

# **ÍNDICE ORDENANZAS PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

## **TÍTULO 1.**

### **ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **CAPÍTULO 1**

#### **CONCEPTOS BÁSICOS**

##### **SECCIÓN PRIMERA**

##### **PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL**

- Artículo 1. Alineación de vial.
- Artículo 2. Ancho de vial en un punto.
- Artículo 3. Ámbito del vial al servicio de la parcela.
- Artículo 4. Manzana.
- Artículo 5. Patio de manzana.
- Artículo 6. Línea de rasante.
- Artículo 7. Cota de rasante.

##### **SECCIÓN SEGUNDA. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA Y EL SOLAR**

- Artículo 8. Parcela.
- Artículo 9. Solar.
- Artículo 10. Parcela edificable.
- Artículo 11. Lindes de parcela
- Artículo 12. Linde frontal de parcela.
- Artículo 13. Parcela mínima.
- Artículo 14 Frente de parcela.
- Artículo 15. Figura inscrita.
- Artículo 16. Ángulo medianero.

**SECCIÓN TERCERA. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA  
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.**

- Artículo 17. Alineaciones de la edificación.
- Artículo 18. Distancia al linde.
- Artículo 19. Retranqueo de la edificación.
- Artículo 20. Profundidad edificable
- Artículo 21. Separación entre edificaciones.

**SECCIÓN CUARTA. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA  
INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.**

- Artículo 22. Superficie ocupada.
- Artículo 23. Coeficiente de ocupación.
- Artículo 24. Superficie libre.
- Artículo 25. Superficie construida por planta.
- Artículo 26. Superficie construida total.
- Artículo 27. Superficie útil.
- Artículo 28. Volumen construido.
  - Artículo 29. Edificabilidad neta (EN).
  - Artículo 30. Índice de edificabilidad neta (IEN).
- Artículo 31. Índice de edificabilidad bruta (IEB).
- Artículo 32. Aprovechamiento tipo.

**SECCIÓN QUINTA. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN  
Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

- Artículo 33. Altura reguladora.
- Artículo 34. Altura total.
- Artículo 35. Número de plantas
- Artículo 36. Altura reguladora, altura total y número de plantas en edificios cuya alineación de fachada deba coincidir con la alineación de calle.

Artículo 37. Altura reguladora, altura total y número de plantas en edificios cuya alineación de fachada no deba coincidir con la alineación de vial.

Artículo 38. Construcciones por encima de la altura reguladora.

Artículo 39. Medianera

Artículo 40. Planta baja

Artículo 41. Planta piso.

Artículo 42. Aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo 43. Entreplanta.

Artículo 44. Sótano.

Artículo 45. Semisótano.

Artículo 46. Soportal.

Artículo 47. Pasaje.

Artículo 48. Altura de planta.

Artículo 49. Altura libre de planta.

Artículo 50. Cuerpos volados.

Artículo 51. Elementos salientes.

Artículo 52. Edificaciones auxiliares

Artículo 53. Elementos técnicos de las instalaciones

Artículo 54. Patios de luces y ventilación.

## **SECCIÓN SEXTA**

### **SISTEMAS DE ORDENACIÓN**

Artículo 55. Sistemas de ordenación.

Artículo 56. Clases.

Artículo 57. Ordenación por alineación de calle.

Artículo 58. Ordenación por edificación aislada.

Artículo 59. Ordenación por definición volumétrica.

**SECCIÓN SÉPTIMA**  
**TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS**

Artículo 60. Tipologías edificatorias

Artículo 61. Manzana compacta.

Artículo 62. Manzana cerrada.

Artículo 63. Bloque exento.

Artículo 64. Bloque adosado.

Artículo 65. Volumen específico.

Artículo 66. Volumen contenedor.

**CAPÍTULO 2**  
**DISPOSICIONES COMUNES**

**SECCIÓN PRIMERA**  
**CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN.**

Artículo 67. Aplicación.

Artículo 68. Local.

Artículo 69. Pieza habitable.

Artículo 70. Prevención de las caídas.

Artículo 71. Características de los patios de luces.

Artículo 72. Condiciones de ventilación e iluminación.

**SECCIÓN SEGUNDA**  
**PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.**

Artículo 73. Condiciones ambientales.

## **SECCIÓN TERCERA CONDICIONES ESTÉTICAS**

- Artículo 74. Protección de la estética urbana.
- Artículo 75. Fachadas.
- Artículo 76. Tratamiento de medianeras.
- Artículo 77. Vallado de solares.
- Artículo 78. Instalaciones en fachada.
- Artículo 79. Limitaciones a la publicidad exterior.

## **TÍTULO 2. USOS ESPECÍFICOS**

### **CAPÍTULO 1. DEFINICIONES**

- Artículo 80. Alcance y desarrollo
- Artículo 81. Clasificación de los usos.
- Artículo 82. Clasificación de los usos dotacionales.
- Artículo 83. Clasificación de los usos residenciales.
- Artículo 84. Clasificación de los usos industriales.
- Artículo 85. Clasificación de los usos terciarios.
- Artículo 86. Usos no urbanos.
- Artículo 87. Condiciones de permisividad de los usos.
- Artículo 88. Distribución de servicios en el medio urbano.

### **CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DEL USO DE APARCAMIENTO**

- Artículo 89. Condiciones básicas de los aparcamientos en los edificios de viviendas.
- Artículo 90. Reserva de aparcamiento para los usos residenciales.
- Artículo 91. Previsión de aparcamientos para usos no residenciales.
- Artículo 92. Condiciones específicas del uso de aparcamiento.

