativa sectorial de aplicación, pero en ningún caso supondrán reserva de aparcamiento en vía pública, tan sólo el derecho a mantener expedito el paso para acceso a un garaje.

2.2.4. Vallados y nuevos cerramientos de terrenos o solares o modificación de los existentes.

En general, se estará a lo que dispongan las Ordenanzas Particulares de cada Zona determinada en el Plan General o en la Ordenanza del Medio Rústico, en su caso.

Vallado en zonas urbanas:

- En cualquier caso, las parcelas siempre deberán estar valladas, estableciéndose de forma general y siempre que no entre en contradicción con las normas particulares de la zona, un mínimo de 40 cm. de altura, bien en solución de murete o bien en solución de cercado.
- En cuanto a la regulación de alturas y características de los vallados, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas particulares de cada una de las zonas de ordenación.
- Cuando se trate de zonas urbanas donde se determine que la edificación debe ajustarse a la alineación vial, se establece una altura mínima del vallado de 2,00 metros, y una altura máxima de 3,00 metros, sobre el que podrá disponerse malla metálica de simple torsión o vallado de similares condiciones de transparencia y permeabilidad al aire, de hasta 1,50 metros de altura máxima, cuya única función será la de la seguridad antiintrusión del predio delimitado o la seguridad frente a caídas.
- No se permite en los vallados la utilización de tipos ni materiales que puedan resultar peligrosos para las personas o animales, especialmente los cristales rotos y alambres espinosos.
- La altura del vallado se medirá en cada punto del mismo desde la rasante del terreno o del vial en el punto medio de cada uno de los tramos del propio vallado. En el caso de terrenos en



pendiente, se podrá ejecutar en tramos escalonados que no superarán en ningún punto más de 20 cm. sobre el tramo colindante.

- Las plantaciones de arbolado o seto que se dispongan junto al vallado se plantarán a una distancia mínima de 50 cm del linde de parcela, y respetarán la altura máxima establecida para el mismo. El arbolado que deba superar esta altura deberá separarse del linde al menos dos metros, medidos desde el perímetro de su tronco a una altura de 1'50 metros del suelo.
- La parte maciza de los vallados deberá tener un acabado definitivo, bien porque se trate de elementos ya preparados para su colocación vista (bloques cara vista, paneles prefabricados, etc.) o bien mediante revestimientos de terminación.

#### 2.2.5. Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares:

Las autorizaciones administrativas para implantación de elementos de este tipo cuyo destino, efectivo o posible, sea su uso como vivienda o el desarrollo de actividades que exijan la permanencia prolongada de personas, a fin de garantizar que se cumplen las condiciones mínimas de calidad y habitabilidad exigibles a las instalaciones que deban albergar estos usos, serán las Licencias de edificación y ocupación o apertura.

#### 2.2.6. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

#### 2.2.7. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso requieran.

#### 2.2.8. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos lo que no estén en locales cerrados.

#### 2.2.9. Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

#### 2.2.10. Vertederos de residuos o escombros.

#### 2.2.11. Instalaciones de depósito de almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustible sólido, de materiales y de maquinaria.

#### 2.2.12. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

#### 2.2.13. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

### 2.3. Actuaciones complementarias. Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, al servicio de otras actuaciones de mayor envergadura y particularmente las siguientes:

#### 2.3.1. Vallados de obras.

#### 2.3.2. Sondeos de terrenos.

#### 2.3.3. Apertura de zanjas y calas.

#### 2.3.4. Instalaciones de maquinaria, andamiaje y apeo.

Para las actuaciones urbanísticas recogidas en los párrafos 2.2 y 2.3, que supongan utilización del dominio público, deberá solicitarse asimismo la oportuna autorización de policía demanial o concesión, con pago de la tasa o canon que resulte oportuno por aprovechamiento del dominio público. Sin perjuicio de que los aspectos urbanísticos y demaniales puedan examinarse en unidad de acto, según se disponga al respecto.

### 3. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.



Los proyectos a que se refiere este artículo se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en estas Normas y a las que se dispongan en las Ordenanzas Municipales. Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento y croquis suficiente de las instalaciones, así como presupuesto.

#### **Art. 1.22. Obras y usos de naturaleza provisional.**

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 191.5 de la vigente Ley Urbanística Valenciana, el Ayuntamiento, siempre que la actuación no desincentive o dificulte la ejecución de los Planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.
2. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.
3. En ningún caso se autorizarán obras o usos provisionales cuando existiese aprobado, inicial o definitivamente, cualquier instrumento de ejecución del planeamiento cuyas previsiones resulten incompatibles con la obra o instalación pretendida, debiéndose entender en tal caso que quedaría dificultada la ejecución del plan.
4. Las licencias así concedidas no serán eficaces sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia, por el interesado, a todo derecho a indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo. Para su revocación deberá seguirse el procedimiento regulado en el artículo 493.2 del ROGTU o normativa legal que lo sustituya.
5. Se consideran obras o usos de naturaleza provisional los siguientes:
  - 5.1. El vallado de solares y obras.
  - 5.2. El sondeo de terrenos.
  - 5.3. La apertura de zanjas y calas.
  - 5.4. Las instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos, incluidas las grúas de obras.
  - 5.5. La implantación de casetas prefabricadas, carpas u otras instalaciones similares.
  - 5.6. La ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos al aire libre.
  - 5.7. La ocupación de los terrenos por aparcamientos provisionales de vehículos a motor.
6. Para que puedan ser autorizados usos y obras provisionales en suelo urbanizable sin Programa aprobado cuando no estén previstos en el Plan, debe resolverse la dotación de los servicios que precise el uso para el que se solicita licencia. Cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de realizar la conexión con las redes municipales, las edificaciones e instalaciones provisionales deben disponer de depuradoras individuales.

### **TITULO TERCERO**

#### **Art. 3.49. Alumbrado público.**

La parcela deberá disponer de alumbrado público ejecutado y en funcionamiento, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado.

El alumbrado público comprenderá, como mínimo, el preciso para el tramo del vial o viales a los que recaiga la parcela. En cualquier caso se asegurará el nivel mínimo de iluminación de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación, así como a los criterios de calidad de urbanización que se exijan por el Ayuntamiento.

El acceso y conexión de la parcela desde el área urbanizada más cercana deberá disponer, asimismo, de alumbrado público en las mismas condiciones que se prescriben para la propia parcela.

#### **Art. 3.67. Conservación de parámetros de la edificación.**

1. Sin perjuicio de lo que establezcan las Ordenanzas particulares de Zona no se podrá incrementar el volumen ni alterar los parámetros esenciales de los elementos propios de la edificación existente como consecuencia de las obras de intervención que se realicen sobre edificios sujetos a protección, aunque podrá aceptarse un incremento de la superficie construida sobre



rasante siempre que se cumplan las Ordenanzas Generales de la Edificación y no se altere el volumen geométrico preexistente.

2. Sólo por circunstancias justificadas de interés general o la consecución de valores arquitectónicos superiores, podrá permitirse, en los casos de protección ambiental o de protección parcial, la alteración de la distribución del volumen dentro de la parcela, sin que ello pueda suponer aumento absoluto del volumen global originario, aunque sí variación de los parámetros esenciales de la edificación preexistente en aras de una mejor integración del edificio en el entorno protegido. Todo ello con justificación expresa de los valores arquitectónicos superiores, de integración en el entorno urbano histórico tradicional y del tratamiento de los espacios libres de parcela, arbolado y jardinería originales y producto de la actuación. Para ello, será preceptivo el Dictamen previo de la Comisión de Patrimonio del Ayuntamiento u órgano consultivo equivalente.
3. No serán de aplicación aquellas Ordenanzas Generales de la edificación reguladas en el Título Quinto que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los edificios protegidos, salvo en los casos de sustitución previsto dentro del régimen de protección ambiental.

#### **Art. 3.73. Definición de ruina.**

Procederá la declaración del estado ruinoso de la edificación en los supuestos de situación legal de ruina contemplados en la Legislación y Normativa urbanística vigentes de aplicación.

#### **Art. 3.74. Amenaza de ruina inminente.**

1. Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el Ayuntamiento podrá acordar el apeo, apuntalamiento o cualquier medida que se estime necesaria para garantizar la estabilidad y seguridad del edificio, y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas. Excepcionalmente cabrá ordenar la demolición cuando esta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios.
2. Cuando se trate de edificios no catalogados, el Ayuntamiento podrá adoptar motivadamente cualquiera de las medidas anteriores, incluso la demolición del edificio.
3. La adopción de las medidas cautelares dispuestas por el Ayuntamiento, para evitar la ruina inminente, no presuponen la declaración de la situación legal de ruina.
4. La adopción de las medidas cautelares a que se refiere el presente artículo determinará la incoación automática de un procedimiento contradictorio al objeto de determinar el eventual incumplimiento, por parte del propietario, del deber de conservación de la edificación, que podrá concluir con la declaración formal de incumplimiento del citado deber y la sujeción del inmueble al Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.

#### **Art. 3.75. Situación legal de ruina.**

1. Procede declarar la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación calculado conforme a la normativa urbanística vigente.
2. Procederá, asimismo, la declaración de ruina, cuando el propietario acredite haber cumplido con su deber normal de conservación y rehabilitación, realizando diligentemente las obras recomendadas, al menos, en los dos últimos certificados de inspección periódica y el coste de éstas, unido al de las que estén pendientes de realizar, con los fines antes expresados, supere el límite enunciado en el párrafo anterior, apreciándose una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.
3. Corresponderá al Ayuntamiento declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier interesado. En las actuaciones se citará a los ocupantes legítimos de la construcción y a los titulares de derechos sobre ella que consten en los registros públicos, así como a los órganos competentes cuando resulte afectado el patrimonio histórico.
4. La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración de incumplimiento por el dueño de su deber urbanístico de conservación o manifestar, razonadamente, la improcedencia de esto último.