### **TÍTULO 3.**

#### **RÉGIMEN DE PARCELACIÓN**

Artículo 93. Concepto

Artículo 94. Supuestos de innecesariedad de licencia de parcelación.

Artículo 95. Parcelación en suelo urbanizable.

Artículo 96. Parcelación en suelo no urbanizable.

Artículo 97. Parcelación y Registro de la Propiedad.

### **TÍTULO 4.**

#### **NORMAS DE URBANIZACIÓN**

Artículo 98. Criterios de aplicación.

Artículo 99. Proyectos de urbanización.

Artículo 100. Red viaria.

Artículo 101. Red de abastecimiento de agua potable y riego.

Artículo 102. Redes de saneamiento.

Artículo 103. Red de suministro de energía eléctrica.

Artículo 104. Alumbrado público.

### **TÍTULO 5.**

#### **ORDENANZAS PARTICULARES DE DOTACIONES Y ZONAS.**

##### **CAPÍTULO 1. SUELOS DOTACIONALES.**

Artículo 105. Tipos de dotaciones.

Artículo 106. Red viaria.

Artículo 107. Equipamientos públicos.

Artículo 108. Zonas verdes.

Artículo 109. Usos dotacionales privados.

## **CAPÍTULO 2. ZONAS**

### **SECCIÓN PRIMERA NORMAS COMUNES**

Artículo 110. Subzonas.

Artículo 111. Movimiento de tierras en el interior de la parcela.

Artículo 112. Cercas.

Artículo 113. Estudios de detalle.

Artículo 114. Normas Estéticas

### **SECCIÓN SEGUNDA SUBZONA NÚCLEO HISTÓRICO (NUH)**

Artículo 115. Ámbito.

Artículo 116. Configuración de la zona.

Artículo 117. Usos pormenorizados.

Artículo 118. Parámetros urbanísticos.

Artículo 119. Dotación de aparcamientos.

Artículo 120. Condiciones estéticas.

Artículo 121. Otras condiciones.

### **SECCIÓN TERCERA SUBZONA AMPLIACIÓN DE CASCO (ACA).**

Artículo 122. Ámbito.

Artículo 123. Configuración de la zona.

Artículo 124. Usos pormenorizados.

Artículo 125. Parámetros urbanísticos.

Artículo 126. Dotación de aparcamiento.

**SECCIÓN CUARTA.**  
**SUBZONA VIVIENDAS AISLADAS (AIS).**

Artículo 127. Ámbito.

Artículo 128 Configuración de la zona.

Artículo 129 Usos pormenorizados.

Artículo 130 Parámetros urbanísticos.

**TÍTULO 6.**  
**INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS**

Artículo 131 Actuaciones Permitidas.

**TÍTULO 7.**  
**INTERVENCIONES SOBRE ELEMENTOS CATALOGADOS**

Artículo 132. Normas de aplicación a los inmuebles de protección integral.

Artículo 133. Normas de aplicación a los inmuebles objeto de protección parcial

Artículo 134 Normas de aplicación a los inmuebles con protección ambiental.

Artículo 135. Bienes de relevancia local.

# **B\_02 ORDENANZAS GENERALES DE USOS, EDIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE PARCELA Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS DIFERENTES SUBZONAS.**

## **TÍTULO 1.**

### **ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **CAPÍTULO 1**

#### **CONCEPTOS BÁSICOS**

##### **SECCIÓN PRIMERA**

##### **PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL**

###### **Artículo 1. Alineación de vial.**

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

###### **Artículo 2. Ancho de vial en un punto.**

Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial. Se expresa en metros (m).

###### **Artículo 3. Ámbito del vial al servicio de la parcela.**

Se define el ámbito del vial al servicio de la parcela como la superficie comprendida entre todas las alineaciones de calle de ésta y las líneas de referencia que se definen a continuación, para cada uno de los frentes a los que recaiga la misma.

Las líneas de referencia son paralelas a las alineaciones de calle situadas a las siguientes distancias de éstas:

a) Como regla general, la distancia será igual a la altura reguladora permitida por el plan sobre la parcela.

b) Cuando el ancho de vial sea inferior al doble de la altura reguladora, la línea de referencia se situará en el eje del vial.

c) Cuando el ancho del vial sea inferior a diez metros cincuenta centímetros (10,50 m), la línea de referencia coincidirá con la alineación opuesta del vial.

d) El ámbito del vial al servicio de la parcela se extiende hasta las intersecciones entre líneas de referencia de cada uno de los frentes de la misma, o entre éstas y la línea perpendicular a ellas que las une con el punto donde la alineación de calle más próxima intersecta al linde lateral.

#### **Artículo 4. Manzana.**

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

#### **Artículo 5. Patio de manzana.**

Constituye el patio de manzana el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

#### **Artículo 6. Línea de rasante.**

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

#### **Artículo 7. Cota de rasante.**

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante. Se expresa en metros (m).

## **SECCIÓN SEGUNDA. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA Y EL SOLAR**

### **Artículo 8. Parcela.**

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

### **Artículo 9. Solar.**

Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente. No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado. No justifica la dotación de este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el planeamiento autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, en al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

### **Artículo 10. Parcela edificable.**

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exige el plan para que pueda autorizarse en ella la edificación. Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la

parcela mínima, el frente mínimo de parcela, la figura inscrita mínima, los ángulos medianeros u otros similares.

Las normas particulares de cada zona establecen en que supuestos se consideran edificables determinadas parcelas que no verifican las condiciones establecidas con carácter general.

**Artículo 11. Lindes de parcela.**

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

**Artículo 12. Linde frontal de parcela.**

Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

**Artículo 13. Parcela mínima.**

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>s) medidos en proyección horizontal.

La configuración inicial de las parcelas o su división posterior no podrá dejar restos de parcelas sobrantes no edificables.

**Artículo 14 Frente de parcela.**

Se denomina frente de parcela a la longitud de su linde frontal. Se expresa en metros (m).

**Artículo 15. Figura inscrita.**

Se denomina círculo inscrito al círculo de mayor diámetro que se puede inscribir en una parcela. Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m).

Se denomina rectángulo inscrito al rectángulo de mayores lados que se puede inscribir en una parcela. Se define por la dimensión de los lados, que se expresa en metros (m).

**Artículo 16. Ángulo medianero.**

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos. Se expresa en grados sexagesimales (°).

**SECCIÓN TERCERA. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.**

**Artículo 17. Alineaciones de la edificación.**

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

**Artículo 18. Distancia al linde.**

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación (incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, y de los elementos salientes de más de treinta centímetros (0,30 m) de vuelo, salvo que la normativa particular de la zona especifique lo contrario), medida sobre una recta horizontal perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros (m).

**Artículo 19. Retranqueo de la edificación.**

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación. Se expresa en metros (m), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

**Artículo 20. Profundidad edificable.**

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados

o elementos salientes cuando lo autorice la normativa de zona. Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos. Se expresa en metros (m).

**Artículo 21. Separación entre edificaciones.**

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, y de los elementos salientes de más de treinta centímetros (0,30 m) de vuelo, salvo que la normativa particular de la zona especifique lo contrario. Se expresa en metros (m).

**SECCIÓN CUARTA. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.**

**Artículo 22. Superficie ocupada.**

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados y los elementos salientes de más de treinta centímetros (0,30 m) de vuelo salvo que la normativa particular de la zona especifique lo contrario. Computará, a estos efectos, la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>s).

**Artículo 23. Coeficiente de ocupación.**

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela. Se expresa en tanto por ciento (%).

**Artículo 24. Superficie libre.**

Se entiende por superficie libre de una parcela la que no tiene la consideración de superficie ocupada, según lo establecido en estas normas. Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela, de tal forma que la suma de la superficie libre y la superficie ocupada coincide con la superficie de la parcela. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>s).

### **Artículo 25. Superficie construida por planta.**

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, los balcones o terrazas descubiertos, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso. Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos; en los demás casos computará únicamente el cincuenta por cien de su superficie (50%). Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

### **Artículo 26. Superficie construida total.**

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos, semisótanos o aprovechamientos bajo cubierta. Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

### **Artículo 27. Superficie útil.**

Se entiende como superficie útil, a los efectos de esta norma, la del suelo de la vivienda o local, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Del conjunto de superficie útil queda excluida la superficie ocupada, en planta, por las particiones interiores de la vivienda o local, fijas o móviles, elementos estructurales verticales y canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados (0,01 m<sup>2</sup>), y aquella superficie del suelo de la vivienda o local sobre la que la altura libre sea inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m).

No se computarán las superficies de suelo de los espacios exteriores como terrazas y balcones. Se expresa en metros cuadrados útiles (m2u).

**Artículo 28. Volumen construido.**

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones. No computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situado por debajo de la línea de rasante oficial. Se expresa en metros cúbicos (m<sup>3</sup>).

**Artículo 29. Edificabilidad neta (EN).**

Se entiende por edificabilidad neta (EN) de una parcela la suma de la edificabilidad total, destinada a cualquier uso lucrativo que se puede materializar en dicha parcela. Se expresa en metros cuadrados de techo (m<sup>2</sup>t).

**Artículo 30. Índice de edificabilidad neta (IEN).**

Se entiende por índice de edificabilidad neta de una parcela el cociente entre la edificabilidad neta y la superficie de parcela neta, entendiendo como tal la parcela privada que queda tras las correspondientes cesiones de dotaciones públicas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

**Artículo 31. Índice de edificabilidad bruta (IEB).**

Se entiende por índice de edificabilidad bruta el cociente entre la edificabilidad bruta de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) o en unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (ua/m<sup>2</sup> suelo) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

**Artículo 32. Aprovechamiento tipo.**

Se entiende por aprovechamiento tipo a la edificabilidad unitaria, ponderada, en su caso, con los correspondientes coeficientes correctores, que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto.

## **SECCIÓN QUINTA. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

### **Artículo 33. Altura reguladora.**

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida desde la cota de referencia hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. En caso de edificaciones con grandes luces la altura total se medirá hasta la cara inferior de la cercha o el arranque de la estructura de cubierta.

### **Artículo 34. Altura total.**

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la cota de referencia hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones. Se expresa en metros (m).

### **Artículo 35. Número de plantas.**

El número de plantas que componen un edificio, incluida la planta baja, constituye el parámetro denominado número de plantas. No se consideran, a efectos de este parámetro, las entreplantas, los sótanos, los semisótanos ni los aprovechamientos bajo cubierta.