La propuesta de declarar el incumplimiento del deber de conservación, formulada junto a la declaración de ruina legal, no será definitiva ni surtirá efecto sin previa audiencia de los interesados y resolución del Alcalde dictada a la vista de las alegaciones presentadas.

No procede declarar el incumplimiento del deber de conservación si la ruina legal es causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, ni cuando el dueño trate de evitarla con adecuado mantenimiento y cuidadoso uso del inmueble, reparando sus desperfectos con razonable diligencia.

5. La declaración de ruina legal respecto a un edificio no catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para su dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.
6. Si la situación legal de ruina se declara respecto a edificio catalogado u objeto del procedimiento de catalogación, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La Administración podrá concertar con el propietario su rehabilitación. En defecto de acuerdo, puede ordenarle que la efectúe otorgándole la correspondiente ayuda u ordenar la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

#### **Art. 3.76. Responsabilidad de la propiedad en caso de ruina.**

Conforme a la normativa urbanística de aplicación, y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1907 del Código Civil, la declaración de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

#### **Art. 3.77. Consecuencias de la declaración de ruina.**

1. La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración de incumplimiento por el dueño de su deber urbanístico de conservación o manifestar, razonadamente, la improcedencia de esto último.

La propuesta de declarar el incumplimiento del deber de conservación, formulada junto a la declaración de ruina legal, no será definitiva ni surtirá efecto sin previa audiencia de los interesados y resolución del Alcalde dictada a la vista de las alegaciones presentadas.

No procede declarar el incumplimiento del deber de conservación si la ruina legal es causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, ni cuando el dueño trate de evitarla con adecuado mantenimiento y cuidadoso uso del inmueble, reparando sus desperfectos con razonable diligencia.

2. La declaración de ruina legal respecto a un edificio no catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para su dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.
3. Si la situación legal de ruina se declara respecto a edificio catalogado u objeto del procedimiento de catalogación, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La Administración podrá concertar con el propietario su rehabilitación. En defecto de acuerdo, puede ordenarle que la efectúe otorgándole la correspondiente ayuda u ordenar la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.
4. En el caso de Amenaza de Ruina Inminente se ordenará, de inmediato, el desalojo de los ocupantes adoptándose las medidas precisas para garantizar la seguridad de las personas.

### **TITULO CUARTO**

#### **Art. 4.08. Usos.**

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Agrícola (Nag).
2. Pueden realizarse, garantizando el cumplimiento de los parámetros impuestos en el número cuatro de este artículo, o, en su caso, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos de dicha clase.
3. Previa autorización de la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo se podrán realizar los usos a que se refiere el artículo 8.1 de la Ley de la Generalitat 4/92, con las siguientes particularidades:



a) Respecto a viviendas familiares aisladas.

- No podrán implicar la formación de núcleo de población, de acuerdo con el artículo 4.05 de estas Normas.
- La distancia mínima a cualquier suelo clasificado como urbano o urbanizable será de 500 metros.
- La superficie mínima de parcela 2 hectáreas.
- Altura máxima de la edificación 7 metros.
- Ocupación máxima de parcela:
  - o En parcelas de 2 a 5 hectáreas: 200 m2s.
  - o En parcelas de más de 5 hectáreas: 300 m2s.
- Edificabilidad máxima de parcela:
  - o En parcelas de 2 a 5 hectáreas: 400 m2t.
  - o En parcelas de más de 5 hectáreas: 600 m2t.
- Separación mínima a lindes 5 metros.

Deberán garantizar la depuración de los vertidos mediante sistemas de depuración homologados y de acuerdo a la normativa sectorial de aplicación.

Deberá justificarse expresamente la integración en el medio y en el paisaje.

b) Los almacenes vinculados a explotación agrícola, ganadera o forestal se ejecutarán sobre parcela mínima de 1 hectárea con una ocupación máxima del 2 por ciento.

Mediante informe favorable del órgano de la Generalidad competente en materia de agricultura, fundado en las necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse, en casos determinados, del cumplimiento de las limitaciones generales, así como autorizarse pequeñas edificaciones destinadas a almacén de aperos o similares (Alm.1a) con las siguientes condiciones:

- Superficie edificable máxima: 30 m2t.
- Altura máxima de cornisa: 4 metros.
- Parcela mínima: 2.000 m2s.
- Separación mínima a lindes 5 metros.

Deberán garantizar la depuración de los vertidos si los hubiere mediante sistemas de depuración homologados y de acuerdo a la normativa sectorial de aplicación.

c) Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados, en viviendas rurales legalmente emplazadas en suelo no urbanizable.

Se permiten mediante informe previo favorable del órgano competente en materia de turismo y siempre que no se requiera un aumento del volumen edificado existente superior al 20%, todo ello en los términos de la legislación sectorial de turismo; límite que no podrá ser superado mediante la sucesiva obtención de otras licencias posteriores.

Condiciones de parcela, volumen y forma:

- Parcela mínima 0,50 ha.
- Ocupación máxima de parcela 50%, excepto en los casos en que la edificación existente la sobrepase, en cuyo caso, NO se permite aumento de la ocupación.
- Separación mínima a lindes 5 metros para el volumen de nueva edificación en su caso.

Deberán garantizar la depuración de los vertidos mediante sistemas de depuración homologados y de acuerdo a la normativa sectorial de aplicación.

En caso de aumento de volumen edificado, deberá justificarse expresamente la integración en el medio y en el paisaje.

4. Precisarán previa Declaración de Interés Comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con las determinaciones materiales de ordenación previstas en las Ley 10/2004, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable, o normativa de aplicación que la desarrolle o sustituya. Una vez obtenida la Declaración se autorizarán a través de licencia los usos previstos en los artículos 24 a 27 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable.



1.1. Condiciones de parcela, volumen y forma:

- Superficie mínima de parcela: 1,00 hectárea, excepto en el caso de estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en que se solo se exigirán 0,50 hectáreas.
- Superficie ocupable máxima: 50 por ciento de la parcela.
- Edificabilidad máxima de parcela: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 8 metros.

1.2. Deberán garantizar la depuración de los vertidos mediante sistemas de depuración homologados y de acuerdo a la normativa sectorial de aplicación.

1.3. Reforma o ampliación de actividades industriales existentes en el Suelo No Urbanizable. Se estará a lo regulado en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 10/2004 o norma que la sustituya.

1.4. La Declaración deberá incluir un Estudio de Integración Paisajística de acuerdo con lo Regulado en el Decreto 120/2006, Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana o norma que la sustituya.

### TITULO QUINTO

#### **Art. 5.21. Superficie libre de parcela.**

Es la parte de parcela en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

En zonas de ordenanza de edificación aislada (unifamiliar aislada, bloque exento, etc.), únicamente se permite la construcción de sótanos en espacio libre de parcela siempre que se garantice un recubrimiento de tierra para su ajardinamiento, de un espesor mínimo de 90 cm.

#### **Art. 5.39. Entreplanta (Entrepiso o altillo).**

1. Se entiende por entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el 25% de la superficie útil del local a que éste adscrita, y quede retirada 3 metros como mínimo de la fachada exterior. Cuando las entreplantas se destinen a aparcamientos no existirá limitación en el porcentaje de ocupación de la superficie útil, salvo el retiro de 3 metros a fachadas exteriores.
2. La altura libre de planta por encima y por debajo del forjado de suelo de la entreplanta no será inferior a 2.50 metros.

#### **Art. 5.42. Altura libre.**

##### 1. Altura libre de planta:

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

##### 2. Altura libre útil o de uso:

Se entiende por altura libre útil o de uso la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del revestimiento o del falso techo de la estancia.

- 2.1. Salvo lo dispuesto en los siguientes párrafos de este artículo o determinación contraria en las Ordenanzas particulares de cada una de las Zonas, la altura libre mínima para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2,50 metros en general, permitiéndose reducciones en zonas de aseos y locales de servicio de hasta 2,30 metros.
- 2.2. Esta altura sólo podrá ser inferior en áreas no superiores a un 10% de cada pieza de utilización permanente, a causa de elementos constructivos, sin que pueda, en ningún caso, ser inferior a 2,30 metros.
- 2.3. En caso de vivienda y edificios residenciales regirán las Normas de Diseño y Calidad vigentes o normativa equivalente que la sustituya.



2.4. En plantas destinadas a aparcamientos la altura libre útil deberá cumplir lo especificado en las Normas de Diseño y Calidad vigentes o normativa equivalente que la sustituya.

2.5. Para los locales de pública concurrencia se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.

#### **Art. 5.46. Construcciones por encima de la altura de cornisa.**

1. Por encima de la altura de cornisa máxima, podrá admitirse con carácter general, con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Particulares de cada Zona, las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 60% (sesenta por ciento).

Por encima de los faldones de cubierta no se permite construcción alguna ni la ubicación de elementos de instalaciones que sobresalgan de dicho faldón. Podrán admitirse paneles de captación solar o similares siempre que se encuentren totalmente adosados al plano del faldón de cubierta, quedando totalmente prohibida la ubicación de depósitos acumuladores o intercambiadores.