### **Artículo 36. Altura reguladora, altura total y número de plantas en edificios cuya alineación de fachada deba coincidir con la alineación de calle.**

En los edificios cuya alineación de fachada deba coincidir con la alineación de calle, se toma como cota de referencia para la determinación de la altura reguladora, la altura total y el número de plantas la rasante de la calle en el punto medio de la fachada, con las siguientes particularidades.

- a) Cuando el edificio recae a una sola vía.

Si la rasante de la calle tomada en la línea de la edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que un metro cincuenta centímetros (1,50 m) la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada. Si, por el contrario, la diferencia de nivel es superior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m) se dividirá la fachada en los

tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior tomando, en consecuencia, como cotas de referencia el punto medio de cada tramo.

b) Edificios con frente a más de una vía, formando esquina o chaflán.

b.1) El punto de medición se determinará como si se tratara de fachadas independientes para cada frente.

b.2) Sin perjuicio de que la documentación gráfica del planeamiento pueda precisar de modo inequívoco la línea de cambio de altura, si el número de plantas asignado a cada calle fuera distinto, el mayor de ellos alcanzará a los viales adyacentes hasta una longitud máxima igual a vez y media el ancho del vial en el tramo de fachada de menor altura contada desde la esquina, última flexión del chaflán o punto de tangencia para acuerdo curvo de la línea de fachada, siempre que no se rebasen veinte metros (20,00 m) desde dicho punto, ni quede a menos de tres metros (3,00 m) de la medianera contigua.

c) Edificios con frente a más de una vía, sin formar esquina o chaflán.

c.1) El punto de medición se determinará para cada vía como si se tratara de edificios independientes.

c.2) Si la altura reguladora correspondiente a cada uno de los viales fuera distinta, o entre los puntos medios de cada fachada existiese un desnivel mayor de un metro cincuenta centímetros (1,50 m), la altura reguladora correspondiente a cada una de las calles tendrá validez hasta una profundidad edificable que será el resultado de dividir la profundidad total del edificio proporcionalmente a los anchos de las calles a las que recae, sin perjuicio de la aplicación de las alineaciones interiores si las hubiere.

**Artículo 37. Altura reguladora, altura total y número de plantas en edificios cuya alineación de fachada no deba coincidir con la alineación de vial.**

En el caso de edificaciones cuya alineación de fachada no deba coincidir con la alineación de vial, la altura reguladora máxima se medirá, desde la rasante natural del

terreno, en la vertical que pasa por el centro del rectángulo circunscrito al perímetro de la planta baja de la edificación.

En el caso de edificaciones sobre terreno con pendiente, el rectángulo citado se dividirá en tantos rectángulos como sea necesario con el fin de que la edificación se ajuste al perfil del terreno. La altura reguladora máxima de cada porción de edificación incluida en uno de los rectángulos citados se medirá, desde la rasante natural del terreno, en la vertical que pasa por el centro del rectángulo correspondiente, de modo que la cara superior del forjado de piso de planta baja no sobresalga, en ningún punto, una cota superior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m) sobre la rasante natural del terreno.

No obstante, en parcelas con pendiente superior al 20%, y siempre que el proyecto se adapte a dicha pendiente natural, podrá sobrepasarse como máximo en una planta los parámetros máximos definidos en la zona.

#### **Artículo 38. Construcciones por encima de la altura reguladora.**

Salvo que las normas particulares de la zona dispongan lo contrario, por encima de la altura reguladora se permitirán los siguientes elementos.

a) Barandillas y antepechos de las terrazas con una altura máxima de un metro ochenta centímetros (1,80 m).

b) Las vertientes de cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea coincidente con la cara inferior del forjado de techo del edificio en fachadas y patios, formen con ésta un ángulo de treinta grados sexagesimales ( $30^\circ$ ) y cuya cumbrera esté situada como máximo a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) por encima de la altura reguladora del edificio.

En el caso que se aprovechen como vivideros los espacios bajo cubierta la línea de arranque del plano de dicha cubierta podrá elevarse como máximo un metro (1,00 m), sobre el plano superior del forjado de techo de la última planta del edificio.

a) Casetones de ascensor con las dimensiones requeridas por sus condicionantes técnicos, y cajas de escaleras para el acceso a las terrazas, cuya ocupación en planta no debe exceder de veinte metros cuadrados (20,00 m<sup>2</sup>) por cada núcleo de acceso.

b) Palomares separados de las fachadas y medianeras una distancia igual a su altura, con un mínimo de dos metros (2,00 m); cuya altura se situará por debajo de un plano inclinado cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) respecto a la horizontal que contenga al plano de fachada y a la cara inferior del forjado de la última planta, con un máximo de cuatro metros (4,00 m) de altura.

c) Chimeneas con una altura superior en un metro cincuenta centímetros (1,50 m) a la mayor altura de cualquier edificación situada en un círculo de veinte metros de radio (20,00 m), con centro en la misma.

d) Depósitos, conductos de ventilación, antenas de televisión, pararrayos y aparatos e instalaciones de aire acondicionado, siempre que estos últimos no sean visibles desde la vía pública.

#### **Artículo 39. Medianera.**

Se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares. El concepto de pared medianera es independiente de la real existencia de una servidumbre de medianería tal como se define en los arts. 571 a 579 del Código Civil.

#### **Artículo 40. Planta baja.**

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo o, en su caso de la solera, se encuentra comprendida entre un plano horizontal que contiene la rasante de medición de la altura reguladora y otro situado un metro por encima de ella.

#### **Artículo 41. Planta piso.**

Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.