- b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de la cornisa.

2. Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares que, en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

3. Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

- a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.
- b) Los paneles de captación de energía solar.
- c) Antenas y pararrayos.

#### **Art. 5.56. Soportales.**

Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar, en su caso, la alineación exterior/interior con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior libre será igual o superior a 3,00 metros y su altura libre mínima la que le correspondiere a la planta baja del edificio menos 0,50 metros, y de acuerdo con las ordenanzas particulares de Zona.

#### **Art. 5.58. Instalaciones en la fachada.**

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación, de humos o extractores, podrá sobresalir más de 40 cm. del plano de fachadas, ni perjudicar la estética de la misma. En caso de que las instalaciones sobresalgan del plano de fachada, el punto más bajo de las mismas deberá dejar una altura libre mínima medida desde la rasante de la acera de 3,00 metros.

2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera. La expulsión de aire hacia la acera deberá orientarse siempre hacia arriba.

3. No se admitirán tendidos vistos grapeados en fachada, ni tendidos aéreos entre edificaciones. En aquellos casos o en los que sea ineludible la instalación de tendidos grapeados en fachada, se preverán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, etc.) necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendentes a la conveniente ocultación de los mismos.

#### **Art. 5.69. Vivienda exterior.**

Toda vivienda de nueva planta deberá ser exterior, debiendo disponer en fachada de un hueco con las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación CTE-DB-SI "Seguridad en caso de Incendio" o normativa equivalente que lo sustituya.



Dicho hueco deberá recaer sobre calle, plaza, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública, o patio exterior recayente a espacio libre o vial públicos, que cumpla las condiciones establecidas en dicha normativa de aplicación.

#### **Art. 5.70. Prevención de las caídas.**

Se estará a lo que disponga el Código Técnico de la Edificación CTE-DB-SI "Seguridad en caso de Incendio" o normativa equivalente que lo sustituya, normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras y, en caso de viviendas, las Condiciones de Diseño y Calidad vigentes o normativa equivalente que la sustituya.

Cualquier hueco practicado en los edificios abiertos directamente al exterior y los resaltes del pavimento que puedan suponer riesgo de caídas, al igual que los perímetros exteriores de los cuerpos salientes abiertos, entrantes y azoteas accesibles a las personas, estarán protegidos por un antepecho o una barandilla.

#### **Art. 5.88. Accesibilidad vertical en edificios existentes.**

Se admitirán ascensores de nueva implantación para conseguir mejorar la accesibilidad en edificios legalmente construidos, que no dispusieran de dicha instalación. En caso de no existir solución técnicamente viable en el interior de la edificación existente, dicho ascensor podrá incluso, instalarse en zona de patio de manzana o patio de luces, en cuyo caso, dispondrá de cerramientos transparentes.

En caso de que dicha instalación pueda comprometer la habitabilidad de las viviendas, como se regula en las Normas de Diseño y Calidad o normativa vigente que las sustituya, se admitirá sin caja cerrada (estructura abierta), únicamente la cabina, que será cerrada y acristalada, de forma que no interfiera en las condiciones de ventilación e iluminación de las viviendas. Se dispondrá de automatismo que devuelva el ascensor a la planta donde no interfiera con vivienda o que no sea residencial (habitualmente la planta baja).

#### **Art. 5.91. Circulación interior en uso comercial.**

Se estará a lo establecido en la Normativa Sectorial de aplicación, así como a lo que se establezca en la Normativa aplicable en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y el Código Técnico de la Edificación, o normativas de aplicación equivalentes.

#### **Art. 5.93. Accesos comunes e interiores en locales de oficinas.**

Se estará a lo establecido en la Normativa Sectorial de aplicación, así como a lo que se establezca en la Normativa aplicable en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y el Código Técnico de la Edificación, o normativas de aplicación equivalentes.

#### **Art. 5.96. Prevención de incendios.**

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios se establecen en el Código Técnico de la Edificación CTE-DB-SI "Seguridad en caso de Incendio" y el CTE-DB-SU "Seguridad de Utilización" o normativas de aplicación equivalentes.
2. En establecimientos industriales será de aplicación del Reglamento de Protección contra Incendios en Establecimientos Industriales o normativa de aplicación equivalente.
3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento, de acuerdo con la normativa vigente de aplicación.
4. Quedan terminantemente prohibidos todos los locales de uso recreativo público ubicados en sótano, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja. Se tolerarán, no obstante, en semisótano siempre que ofrezcan adecuadas garantías de seguridad.

#### **Art. 5.97. Prevención contra el rayo.**

Se estará a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación CTE-DB-SU "Seguridad de Utilización" o normativa de aplicación equivalente; y la Normativa Sectorial de aplicación.

#### **Art. 5.100. Lugar de observación del impacto ambiental.**



El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalen las Ordenanzas municipales específicas vigentes, así como en la Normativa Sectorial de aplicación. Su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidos en las mismas.

#### **Art. 5.102. Evacuación de los humos.**

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dichas salida tenga carácter provisional.
2. En caso de edificios plurifamiliares de más de dos plantas, con locales susceptibles de albergar actividades comerciales (Tco), será preceptiva la instalación de una chimenea de evacuación de humos en reserva, en las condiciones que se regulan en el presente artículo, de un diámetro interior mínimo de 250 mm. Dicha chimenea quedará a disposición para el servicio de dichos locales.
3. Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes al edificio.
4. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
5. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a un metro por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 metros.
6. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
7. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos cause perjuicios al vecindario.
8. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes de aplicación, así como aquella otra que pueda imponerle la ordenanza municipal reguladora de la materia.

#### **Art. 5.103. Instalación de clima artificial.**

1. Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa e instrucciones de funcionamiento y diseño vigente que le sea de aplicación, así como aquella otra que pueda imponerle la ordenanza municipal reguladora de la materia.
2. En edificios plurifamiliares se exigirá en la azotea de cubierta la delimitación de un espacio común destinado a la ubicación de los aparatos exteriores de las instalaciones de clima artificial de cada vecino o propietario. Dicha zona deberá disponer de un cierre de celosía con la altura mínima necesaria para evitar vistas directas.
3. En edificios plurifamiliares se dispondrá de un patinillo para el paso de las canalizaciones de las instalaciones de clima artificial. Dicho patinillo, que deberá llegar hasta la planta baja incluida, deberá ser registrable y accesible desde los elementos de comunicación vertical del edificio (rellanos, descansillos y escaleras).

#### **Art. 5.106. Transmisión de ruido.**

Se estará a lo que disponga la Normativa Sectorial de aplicación.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dBA) según la Norma UNE 21/31475 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en la Ordenanzas municipales específicas vigentes o en la Normativa Sectorial de aplicación.

#### **Art. 5.107. Vibraciones.**

Se estará a lo que disponga la normativa sectorial de aplicación.

No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en las Ordenanzas municipales de aplicación.



#### **Art. 5.109. Antenas de telefonía móvil.**

Se estará a lo que disponga la normativa sectorial de aplicación.

En Suelo Urbanizable o Suelo No Urbanizable se exigirá el mismo tratamiento que el regulado en la Ordenanza de Publicidad para el caso de "Tótem" o "Monoposte".

En Suelo Urbano deberán instalarse siempre en cubierta de edificación existente, excepto en el caso de zonas de uso dominante Terciario o Industrial o suelos dotacionales públicos. Se exigirá la autorización del propietario en caso de ser único, o el acuerdo por unanimidad de la Comunidad de Propietarios.

Este tipo de instalación está permitida incluso en edificios en situación de Fuera de Ordenación o disconformes con el Plan.

NO podrán ubicarse antenas de telefonía móvil a una distancia inferior a 100 metros de cualquier equipamiento establecido en el Plan dedicado a los siguientes usos:

- Colegios e Institutos y guarderías.
- Centros de salud y hospitalarios.
- Centros geriátricos o para mayores.

En cada edificio NO se permitirá la ubicación de más de una antena de telefonía móvil.

En todo caso, deberán estar retranqueadas de la fachada de los edificios un mínimo igual a la altura total de la antena, medida desde la altura de cornisa del edificio.

Para su autorización serán necesarias las siguientes tramitaciones:

- Proyecto ambiental de la actividad.
- Proyecto de obra mayor que debe incluir necesariamente, un anejo de cálculo justificando la estabilidad y resistencia estructural del edificio tras la instalación de la antena.

#### **Art. 5.120. Vertidos industriales.**

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la Normativa Sectorial de aplicación, así como normativa específica municipal vigente. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente previa instalación de una arqueta de toma de muestras accesible para la administración y empresas colaboradoras o concesionarias.

#### **Art. 5.123. Aseos en locales de comercio, de pública concurrencia y análogos.**

1. Locales sometidos a la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas o normativa vigente de aplicación que la sustituya.

1.1. Se estará a lo dispuesto en la Normativa de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como el Código Técnico de la Edificación CTE-DB-SU "Seguridad de Utilización" y la Normativa Sectorial aplicable, así como a la normativas de aplicación vigentes que las sustituyan.

En cuanto a las características interiores, en lo que no contradiga la normativa de aplicación, dimensionarán según los aparatos sanitarios que contengan, considerando la zona adscrita a cada aparato, así como la zona de uso de éste. Las zonas podrán superponerse. Las zonas adscritas serán las recogidas en las Normas de Diseño y Calidad vigentes.

2. Resto de locales comerciales y análogos.

2.1. Se estará a lo dispuesto en la Normativa de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como el Código Técnico de la Edificación CTE-DB-SU "Seguridad de Utilización" y la Normativa Sectorial aplicable, así como a la normativas de aplicación vigentes que las sustituyan.

En cuanto a las características interiores, en lo que no contradiga la normativa de aplicación, dimensionarán según los aparatos sanitarios que contengan, considerando la zona adscrita a cada aparato, así como la zona de uso de éste.



Las zonas podrán superponerse. Las zonas adscritas serán las recogidas en las Normas de Diseño y Calidad vigentes.

**2.2. Aseos para el uso público.**

- 2.2.1.** No se exigirán aseos para uso público cuando el aforo de las zonas de uso público no supere las 100 personas.
- 2.2.2.** Se exigirá aseo discriminado por sexo, de forma que se dispondrá de un lavabo, un inodoro, y un urinario para caballeros y de un inodoro para señoras cuando el aforo de las zonas de uso público sea superior a 100 personas pero no supere las 200 personas.
- 2.2.3.** En el resto de casos, se exigirá aseo discriminado por sexo, de forma que se dispondrá de un inodoro, y un urinario para caballeros y de dos inodoros para señoras por cada 800 personas o fracción de aforo en las zonas de uso público. El número de lavabos será la mitad del de inodoros, siendo la cantidad mínima de un lavabo para caballeros y un lavabo para señoras.

**2.3. Aseos para el uso privado o del personal.**

- 2.3.1.** Se dispondrá de un mínimo de un inodoro y un lavabo para uso privado cuando la superficie útil de uso privado (zonas de servicio), no supere los 100 m<sup>2</sup>, o no supere las 10 personas de aforo calculando dicha zona como zona de servicio. En este caso se exigirá el nivel de accesibilidad practicable de acuerdo con la Normativa de Accesibilidad en Edificación de Pública Concurrencia vigente.
- 2.3.2.** A partir de superficies útiles mayores de 100 m<sup>2</sup>, o cuando se superen las 10 personas de aforo se instalarán aseos discriminados por sexo, en una proporción mínima de un inodoro y un urinario para caballeros, y de dos inodoros para señoras, por cada 20 personas o fracción de aforo contabilizadas únicamente las zonas de uso privado. El número de lavabos será la mitad del de inodoros, siendo la cantidad mínima de un lavabo para caballeros y un lavabo para señoras.

**Art. 5.124. Aseos en usos hoteleros y análogos.**

- 1. Se estará a lo dispuesto en la Normativa de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como el Código Técnico de la Edificación CTE-DB-SU "Seguridad de Utilización" y la Normativa Sectorial aplicable, así como a la normativas de aplicación vigentes que las sustituyan.

En cuanto a las características interiores, en lo que no contradiga la normativa de aplicación, dimensionarán según los aparatos sanitarios que contengan, considerando la zona adscrita a cada aparato, así como la zona de uso de éste. Las zonas podrán superponerse. Las zonas adscritas serán las recogidas en las Normas de Diseño y Calidad vigentes.

- 2. En caso de existir locales o zonas de acceso al público en general (restaurante, cafetería, spa, piscina, etc.), a éstas se le aplicará la Normativa de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas vigente.

**Art. 5.125. Aseos en oficinas y análogos.**

- 1. Se estará a lo dispuesto en la Normativa de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como el Código Técnico de la Edificación CTE-DB-SU "Seguridad de Utilización" y la Normativa Sectorial aplicable, así como a la normativas de aplicación vigentes que las sustituyan.

En cuanto a las características interiores, en lo que no contradiga la normativa de aplicación, dimensionarán según los aparatos sanitarios que contengan, considerando la zona adscrita a cada aparato, así como la zona de uso de éste. Las zonas podrán superponerse. Las zonas adscritas serán las recogidas en las Normas de Diseño y Calidad vigentes.

- 2. Se dispondrá de un mínimo de un inodoro y un lavabo cuando la superficie útil, no supere los 100 m<sup>2</sup>, o no se superen las 10 personas de aforo contabilizadas únicamente las zonas de uso privado. En este caso se exigirá el nivel de accesibilidad practicable de acuerdo con la Normativa de Accesibilidad en Edificación de Pública Concurrencia vigente.
- 3. A partir de superficies útiles mayores de 100 m<sup>2</sup>, o cuando se superen las 10 personas de aforo se instalarán aseos discriminados por sexo, en una proporción mínima de un inodoro y un urinario para caballeros, y de dos inodoros para señoras, por cada 20 personas o fracción de aforo contabilizadas únicamente las zonas de uso privado. El número de lavabos será la mitad del de inodoros, siendo la cantidad mínima de un lavabo para caballeros y un lavabo para señoras.
- 4. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.



5. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

**Art. 5.126. Dotación mínima de plazas de aparcamiento.**

1. Todos los edificios y locales donde así esté previsto en la zona de ordenación donde se encuentren localizados dispondrán, en razón de su uso, de un espacio destinado al aparcamiento de vehículos que tenga capacidad y condiciones funcionales para albergar, al menos, la dotación mínima de plazas de aparcamiento que se establece en los artículos 5.130 y siguientes de las presentes Normas Urbanísticas.
2. La provisión mínima de plazas de aparcamiento será independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.
3. El Ayuntamiento podrá eximir hasta del 50% de la dotación mínima de plazas de aparcamiento establecida en las presentes Normas en los siguientes casos:
  - a. En parcelas que, limitando en ambos laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, tengan una forma tal que no admitan la inscripción de un rectángulo de 12x25 metros o de un cuadrado de 16x16 metros.
  - b. Cuando destinadas en su totalidad, salvo escaleras, ascensores e instalaciones indispensables, las plantas de semisótano y primer sótano o primero y segundo sótano a aparcamientos, la reserva así efectuada no permita alcanzar la dotación mínima.
  - c. La totalidad de la dotación de aparcamiento obtenida quedará vinculada como reserva de aparcamiento del inmueble.
4. El Ayuntamiento podrá eximir de la totalidad de la dotación mínima de plazas de aparcamiento establecida en las presentes Normas cuando se cumplan, simultáneamente, las siguientes condiciones:
  - a. Cuando la reserva mínima establecida, con la reducción, en su caso, del 50%, fuere inferior a cuatro unidades
  - b. Cuando, por las dimensiones y/o forma de la parcela, fuera materialmente imposible disponer en el interior de la misma una rampa que permitiera bajar al sótano o semisótano y,
  - c. Cuando, debido a esto y descontando los espacios que deban ser destinados escaleras, ascensores e instalaciones indispensables, tampoco fuera posible ubicar las plazas necesarias en la planta baja del edificio.
5. En el caso de que no procediera aplicar la exención de dotación mínima de plazas de aparcamiento y tampoco pudiera, materialmente, ubicarse la reserva en la parcela (contando el nivel de planta baja) podrá completarse la misma, hasta alcanzar la obligatoria, vinculando en escritura a las viviendas o locales que proceda unidades de plaza de aparcamiento sobrantes ubicadas en garajes privados de la zona, lo que deberá justificarse documentalmente.
6. En el caso de edificios protegidos para los que se solicite licencia de intervención, no será exigible la reserva de aparcamiento, excepto para el caso de uso comercial (Tco), hotelero (Tho), y Recreativo (Tre).

**Art. 5.127. Plaza de aparcamiento.**

Se estará a lo regulado en las Normas de Diseño y Calidad vigentes o normativa vigente de aplicación que la sustituya.

**Art. 5.128. Garajes y estacionamientos.**

1. En función de su régimen de explotación los locales de aparcamiento se distinguen en garajes y estacionamientos.
  - a. Se entiende por garaje el local destinado a aparcamiento de vehículos en régimen de explotación de venta en plazas de garaje o en alquiler de las mismas por períodos iguales o superiores a un mes.
  - b. Se entiende por estacionamiento el local destinado a aparcamiento de vehículos cuyo régimen de explotación es el de alquiler de plazas por períodos de tiempo inferiores al mes o bien con explotación mixta.



**2. Podrán ubicarse unos y otros en:**

- a. Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b. Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- c. Edificios exclusivos.
- d. Cubiertas de patio de manzana, con una separación mínima de 3 metros desde las fachadas interiores, en edificios de uso terciario, dotacional e industrial y en edificios de uso exclusivo para aparcamiento.
- e. Sótano, bajo vía pública o espacio libre de uso público previa concesión administrativa o mera autorización según se trate de Estacionamientos o de Garajes respectivamente, de acuerdo con lo que regulen las Ordenanzas Municipales en su caso.

**Art. 5.132. Dotación de aparcamientos en usos comerciales.**

1. Se dispondrá de una dotación de aparcamiento de uso exclusivo y gratuito para clientes de la siguiente forma:
  - Comercial compatible con vivienda de categoría Tco.1a. No se establecerá reserva de plazas de aparcamiento de uso clientes.
  - Resto de establecimientos comerciales Tco.1b y Tco.2. Se establece una reserva de plazas de aparcamiento exclusivo para clientes de 1 plaza cada 10 personas, o fracción superior a 5 personas, resultantes del cálculo de la ocupación según la normativa de protección contra incendios vigente, incluyendo incluso las zonas complementarias de servicio, almacén, personal, etc.
2. En los casos de comercial de los tipos Tco.1b y Tco.2, además será obligatoria la ejecución de una zona de carga y descarga en espacio cerrado y se tomarán las medidas necesarias de aislamiento contra el impacto y el ruido para la evitación de molestias a locales o viviendas vecinas, así como al exterior.