**Artículo 42. Aprovechamiento bajo cubierta.**

Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

**Artículo 43. Entreplanta.**

Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la planta baja a la que esté vinculada.

**Artículo 44. Sótano.**

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo no sobresalga por encima del plano horizontal que contiene la rasante de medición de la altura reguladora.

**Artículo 45. Semisótano.**

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de medición de la altura reguladora y el situado a un metro por encima de dicho plano. Cuando supere dicha altura computará como planta a los efectos de la determinación de las mismas.

Sin perjuicio de los que se disponga en las normas particulares de zona, los semisótanos guardarán la distancia mínima a lindes y la ocupación máxima de parcela que sean exigibles a la edificación sobre rasante.

**Artículo 46. Soportal.**

Se entiende por soportal el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja respecto del plano de fachada del inmueble.

**Artículo 47. Pasaje.**

Se entiende por pasaje aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

**Artículo 48. Altura de planta.**

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. Se expresa en metros (m).

**Artículo 49. Altura libre de planta.**

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo -o, en su caso, del falso techo- de una planta. Se expresa en metros (m).

**Artículo 50. Cuerpos volados.**

Se entiende por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

**Artículo 51. Elementos salientes.**

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

**Artículo 52. Edificaciones auxiliares.**

Se entiende por edificaciones auxiliares las construcciones no habitables o cuerpos de edificación desvinculados del edificio principal, incluso los construidos con elementos fácilmente desmontables que no confieran carácter de permanencia, que están al servicio exclusivo de los edificios principales.

Se incluyen en este concepto elementos tales como garajes particulares, depósitos de herramientas de jardinería, vestuarios, lavaderos, paelleros, trasteros, despensas, invernaderos, garitas de control y otros similares. Las instalaciones deportivas de uso privado tales como piscinas o pistas de tenis, tendrán, asimismo, la consideración de edificaciones auxiliares.

Las instalaciones deportivas descubiertas no computarán a efectos de edificabilidad ni de ocupación de parcela.

Las restantes edificaciones auxiliares computarán a efectos de edificabilidad y ocupación máxima de parcela en la forma establecida en estas normas.

Salvo que las ordenanzas particulares establezcan lo contrario, las edificaciones auxiliares cerradas o techadas podrán adosarse a los lindes laterales siempre que la superficie construida total no exceda de cuarenta metros cuadrados (40,00 m<sup>2</sup>), no tengan vistas sobre los predios colindantes, y medie la conformidad del propietario o propietarios afectados, que deberá exhibirse para la petición de licencia. En cualquier caso, el tratamiento de la edificación auxiliar será equivalente al de la principal, dejando convenientemente resuelta la pared medianera que pueda quedar vista.

Salvo que las ordenanzas particulares establezcan lo contrario, las piscinas se permitirán a una distancia no inferior a dos metros de los lindes a contar desde el vaso de las mismas, siempre que su altura no supere sesenta centímetros (0,60 m) sobre la rasante natural del terreno. Caso de superar esta altura se estará a lo dispuesto con carácter general para las distancias a lindes.

Las pistas de tenis se permitirán junto a los lindes de parcela, siempre que su vallado perimetral se ajuste a las condiciones de las cercas con la salvedad de que la parte diáfana podrá tener una altura máxima de 4,00 metros sobre la rasante natural del terreno.

Los frontones situados sobre la parte edificable de la parcela no superarán la altura máxima de la edificación permitida. Cuando se sitúen sobre la porción no edificable de la parcela su altura no superará en ningún punto un plano inclinado cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) respecto a la horizontal que contenga a una línea definida por el encuentro de un plano horizontal trazado a dos metros (2,00 m) de altura respecto a la cota de referencia definida en estas normas para establecer la altura reguladora de la edificación y un plano vertical que contenga a los planos de fachada y de medianeras.

### **Artículo 53. Elementos técnicos de las instalaciones.**

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de

agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, pozos, maquinaria de piscina, depósitos de combustible, depuradoras y similares.

Aquellos que deban ubicarse en espacio libre de parcela guardarán las distancias a lindes que sean exigibles a la edificación principal.

#### **Artículo 54. Patios de luces y ventilación.**

Se denominan patios de luces y ventilación a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

### **SECCIÓN SEXTA SISTEMAS DE ORDENACIÓN**

#### **Artículo 55. Sistemas de ordenación.**

Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

#### **Artículo 56. Clases.**

Se distinguen tres clases de sistemas de ordenación: alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica.

#### **Artículo 57. Ordenación por alineación de calle.**

El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina ordenación por alineación de calle.

Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la alineación de vial, la altura reguladora y la profundidad edificable.

El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.

**Artículo 58. Ordenación por edificación aislada.**

El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por edificación aislada.

Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.

El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.

**Artículo 59. Ordenación por definición volumétrica.**

El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina ordenación por definición volumétrica.

Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por definición volumétrica son el coeficiente de edificabilidad neta, la altura reguladora y las alineaciones de volumen. El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina volumen.

**SECCIÓN SÉPTIMA**  
**TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS**

**Artículo 60. Tipologías edificatorias.**

Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

**Artículo 61. Manzana compacta.**

Se denomina manzana compacta a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

**Artículo 62. Manzana cerrada.**

Se considera manzana cerrada a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central -que puede estar ocupado en la planta baja- en el interior de la manzana.