**Art. 5.133. Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.**

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 50 metros cuadrados o fracción superior a 25, o una plaza por habitación si resultase número mayor. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

**Art. 5.136. Dotación de aparcamientos para minusválidos.**

Se estará a lo dispuesto en la Normativa específica de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas vigente que le sea de aplicación, así como a la Normativa sectorial específica.

**Art. 5.137. Dotación de aparcamientos para locales de reserva sin uso específico.**

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados construidos de local o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie construida de local sin uso.

**Art. 5.138. Condiciones mínimas de locales destinados a aparcamiento.**

1. Aparcamientos para vehículos automóviles, motocicletas y bicicletas: Independientemente de la situación, edificación y uso, de la parcela, los aparcamientos de vehículos (sean garajes o estacionamientos) deberán cumplir, en concepto de mínimos que podrán ser mejorados en todo caso por el promotor, las condiciones funcionales y de calidad establecidas para los locales de aparcamiento en las Normas de Calidad y Diseño de viviendas, o normativa equivalente en vigor que la sustituya en el ámbito de la Comunidad Valenciana, así como las recogidas en el Código Técnico de la Edificación o normativa equivalente en vigor que la sustituya en el ámbito de la Comunidad Valenciana.
2. En el caso de reserva de aparcamiento para bicicletas, se admitirá en cualquier caso, que ésta sea satisfecha en "aparcabicis" o sistemas de almacenamiento anclados a los paramentos.

**Art. 5.139. Anulado.**

**Art. 5.140. Anulado.**



## TITULO SEXTO

### ZONA DE CASCOS

#### Subzona CAS-1

#### **Art. 6.06. Usos.**

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial unifamiliar (Run) de tipología "Casa de pueblo".
  - a. Se define como tipología de "Casa de pueblo" la vivienda compuesta por un cuerpo a fachada, cubierta plana o inclinada a una o dos aguas, aproximadamente perpendiculares a fachada principal y de pendiente única hacia la misma. En caso de fachada lateral por ubicarse la vivienda en esquina, se admite la ejecución en testero. En caso de existencia de terraza en la parte posterior, sobre la planta baja. ésta podrá ser accesible desde el patio mediante escalera ligera, de forma que no se permite el aprovechamiento del espacio bajo escalera, que deberá formar parte del patio.
  - b. En el caso de esquina, se admite la solución de cubiertas contra testero en fachada lateral, al igual que el patio trasero a fachada lateral, solución típica tradicional de "Casa de Pueblo".
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - a) Terciarios: Tco.1b y Tco.2  
Tho.2  
Tre.2, Tre.3 y Tre 4
  - b) Industriales Ind.2.
  - c) Almacenes: Alm.1c y Alm.2.
  - d) Dotacionales: Dce y Din
  - e) Aparcamiento: Par.2
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sea incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta Subzona.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):
  - a) Alm.1a y Alm.1b. Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1).
  - b) Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda  
Solo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella e ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Alm.1a y Alm. 1b).
  - c) Par.1. Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán simularse en cualquiera de las ubicaciones siguiente:

    - En planta baja e inferiores a la baja (Par. 1 a).
    - Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
    - Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima de 40% de dicha superficie libre (Par. 1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.
    - En edificio de uso exclusivo. El proyecto técnico deberá incluir adicionalmente un estudio de integración urbana, aportando levantamiento con las fachadas colindantes y montaje fotográfico.



- d) Rcm            Uso residencial comunitario.
- Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinarán a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja).
- e) Run            Uso residencial unifamiliar.
- Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en esta Zona.
- f) Tco.1a.        Uso comercial compatible con la vivienda.
- Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores. Los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
- g) Tho.1.Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.
- Se admite en edificio de uso exclusivo.
- h) Tof.            Locales de oficina.
- Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en planta baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residentes, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.
- i) Tre.1.         Actividades recreativas.
- Se admiten en planta baja salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública independientes y diferenciados de los del resto de usos.
- j) D.              Dotacionales
- Se admiten en cualquier situación

#### **Art. 6.07. Condiciones de la parcela.**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 50 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4 x 9 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
- e) Los cerramientos de los espacios libres lindantes con parcelas vecinas tendrán una altura máxima de 3 metros, excepto si existe escalera desde el patio, en cuyo caso, ésta estará cerrada en mediana hasta una altura entre 1,80 y 2,20 metros con el fin de no crear vistas dominantes sobre el predio vecino. No se permite la cubrición de la escalera de patio ni el aprovechamiento del espacio bajo la misma, que debe tener uso de patio vinculado a la vivienda.

2. Parámetros de emplazamiento

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano C. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.



La profundidad edificable no podrá rebasar los 17 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el Plan. El resto del patio de manzana se destinará a espacios libres de patio de parcela.

No obstante se admitirá en los patios de parcela la construcción, en planta baja, de edificaciones auxiliares al servicio del mantenimiento y utilización del patio, con las siguientes condiciones:

- a) Las edificaciones no podrán situarse a menos de 21 metros de las alineaciones exteriores ni tener una superficie construida mayor de 60 metros cuadrados por parcela.
- b) La altura de cornisa de la edificación auxiliar no será superior a 4 metros.

#### Art. 6.08. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano C, con arreglo al cuadro siguiente:

Núm. de plantas	Altura de cornisa en metros
1	4
2	7

2. Enrase de cornisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio aun superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

- a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido en relación al número de plantas grafiado en el Plano C según las siguiente fórmula:

$$E = 0,50 + 0,20 Np$$

Donde Np es el número de plantas a edificar sobre la planta baja.

- b) En enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en el apartado 1 de este artículo.

3. Tolerancia de alturas.

En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una planta menos de las grafiadas en el Plano C.

4. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

- a) Podrán admitirse cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado 1a, en función de las preexistentes tipológicas del entorno, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura de cornisa. La ejecución de los faldones de cubierta se realizará mediante planos de pendiente única no inferior al 30%. Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada y sin ningún hueco en su ejecución, como excepción se permitirá la apertura de ventanas enrasadas al faldón, siempre que su superficie no supere el 7% de la superficie del faldón en que se inscriba, y que tenga una separación a medieras mínima de 60 cm.
- b) En el caso de cubierta plana, las cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. Se admitirá, no obstante, retiros menores en aquellos casos que por la exigüidad de la parcela o por criterios compositivos de fachada quede suficientemente justificada la excepción.

5. No se permite la construcción de semisótanos.



6. Planta baja.

- a. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,00 metros ni a más de 4,00 metros sobre la cota de referencia.
- b. No se permite la construcción de Entreplantas.

7. Cuerpos y elementos salientes en al Subzona CAS-1.

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 5 metros:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 5 a menos de 6 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 30 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 30 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 30 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 55 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, conchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 6 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Sobre la alineación obtenida según el criterio de profundidad máxima, recayente a patio de parcela sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta.

d) En las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público tan sólo se admitirán entrantes si se sitúan en la última planta permitida por el Plan y con las siguientes condiciones:

- Las fachadas deberán quedar retiradas paralelamente a lo largo de toda la longitud de los lindes frontales.
- El retiro no será menor de 2 metros.
- El entrante deberá quedar cubierto en toda su extensión.

No obstante se admitirán entrantes destinados a tendedores de las viviendas siempre que su cerramiento diáfano garantice un tratamiento homogéneo y continuo de la fachada.

**Art. 6.10. Condiciones estéticas.**



1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela, con tipología de "Casa de Pueblo".
2. En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso.
3. Para la mejor integración dentro de la tipología de casa de pueblo, en el caso de fachadas de más de 16 metros de longitud, éstas deberán fraccionarse en su diseño de forma que los tramos con diseño diferenciado no superen los 12 metros de longitud.

### **Subzona CAS-2**

#### **Art. 6.13. Condiciones especiales.**

Las actuaciones en esta Subzona se atenderán a los siguientes criterios:

1. Se admiten las obras de rehabilitación, restauración y/o reestructuración de las edificaciones existentes, tendentes al mantenimiento y/o recuperación de las tipologías edilicias originales del conjunto, con eliminación de aquellos elementos impropios que no respondieren a las citadas tipologías.
2. Condiciones de parcela. Se estará a lo dispuesto en el artículo 6.07.
3. En este caso, se actuará de acuerdo con lo recogido en el artículo 3.66, apartado 2, protección subsidiaria ambiental, para actuaciones en edificios con grado de protección de nivel nº 3. Se admiten, así mismo, sobre la trama parcelaria original, obras de ampliación y sustitución que se ajusten a las siguientes condiciones.
  - 1.1. Ocupación máxima de la parcela: ..... 80%.
  - 1.2. Coeficiente máximo de edificabilidad: ..... 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
  - 1.3. Número máximo de plantas:..... 2.
  - 1.4. La altura máxima de cornisa será de 3,50 m. para los edificios de una planta, y de 7 m. para los de dos plantas.
  - 1.5. Por encima de la altura de cornisa se ejecutarán cubiertas inclinadas cuya solución se adecuará a las empleadas en los tipos tradicionales.
  - 1.6. No se admite la ejecución de desvanes bajo cubierta inclinada. No se permite la apertura de huecos en faldones de cubierta inclinada.
  - 1.7. Será obligatorio el enrase de cornisa y de cumbrera con el elemento que, teniendo el mismo número de alturas que el elemento proyectado, se encuentre en el mismo plano de fachada de la manzana a la que pertenezca, y se encuentre más próximo a él. En caso de que en el citado plano no exista ningún elemento con el mismo número de alturas que el proyectado, se aplicará el mismo criterio respecto al elemento más próximo de cualquier manzana. Se aportará levantamiento del frente(s) de fachada(s) citado(s), en el que se justifique la circunstancia requerida.
  - 1.8. No se permite la construcción de semisótanos.
  - 1.9. Se autorizan cuerpos salientes en forma de balcones y balconadas con un vuelo máximo de 60 cm. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60 por 100 de la longitud de la fachada medida en esa planta.
  - 1.10. Las edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área en que se encuentren, es decir, edificación entre medianeras, sin retranqueos de fachada, debiéndose respetar los elementos propios del lugar tales como: tipo de teja, enfoscado y color de las fachadas, diseño de cornisas y elementos volados, ritmos y proporción de huecos, etc. No obstante, se autoriza la utilización de un lenguaje alternativo de superior interés arquitectónico que, a juicio de la Administración, fundado en razones de orden técnico o estético, contribuya de forma más eficaz a preservar los caracteres del entorno. En este caso, su tramitación será similar a las actuaciones de sustitución en edificios con nivel de protección nº 3, arquitectónica (básica) y ambiental (subsidiaria).
  - 1.11. No se permite la ejecución de zócalos en fachada por ser un elemento impropio del núcleo urbano.
  - 1.12. Igualmente, las carpinterías deberán ser de colores dentro de la gama de las existentes debiendo disponer de un diseño integrado en cuanto a proporciones y líneas definitorias, y en cuanto al color utilizado, similar a los originales de las carpinterías del entorno.
  - 1.13. En caso de ampliación o sustitución, el proyecto deberá incluir un Estudio de Integración en el medio ambiente urbano de las actuaciones de nueva construcción o de ampliación que sean visibles desde el espacio público. Formará parte de dicho estudio el reportaje fotográfico del estado inicial o anterior del edificio en el que actuar y su entorno, así como el montaje fotográfico o similar donde se refleje la imagen resultante tras la actuación.
4. Si por cualquier motivo se destruyese o demoliere alguno de los edificios que conforman el ámbito de normativa específica grafiado en el plano de estructura y alineaciones, el aprovechamiento urbanístico del suelo subyacente consistirá en la



facultad de reconstruir el inmueble con fachada y elementos propios exteriormente identificables que sean idénticos a los originarios.

5. En todo lo no regulado se estará a lo dispuesto para la subzona CAS-1.

### **ZONA DE ENSANCHE**

#### **Art. 6.15. Usos.**

1. El uso global o dominante de esta Zona es el de Residencial plurifamiliar (Rpf).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - a) Terciarios: Tco.2, Tho.2 y Tre.4.
  - b) Industriales: Ind.2.
  - c) Almacenes: Alm.2.
  - d) Dotaciones: Dce, Din.
  - e) Aparcamientos: Par.2
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta Zona.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):
  - a) Se establece compatibilidad para el caso de que se ubiquen piezas habitables residenciales con los usos permitidos de Almacén, Industrial compatible con vivienda, Aparcamiento, Terciarios, etc., que puedan ser susceptibles de generar molestias, siempre que el interesado que solicite la licencia de habilitación para dicho uso, proceda a la adopción de medidas correctoras de aislamiento acústico necesarias para asegurar una transmisión diurna menor de 40 DbA y o de 30 DbA en nocturna a la pieza habitable residencial, exigiéndose la documentación legal necesaria y suficiente que lo certifique.
  - b) Alm.1. Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1).
  - c) Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1).
  - d) Par.1. Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

    - En planta baja e inferiores a la baja. (Par.1a).
    - Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par. 1b).
    - Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.



— En edificio de uso exclusivo. El proyecto técnico deberá incluir adicionalmente un estudio de integración urbana, aportando levantamiento con las fachadas colindantes y montaje fotográfico.

e) Rcm. Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de usos exclusivos, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

f) Rpf. Uso residencial Plurifamiliar

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en estas Zonas.

g) Tco.1. Uso comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores o bien en edificio de uso exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

h) Tho.1. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a uso residenciales. Además, deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

i) Tof. Locales de oficina

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j) Tre. Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y planta semisótano. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

k) D. Dotacionales

Se admiten en edificio de uso exclusivo entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

l) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f) g) h) e i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

#### **Art. 6.16. Condiciones de la parcela.**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 300 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 13 metros de longitud.



- c) La forma de la parcela será tal que, pueda inscribirse en ella un rectángulo de 13x22 metros o un cuadrado de 16x16 metros de forma que uno de sus vértices coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, chaflanes, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.
- e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, y de la condición d) cuando la parcela limite con dicha edificación en el linde más próximo al quiebro.
- f) También quedan excluidas de las condiciones a), b) y c) aquellas parcelas que hayan sido producto de parcelación o reparcelación legalmente obtenidas conforme a la normativa vigente en el momento de su obtención.

## 2. Parámetros de emplazamiento

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definida en el Plano C. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior. No obstante, la línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones interiores que se señalen. Asimismo las fachadas interiores, recayentes a patios de manzana, podrán retirarse respecto de las alineaciones de fachada señaladas por el Plan.

La profundidad edificable será la señalada en el Plano C. Caso de no indicarse ésta, no se podrá rebasar los 20 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el Plan. En el resto del patio de manzana se podrá construir en planta baja.

## **ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR**

### **Art. 6.21. Usos.**

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial unifamiliar (Run).
2. Se prohíbe expresamente los siguientes usos:
  - a) Terciarios: Tco.2, Tho.2, Tre. 2, Tre.3 y Tre.4.
  - b) Industriales: Ind. 1 e Ind. 2.
  - c) Almacenes: Alm.1b, Alm. 1c y Alm.2.
  - d) Dotacionales: Dce y Din.
  - e) Aparcamiento: Par.2.
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sea incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta Zona.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):
  - a) Alm.1a. Almacenes compatibles con la vivienda  
Solo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.
  - b) Par.1. Aparcamientos de uso privado.



Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.
- En edificio de uso exclusivo (Par.1d). El proyecto técnico deberá incluir adicionalmente un estudio de integración urbana, aportando levantamiento con las fachadas colindantes y montaje fotográfico.

c) Tco.1a. Uso comercial compatible con la vivienda.

Se admite en planta baja en el caso de subzona UFA-1. Los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

Se admite en edificio de uso exclusivo. En el caso de subzona UFA -2.

d) Rcm. Uso residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo. El proyecto técnico deberá incluir adicionalmente un estudio de integración urbana, aportando montaje fotográfico y representaciones en perspectiva.

e) Rpf. Uso residencial plurifamiliar.

En el caso de subzona UFA-1 se admitirá siempre mediante aprobación de un Estudio de Detalle de acuerdo con el artículo 2.12 de estas Normas Urbanísticas justificando la integración de la solución propuesta dentro del entorno urbano de vivienda unifamiliar en hilera.

No se admite en ningún caso en subzona de vivienda unifamiliar aislada UFA-2.

f) Tho.1. Hoteles, hostales, pensiones y aparcamientos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

g) Tof Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo o en edificio de uso mixto exclusivamente en planta baja, en cuyo caso deberán contar con accesos desde la vía diferenciados de los del resto de usos.

El proyecto técnico deberá incluir adicionalmente un estudio de integración urbana, aportando montaje fotográfico y representaciones en perspectiva.

h) Tre .1. Actividades recreativas.

Tan sólo se admite en actuaciones conjuntas de más de 10 viviendas, debiendo disponerse en edificio diferenciado de las mismas.

i) Dotacionales

Se admite en edificio de uso exclusivo.

### **Subzona UFA-1**

#### **Art. 6.25. Condiciones de la parcela.**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 80 metros cuadrados.



- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4 x 15 metros cuyo vértice coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

2. Parámetros de emplazamiento.

Caso de grafiarse alineaciones en el Plano C, éstas se entenderán como orientativas, excepto en el caso de alineación a vial, sin patio delantero. La alineación trasera siempre será orientativa.

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 65%.

**Art. 6.27. Artículo Anulado.**

**Subzona UFA – 2**

**Art. 6.28. Condiciones de la parcela.**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La Superficie mínima de parcela edificable será de 300 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán como mínimo de 10 metros.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros uno de cuyos vértices coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

2. Parámetros de emplazamiento.

La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será de 4 metros, y de 2,5 metros a los restantes lindes.

Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 35%.

**Art. 6.30. Actuaciones conjuntas.**

1. Promoción de pareados. Se permite la promoción de pareados en parcelas independientes.

- a) Deberán desarrollarse en promoción única, NO pudiendo concederse licencias de primera ocupación si no es de las dos viviendas que conforman el pareado, quedando excluida la promoción en fases.
- b) En el resto de condiciones de parcela, distancia a lindes, edificabilidad, ocupación, etc., se estará a lo dispuesto con carácter general para vivienda unifamiliar aislada.

2. Actuaciones conjuntas de 4 o más viviendas. Cabrá delimitar subparcelas de superficie inferior a la parcela mínima, con las siguientes condiciones:

- a) Estarán sometidas al régimen de propiedad horizontal.
- b) La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a 200 metros cuadrados.
- c) La distancia entre paramentos exteriores de viviendas distintas no podrá ser inferior 5 metros, aunque como excepción se admite la promoción en pareados.
- d) La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá tener una superficie superior, al menos en un 10% al resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie mínima de parcela (300 metros cuadrados), debiendo cumplir con las condiciones generales de parcela reguladas en el artículo 6.18.