**Artículo 63. Bloque exento.**

Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

**Artículo 64. Bloque adosado.**

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

**Artículo 65. Volumen específico.**

Se denomina volumen específico a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

**Artículo 66. Volumen contenedor.**

Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

## **CAPÍTULO 2**

### **DISPOSICIONES COMUNES**

#### **SECCIÓN PRIMERA**

#### **CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN.**

##### **Artículo 67. Aplicación.**

Las condiciones establecidas en la presente sección, no serán de aplicación a los edificios protegidos.

##### **Artículo 68. Local.**

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

##### **Artículo 69. Pieza habitable.**

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Toda pieza habitable debe cumplir alguna de las siguientes condiciones.

- a) Recaer sobre una vía, espacio libre o plaza pública.
  
- b) Recaer sobre un patio o espacio libre privado que cumpla las condiciones mínimas exigidas en estas normas.

Se eximirá del cumplimiento de las condiciones anteriores a aquellas piezas que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, siempre que cuenten con instalación de ventilación o acondicionamiento de aire.

En planta sótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables al igual que en planta semisótano cuando aquéllas se destinen a usos residenciales.

#### **Artículo 70. Prevención de las caídas.**

Será de aplicación, en cualquier caso, lo dispuesto en el Artículo 2.17 de la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Asimismo será de aplicación el documento básico que afecte a esta materia del Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, por el que se aprobó el Código Técnico de la Edificación.

#### **Artículo 71. Características de los patios de luces.**

En edificios de vivienda se estará a lo dispuesto en la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana o norma que les sustituya.

En edificios de uso no residencial será de aplicación el artículo 2.12 de la Orden citada en el número anterior, considerando como criterio de dimensionamiento el que corresponde al patio de tipo 2 de los regulados en el citado artículo, con un diámetro mínimo de la circunferencia inscribible de 3 metros.

Asimismo será de aplicación el documento básico que afecte a esta materia del Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, por el que se aprobó el Código Técnico de la Edificación.

#### **Artículo 72. Condiciones de ventilación e iluminación.**

En edificios de vivienda se estará a lo dispuesto en la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o norma que la sustituya.

En edificios de uso no residencial, las superficies de los huecos de iluminación y ventilación se regularán por lo dispuesto en los arts. 2.5 y 2.6, respectivamente, de la Orden citada en el número anterior.

Asimismo será de aplicación el documento básico que afecte a esta materia del Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, por el que se aprobó el Código Técnico de la Edificación.

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### **PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.**

#### **Artículo 73. Condiciones ambientales.**

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones y a sus instalaciones, cualquiera que sea la actividad que alberguen, para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.

Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas Municipales específicas así como en las disposiciones vigentes sobre la materia.

Asimismo será de aplicación el documento básico que afecte a esta materia del Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, por el que se aprobó el Código Técnico de la Edificación.

## **SECCIÓN TERCERA**

### **CONDICIONES ESTÉTICAS**

#### **Artículo 74. Protección de la estética urbana.**

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse.

No se permitirá que la situación, masa, anchura o altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación o el depósito permanente de otros elementos o materiales, rompan la armonía del paisaje -rural o urbano- o desfigure su perspectiva.

En los nuevos sectores de desarrollo y unidades de ejecución en suelo urbano el Ayuntamiento podrá imponer normas estéticas y de diseño tendentes a conseguir una uniformidad en los nuevos tramos de ciudad.

#### **Artículo 75. Fachadas.**

Cualquier fachada que se realice en el entorno de edificación objeto de protección se adecuará a la fachada de ésta, armonizando las líneas de referencia de la composición arquitectónica.

En intervenciones parciales sobre edificaciones existentes se tendrán en cuenta los siguientes criterios.

a) Si afectan a la planta baja del inmueble, la modificación deberá armonizar con el resto de la fachada, valorándose el mantenimiento del plano de fachada, la relación de macizos y huecos, y la armonización de materiales.

b) Cualquier modificación de las características de la fachada se realizará de acuerdo con un proyecto que garantice el resultado homogéneo del conjunto arquitectónico

c) Todas las actuaciones que impliquen la conservación, reparación o pintura de la fachada deberán contemplar la totalidad de ésta.

#### **Artículo 76. Tratamiento de medianeras.**

Todas las medianeras, incluso las de carácter provisional, se tratarán de forma que su aspecto no desmerezca del de las fachadas debiendo, como mínimo, enlucirse y pintarse.

#### **Artículo 77. Vallado de solares.**

Los solares que se sitúen en una manzana consolidada por la edificación en más del cincuenta por cien (50,00%) de la superficie de ésta, deberán permanecer vallados cuando así se ordene por el Ayuntamiento por razones de higiene, salubridad u ornato público.

Se exceptúan de dicha obligación los solares con frente a más de una calle, cuando alguna de las mismas no esté abierta al uso público y urbanizada, salvo en la fachada que recaiga a vial urbanizado donde regirá la regla anterior; así como las parcelas pendientes de normalización.

Dicho vallado deberá tener una altura mínima de dos metros (2,00 m). En las subzonas Núcleo Histórico (NUH) y Ampliación del Casco (ACA), el vallado será completamente opaco debiendo, como mínimo, enlucirse y pintarse. En las restantes subzonas la base tendrá una altura opaca mínima de un metro (1,00 m) pudiendo ser el resto del mismo diáfano.

#### **Artículo 78. Instalaciones en fachada.**

Las instalaciones en fachadas visibles desde la vía pública, se sujetarán a las siguientes condiciones.

- a) Los conductos o chimeneas no discurrirán visibles por fachadas exteriores.
- b) Las bajantes de aguas pluviales deberán conectarse a la red de alcantarillado o discurrir enterradas bajo la acera hasta la calzada
- c) Ninguna instalación de refrigeración, antenas, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá salir más de veinte centímetros (0,20 m) del linde frontal de parcela, ni perjudicar la estética de la misma.

d) La instalación de aparatos de aire acondicionado en fachadas de edificios está sujeta a previa licencia municipal, para lo cual el interesado deberá acompañar a su solicitud los documentos acreditativos y justificativos de las condiciones siguientes:

- Si la fachada es elemento común del edificio, se acreditará la autorización expresa de la comunidad de propietarios.

- En todo caso, deberá justificarse la adecuación de las instalaciones a la edificación y su entorno en el proyecto que acompañe a la petición, que deberá pormenorizar todos los detalles de la instalación, tales como hornacinas, rejillas o cualquier otro elemento de decoración u ocultación.

- Los aparatos de aire acondicionado deberán quedar empotrados en la fachada del edificio, bien sea en la propia obra de fábrica o en cualquier tipo de cerramiento pudiendo, excepcional y justificadamente, sobresalir de plano de fachada un máximo de veinte centímetros (0,20 m) y debiendo separarse de los predios colindantes un mínimo de sesenta centímetros (0,60 m).

- Quedan expresamente prohibidos los aparatos sujetos a fachadas mediante escuadras o elementos similares.

- En planta baja los aparatos de aire acondicionado cumplirán las condiciones anteriores, debiendo estar situados a una altura superior a tres metros (3,00 m).

- En todo caso se garantizará la recogida y evacuación del agua procedente de la condensación en el interior del local, quedando prohibido expresamente el vertido a espacios públicos.

- Los aparatos de aire acondicionado instalados en los balcones y terrazas de los edificios deberán preservarse de las vistas, permitiéndose para ello la colocación de elementos decorativos acordes con el entorno.

- La instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada cumplirá, en todo caso, la normativa específica referente a la transmisión de ruidos y vibraciones.

- Los aparatos de aire acondicionado instalados en fachadas que no cumplan las condiciones anteriores deberán adecuarse a las mismas en los plazos que disponga el Ayuntamiento, en cada caso, aplicando el principio de proporcionalidad.

e) Los tendederos no serán visibles desde la vía pública.

f) La altura mínima de los toldos será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) respecto a la rasante de la acera inmediatamente inferior, no pudiendo sobresalir del linde frontal de la parcela una distancia superior a la de la acera deducidos cincuenta centímetros (0,50 m)

g) No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. Cuando ello no sea posible en función de insalvables dificultades técnicas, la solución de diseño que se adopte será la menos lesiva para la estética urbana.

#### **Artículo 79. Limitaciones a la publicidad exterior.**

Se admitirá la instalación de rótulos publicitarios previa solicitud de licencia, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones.

a) Se sitúen en el plano de fachada.

b) No oculten ningún elemento ornamental o característico de la composición de la fachada, debiendo adecuarse a los huecos existentes

c) Se encuentren en la parte basamental del edificio, entendiendo ésta como aquélla que integra la planta baja y en todo caso entresuelos que constituyan la parte horizontal representativa definida por la línea de los primeros voladizos, quedando expresamente prohibidos los que se sitúen en terrazas o cubiertas como coronación del inmueble.

d) Se adecuen a las condiciones ambientales del entorno en diseño y materiales.

e) Cuando sean luminosos se autorizarán sólo si no ocasionan molestias a los vecinos o al tráfico.

## **TÍTULO 2. USOS ESPECÍFICOS**

### **CAPÍTULO 1. DEFINICIONES**

#### **Artículo 80. Alcance y desarrollo.**

**1.** Las presentes normas regulan la asignación de usos de forma global o pormenorizada, según la clase de suelo de que se trate, con expresión, en ambos casos, de su nivel de intensidad.

**2.** Mediante Ordenanza Municipal, específica o complementaria, podrán limitarse o ampliarse los usos posibles y las condiciones de implantación en las distintas zonas calificadas.

#### **Artículo 81. Clasificación de los usos.**

**1.** A efectos de estas normas los usos se clasifican según su adecuación, su naturaleza o su función.

**2.** En virtud de su adecuación a las distintas zonas los usos se clasifican conforme se relaciona a continuación.

a) Uso dominante: es aquel que define el destino genérico de cada zona.

b) Uso compatible: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento, al no ser contradictoria con el uso dominante de la zona.

c) Uso incompatible: es aquel cuya implantación no está permitida por el planeamiento.

**3.** Según su naturaleza se distinguen los siguientes usos.

a) Uso público: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o privada, y es gestionado por una Administración pública, o por los particulares mediante concesión administrativa, en beneficio de la comunidad.

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

c) Uso privado: es el que se desarrolla por los particulares en bienes de titularidad privada y que no tiene las características de un uso colectivo.

**4.** Por su función los usos se clasifican en las siguientes categorías.

a) Dotacional (D): comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

b) Residencial (R): es aquel que se desarrolla en edificios destinados al alojamiento permanente de personas

c) Industrial (I): comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.

d) Terciario (T): es aquel que, no estando comprendido entre los anteriormente relacionados, tiene un carácter complementario de los mismos y resulta necesario para el funcionamiento de las distintas actividades (comercial, hotelero, oficinas, recreativo, servicios).