- e) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro no inferior a 14 metros y contará, al menos, con un acceso rodado, de ancho no inferior a 5 metros, que conecte con la vía pública.
- f) El espacio libre común podrá destinarse a acceso a las viviendas, jardín, áreas de juegos e instalaciones deportivas al aire libre, pero NO a aparcamiento de vehículos en superficie.
- g) Deberán desarrollarse en promoción única, NO pudiendo concederse licencias de primera ocupación si no es de la totalidad de la promoción, quedando excluida la promoción en fases, a no ser que cada una de ellas sea para un mínimo de 4 viviendas.

3. Actuaciones mixtas de 4 o más viviendas. Se admitirán actuaciones mixtas de cuatro o más viviendas consistentes en la combinación de viviendas pareadas con aisladas. Se regulará según lo recogido en el apartado anterior.

### **ZONA DE TERCIARIO**

#### **Art. 6.32. Usos.**

- 1. El uso global o dominante de esta Zona es el de Terciario (T), en todos los tipos y categorías previstos por las presentes Normas.
- 2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - a) Residencial (R).
  - b) Industriales: Ind.1. e Ind 2.
  - c) Almacenes: Alm.2.
  - d) Dotacionales: Dce, Din.
- 3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante terciario asignado a esta Zona.
- 4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

- a) Alm.1. Almacenes compatibles con la vivienda

Solo se considerarán compatibles como complementarios de un uso principal terciario, en el resto de casos se considerará incompatible.

- b) Par.1. Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).
- En edificio de uso exclusivo (Par.1d). El proyecto técnico deberá incluir adicionalmente un estudio de integración urbana, aportando levantamiento con las fachadas colindantes y montaje fotográfico.

- c) Dotacionales

Se admite en edificio de uso exclusivo.



**Art. 6.33. Condiciones de la parcela y de la edificación.**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La Superficie mínima de parcela edificable será de 600 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 20 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un cuadrado de 20 metros de lado, uno de cuyos vértices coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será de 5 metros, y de 3 metros al resto de lindes.

Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 50%.

3. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

- a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- b) La altura de cornisa máxima será de 8 metros y el número máximo de plantas de 2.
- c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.
- d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
- e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,80 metros sobre la cota de referencia.
- f) No se permite la construcción de entreplantas.

**ZONA DE INDUSTRIAS Y ALMACENES**

**Art. 6.35. Usos.**

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Industrial (Ind) y el de Almacén (Alm).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria.
  - b) Terciarios:
    - Hotelero (Tho.2).
  - c) Dotacionales:
    - Cementerios (Dce), Educativo (Ded), y las categorías de Infraestructuras Din.3, Din.4, y Din.7.
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de Almacenes asignado a esta zona.



4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):
- a) Tho.1. Hoteles, Hostales y pensiones.
    - Se admite en edificio de uso exclusivo.
    - Deberá tener un aislamiento acústico que garantice que el nivel sonoro máximo transmitido al interior de las habitaciones o locales no supere los 30 dBa. Para su justificación se establece un nivel de ruido exterior de 80 dBa.
  - b) Tof. Oficinas.
    - De forma general, se admiten oficinas directamente vinculadas a la actividad industrial o de almacén de la parcela.
    - En el resto de casos:
      - o Se admite en edificio de uso exclusivo.
      - o Deberá tener un aislamiento acústico que garantice que el nivel sonoro máximo transmitido al interior de los locales no supere los 45 dBa. Para su justificación se establece un nivel de ruido exterior de 80 dBa.
  - c) Tre.1. Uso recreativo con un aforo NO superior a 300 personas.

Podrán establecerse sin limitación con las condiciones establecidas en esta zona de ordenanza.
  - d) Tre.2, Tre.3 y Tre.4. Uso recreativo con un aforo superior a 300 personas.
    - Se admite en edificio de uso exclusivo.
    - Deberá situarse a una distancia NO inferior a 100 metros medidos desde cualquier zona de uso global o dominante residencial.
  - e) Dotacionales

Se admite en edificio de uso exclusivo.

## **LOS SISTEMAS LOCALES**

### **Art. 6.56. Usos.**

1. El régimen de usos, para cada tipo y categoría de Sistema Local, será equivalente al establecido para los Sistemas Generales.
2. Se estará a lo especificado en el artículo 124 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana o normativa vigente que la sustituya.
3. Mientras el Plan no se modifique, deberán dedicarse al uso o usos concretos previstos en él 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 de personas, vehículos, fluidos o señales.
4. En los demás casos, será posible la sustitución del uso dotacional previsto por cualquiera de los usos compatibles establecidos en las presentes Ordenanzas. En caso de no estar recogido como compatible en el Plan, de acuerdo con el artículo 59.3.b de la LUV, puede modificarse el uso por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o a distinta Administración pública, siempre que, previo informe favorable municipal, en el primer caso, se adopte acuerdo expreso y motivado por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento. Cuando la titularidad no sea pública municipal deberá disponerse, además, de acuerdo entre las Administraciones interesadas.

En caso de parcelas dotacionales destinadas a uso Educativo Colegio o a Uso Asistencial Centro Sanitario, para la modificación de su uso será necesario el informe favorable de la Consellería Competente en cada caso.



5. La modificación del uso previsto en los suelos dotacionales privados también será posible sin modificación del planeamiento, siempre que no haya incremento de techo edificable y el nuevo uso propuesto pertenezca a las categorías siguientes: educativo-cultural, sanitario, deportivo, asistencial o religioso. Será necesario informe favorable municipal y la adopción de acuerdo expreso y motivado por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento

**Art. 6.57. Tipos y categorías de Sistemas locales.**

1. El Plan diferencia, en función del régimen de usos asignables, los siguientes tipos y categorías de Sistemas Locales:

- a) RV Sistema local de Red Viaria.
  - RV-4 Vía urbana
- b) EL Sistema local de Espacios libres
- c) EC Sistema local Educativo-cultural.
  - EC-2 Escolar
- d) SP Sistema local de Servicios públicos.
  - SP-1 Deportivo
  - SP-2 Socio-cultural
  - SP-3 Sanitario-asistencial
  - SP-4 Administrativo
  - SP-5 Religioso
  - SP-6 Polivalente
  - SP-7 Mercado
- e) IS Sistemas locales de Infraestructuras Básicas y de Servicios.
  - IS-1 Abastecimiento de agua
  - IS-2 Suministro de Energía eléctrica
  - IS-3 Evacuación y depuración de aguas residuales
  - IS-6 Red de acequias
  - IS-7 Vías pecuarias

2. En función del uso dominante, se establecen los siguientes usos compatibles:

2.1. RV Sistema local de Red Viaria.

- Dotacional Espacio Libre.
- Aparcamiento en el subsuelo.
- Edificio de uso aparcamiento en el caso de parcela dotacional de aparcamiento independiente del viario público.

2.2. EL Sistema local de Espacios libres

- Ajardinamiento.
- Área de juegos.
- instalaciones deportivas, de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5% del total de la superficie de la zona verde.
- Pistas deportivas o de juego informal al aire libre, con las limitaciones reguladas en estas normas.

2.3. EC Sistema local Educativo-cultural.

- Uso Socio-Cultural
- Dotacional Deportivo-Recreativo
- Dotacional Administrativo-Institucional
- Zona verde



2.4. SP Sistema local de Servicios públicos.

- a) SP-1 Deportivo
  - Dotacional Administrativo-Institucional
  - Infraestructura o de Servicio Urbano
  - Zona verde
  
- b) SP-2 Socio-cultural
  - Uso Educativo
  - Dotacional Deportivo-Recreativo
  - Dotacional Administrativo-Institucional
  - Infraestructura o de Servicio Urbano
  
- c) SP-3 Sanitario-asistencial
  - Dotacional Deportivo-Recreativo
  - Dotacional Administrativo-Institucional
  
- d) SP-4 Administrativo
  - Uso Educativo
  - Uso Socio-Cultural
  - Dotacional Deportivo-Recreativo
  - Uso Asistencial
  - Infraestructura o de Servicio Urbano
  - Aparcamiento público o en régimen de concesión administrativa.
  - Zona verde
  
- e) SP-5 Religioso
  - Uso Educativo
  - Uso Socio-Cultural
  - Dotacional Deportivo-Recreativo
  - Uso Asistencial
  
- f) SP-6 Polivalente
  - Uso Educativo
  - Uso Socio-Cultural
  - Dotacional Deportivo-Recreativo
  - Dotacional Administrativo-Institucional
  - Uso Asistencial
  - Infraestructura o de Servicio Urbano
  - Aparcamiento público o en régimen de concesión administrativa.
  - Zona verde
  
- g) SP-7 Mercado
  - Uso Socio-Cultural
  - Dotacional Deportivo-Recreativo
  - Dotacional Administrativo-Institucional
  - Infraestructura o de Servicio Urbano
  - Aparcamiento público o en régimen de concesión administrativa.
  - Zona verde

3. En caso de uso compatible en parcelas dotacionales destinadas a uso Educativo Colegio o a Uso Asistencial Centro Sanitario, para su ubicación será necesario el informe favorable de la Consellería Competente en cada caso.

En todo caso, el uso de aparcamiento público, Zona Verde o deportivo al aire libre, podrá admitirse siempre como uso provisional, sin necesidad de acuerdo con la Consellería correspondiente, hasta que se produzca el uso definido por el propio Plan General.

Podrá admitirse cualquier otro uso provisional mediante Acuerdo expreso y motivado del Pleno del Ayuntamiento.



1. Serán de aplicación, en su caso, las establecidas para los Sistemas Generales, con las precisiones que se establecen a continuación
2. Los suelos que integran el Sistema Local de Espacios libres se destinarán a las específicas categorías que se establecen:

- EL-2 Parque de barrio
- EL-3 Jardín
- EL-4 Jardín histórico
- EL-5 Área de juegos
- EL-6 Paseo Arbolado
- EL-7 Área Peatonal

Se califican como Jardines históricos (EL-4), aquellos jardines que por su especial valor artístico o por la presencia de elementos singulares vegetales y/o arquitectónicos, o por conformar el ambiente urbano en que se hallan deben ser conservados, manteniendo sus condiciones tipológicas o ambientales.

En zonas verdes se admitirá la construcción de pequeñas instalaciones deportivas, de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5% del total, así como la integración de pistas deportivas o de juego informal al aire libre.

Al menos, el 50% de la superficie de la zona verde estará vegetada.

3. Sistema Educativo-cultural (EC)
  - a) Área del Seminario (EC-1).
  - b) Escolar (EC-2). Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial específica de aplicación, así como a las propias necesidades del equipamiento público.
4. Los suelos destinados a Sistemas locales de Servicios públicos polivalentes (SP-6) podrán destinarse en virtud de los requerimientos funcionales del entorno a cualquiera de las siguientes categorías:

- SP-1 Deportivo
- SP-2 Socio-cultural
- SP-3 Sanitario-asistencial
- SP-4 Administrativo
- SP-5 Religioso
- SP-7 Mercado

Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial específica de aplicación, así como a las propias necesidades del equipamiento público. Los servicios públicos que ocupen parcelas completas limitadas por viales o espacios libres de uso público cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Deberá justificarse expresamente la integración de la actuación en el entorno urbano mediante montajes fotográficos, representaciones 3D, montajes fotorrealistas, etc.
- b) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de  $2m^2/m^2s$  en general, excepto en zona de Ensanche, donde se atenderá exclusivamente a las necesidades del propio equipamiento y a las condiciones de integración en el entorno urbano.
- c) Número máximo de plantas: Podrá superar en 1 planta el máximo permitido en la zona de ordenación donde se ubique el equipamiento.
- d) Se admite superar en solución tipo torre la altura máxima siempre que la superficie ocupada por dicha solución no supere el 25% de la superficie ocupada total

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**



**D.T. Tercera.** — En desarrollo del artículo 111 de la Ley Urbanística Valenciana se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan.

Las normas que se desarrollan serán de aplicación de la totalidad del inmueble o edificio salvo las excepciones que se establecen en la presente Disposición.

**1. Edificios en situación de Fuera de Ordenación:** Se entienden en situación de Fuera de Ordenación los edificios o construcciones cuando se encuentren en las siguientes situaciones:

- a. Edificios y construcciones que ocupen el viario público previsto por el Plan, siempre que dicha ocupación supere los 15 cm. medidos desde la alineación de fachada; Edificios y construcciones que ocupen Espacios Libres previstos en el Plan; y Edificios y construcciones que ocupen espacios destinados a Dotaciones Públicas distintas a las anteriores.

En estos casos, únicamente se permiten obras de reparación, conservación y mantenimiento, incluso las obras mínimas necesarias de acondicionamiento para alcanzar las condiciones mínimas para el uso originario del edificio.

En ningún caso se permitirá la ampliación de superficie construida.

- b. Los edificios e instalaciones que, emplazados en cualquier clase de suelo, se hubieren implantado sin licencia, de forma clandestina, y que la infracción hubiera prescrito, en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.

Únicamente se permiten obras de reparación, conservación y mantenimiento, incluso las obras mínimas necesarias de acondicionamiento para alcanzar las condiciones mínimas para el uso originario del edificio.

En ningún caso se permitirá la ampliación de superficie construida.

- c. Los edificios que por exceso de volumen o por la conformación de este, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.

Únicamente se permiten obras de reparación, conservación y mantenimiento, incluso las obras de mínimas necesarias de acondicionamiento para alcanzar las condiciones mínimas para el uso originario del edificio. Podrán permitirse obras superiores a las expuestas en el caso de que dichas obras comporten la adecuación del edificio a las normas urbanísticas de aplicación y a la integración con el patrimonio histórico-artístico. No así en el caso de espacios naturales protegidos.

En ningún caso se permitirá la ampliación de superficie construida.

- d. Edificios dedicados a usos incompatibles.

Únicamente se permiten obras de reparación, conservación y mantenimiento, incluso las obras mínimas necesarias de acondicionamiento para alcanzar las condiciones mínimas para el uso originario del edificio.

En ningún caso se permitirá la ampliación de superficie construida.

Se establece un período transitorio de 1 año para que el titular de la actividad tome las medidas correctoras necesarias para eliminar las molestias, los efluentes contaminantes y la peligrosidad propias de la actividad.

Se establece un plazo máximo de amortización de 20 años en que dicha actividad incompatible deberá cesar, procediéndose a la demolición de la edificación o a su reestructuración hasta conseguir su adecuación a la normativa urbanística de aplicación.

**2. Edificios disconformes con las determinaciones las determinaciones del Planeamiento y normativa de aplicación:** Se entiende que estos edificios no se encuentran en situación de Fuera de Ordenación, pero que existen disconformidades con las determinaciones del planeamiento de aplicación. Se establecen las siguientes situaciones:

**1.1. Edificios con disconformidad grave.** Edificios disconformes con el Plan por exceder el número de alturas en más de dos, excepto en el caso que se recoge en el apartado siguiente.

En estos casos, únicamente se permiten obras de reparación, conservación y mantenimiento, incluso las obras de mínimas necesarias de acondicionamiento para alcanzar las condiciones mínimas para el uso originario del edificio.



Podrán permitirse obras superiores a las expuestas siempre que éstas supongan una minoración del grado de disconformidad con las normas urbanísticas del Plan (reducción del número de alturas).

En ningún caso se permitirá la ampliación de superficie construida.

- 1.2. Edificios con disconformidad moderada.** Edificios disconformes con el Plan por exceso en alturas no superior a dos, defecto de alturas superior a la tolerancia permitida, exceso sobre la profundidad edificable u ocupación de espacios libres de parcela de acuerdo con la normativa de aplicación.

Se considerará que un edificio disconforme en más de dos alturas se encuentra en esta situación cuando las plantas que se encuentren en esta situación estén retiradas de la línea de fachada al menos una distancia igual a la altura de su coronación, medida desde la cota de cornisa.

Se permiten obras de reparación, conservación y mantenimiento, incluso las obras de mínimas necesarias de acondicionamiento para alcanzar las condiciones mínimas para el uso originario del edificio.

Se permiten obras de reforma o de habilitación para cambio de uso, que no superen el límite del nivel normal de conservación, establecido en el 50% del valor de la construcción de nueva planta con las mismas características de la existente. En caso de reformas parciales, se aplicará al porcentaje de la superficie construida afectada por la reforma respecto de la superficie construida total de la edificación.

Edificaciones que ocupan espacios libres de parcela. En caso de que se hayan ocupado los espacios libres establecidos en el Plan, siendo el resto de la edificación ajustada al la normativa urbanística, a la parte de la edificación que ocupe estos espacios únicamente se permitirán obras de reparación, conservación y mantenimiento, quedando el resto en situación de acorde con el Plan. Las superficies ocupadas y edificabilidad consumida en los espacios libres se detraerá de los derechos de ampliación del resto de la construcción acorde con el Plan.

Estará prohibido el aumento de volumen sobre edificios existentes, salvo cuando tenga por objeto su adaptación al planeamiento para paliar defecto de volumen; en estos casos la ampliación deberá ajustarse a las nuevas Ordenanzas de edificación.

- 1.3. Resto de los edificios.** Edificios que contengan partes de los mismos, o instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación, límites a las instalaciones en fachada, voladizos, elementos superpuestos, etc.

Las condiciones de estética de la edificación serán inmediatamente aplicables a todos los edificios e instalaciones desde la entrada en vigor de la presente Modificación de Plan. La Administración podrá exigir a los propietarios la demolición o reforma de los elementos en situación de disconformidad debiendo aquellos ejecutar las obras a su costa, dentro del límite del deber normal de conservación.

## 7.- DISPOSICIÓN FINAL.

- Se mantiene la vigencia del Plan General de Moncada, aprobado definitivamente con fecha 25 de Julio de 1989, su modificación nº 1 aprobada el 27/09/1990, su modificación nº 2 aprobada el 24/03/1993, su revisión parcial aprobada el 27/09/1994, su modificación nº 3 aprobada el 07/11/1995, su modificación nº 4 aprobada el 05/11/1998, su modificación nº 5 aprobada el 27/07/2001, su modificación nº 7 aprobada el 10/10/2007, su modificación nº 8 aprobada el 02/12/2009, su modificación nº 9 aprobada el 22/12/2009, y su modificación nº 10, aprobada el 6 de mayo de 2011 en todo lo que no se oponga al presente documento.

Moncada, noviembre de 2012

El Arquitecto Municipal

Francisco Buendía Romero

--- (FIN DEL DOCUMENTO CON EFICACIA NORMATIVA) ---