#### **Artículo 82. Clasificación de los usos dotacionales.**

**1.** Se distinguen los siguientes usos dotacionales: red viaria, equipamiento y zona verde.

**2.** Red viaria: forman la red viaria los terrenos e infraestructuras destinados a la circulación y al transporte de personas y mercancías, y que comunican el municipio con el exterior, así como las vías fundamentales en el interior del municipio. Comprende las vías propiamente dichas y los espacios de reserva y protección.

**3. El uso de equipamiento comprende los siguientes usos.**

a) Deportivo-recreativo (QD): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte. Asimismo comprende las concentraciones públicas y espectáculos

b) Educativo-cultural (QE): comprende las actividades que tienen por fin la enseñanza en todos sus modos y grados, sea de titularidad pública o privada. Se desarrollará en centros de Enseñanza Primaria, Enseñanza Secundaria Obligatoria, Bachillerato, Formación Profesional, Enseñanza Universitaria y cualquier otro que tenga por objeto la enseñanza de cualquier materia. También incluye las actividades encaminadas al fomento del patrimonio cultural de la población, y a facilitar la transmisión de cultura entre personas y grupos. Dará lugar a bibliotecas, museos, salas de exposiciones y conferencias, archivos y similares.

c) Sanitario-Asistencial (QD): comprende las actividades relacionadas con el tratamiento o alojamiento de enfermos y la atención y cuidado de las personas. Se incluye en este uso el suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, personas discapacitadas o menores de treinta y cinco años; así como los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, guarderías infantiles, hogares de jubilados y similares. Asimismo se incluyen las actividades de carácter religioso.

d) Administrativo-institucional (QA): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus organismos autónomos. Incluye sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.

e) Infraestructura-servicio urbano (QI): comprende todo el conjunto de actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios tales como: pozos, depósitos, colectores, depuradoras, red de gas, líneas eléctricas, cementerio, abastos y otras análogas; protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, centros de transformación, control de la contaminación y otras análogas.

f) Residencial dotacional (QR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años.)

g) Dotacional múltiple (QM): reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.

**4.** Constituyen la red de zonas verdes y espacios libres los lugares destinados al esparcimiento y recreo de la población en espacios al aire libre con las características dimensionales especificadas en la LOTUP.

#### **Artículo 83. Clasificación de los usos residenciales.**

Se distinguen los siguientes supuestos:

a) Residencial unitario (Ru): es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.

b) Residencial múltiple (Rm): es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

#### **Artículo 84. Clasificación de los usos industriales.**

Se define como uso industrial el vinculado a aquellas actividades que implican el conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales. Se subdivide en las siguientes categorías.

a) Talleres artesanales compatibles con viviendas (Ind-1). Comprende las actividades de tipo artesanal al servicio directo del consumidor, o que por sus características necesitan desarrollarse en un ámbito de uso dominante residencial. La potencia eléctrica contratada no será superior a quince kilowatios (15.000 W), la superficie construida total será menor que doscientos metros cuadrados (200,00 m<sup>2</sup>), debiendo estar calificados como de grado “*medio*” o inferior en el Nomenclátor de la Ley de Actividades Calificadas.

b) Talleres compatibles con viviendas (Ind-2). Comprende las actividades de tipo industrial al servicio directo del consumidor, o que por sus características necesitan desarrollarse en un ámbito de uso dominante residencial. La potencia productiva instalada no será superior a quince kilowatios (15.000 W), la superficie construida total será menor que doscientos metros cuadrados (200,00 m<sup>2</sup>), debiendo estar calificados como de grado “*medio*” o inferior en el Nomenclátor de la Ley de Actividades Calificadas.

c) Uso industrial en zonas de uso dominante no residencial (Ind-3). Comprende las actividades de tipo industrial que por sus características intrínsecas, o por la superficie que requieren, no se pueden englobar en los apartados anteriores.

#### **Artículo 85. Clasificación de los usos terciarios.**

Dentro del uso terciario se distinguen los siguientes.

a) **Comercial (Tco)**. Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, y prestación de servicios a particulares.

Se subdivide en los siguientes grupos.

- **Comercial compatible con vivienda (Tco-1)**: comprende aquellas actividades comerciales no incluidas en el Nomenclátor de la Ley de Actividades Calificadas (o equivalente en la normativa que lo sustituya) o que estando incluida este considerada de “*índice medio*”, de tal manera que pueden ser compatibles con el uso residencial sin necesidad de excepcionales medidas correctoras.

- **Comercial en zonas no residenciales (Tco-2)**: Comprende todo tipo de actividades comerciales que puedan ser compatibles con zonas no residenciales, con independencia de su superficie y de la calificación que tengan en el Nomenclátor de la Ley de Actividades Calificadas.

En cualesquiera de los supuestos anteriores se tendrá en cuenta que la apertura, modificación o ampliación de actividades que tengan una superficie de venta

igual o superior a seiscientos metros cuadrados (600,00 m<sup>2</sup>t) se tramitará conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en la Comunidad Autónoma en materia de grandes superficies de venta al detalle.

b) **Almacenaje (Tal).** Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías vinculada al comercio mayorista.

Se incluye, asimismo, las relacionadas con cualquier otro uso terciario que requiera la separación de funciones con espacio específico para almacenaje.

Se distinguen las siguientes categorías.

- **Almacenamiento compatible con la vivienda (Tal-1).** Comprende aquellas actividades que suponen el almacenamiento de materias que representan una carga térmica en el local no superior a ochenta megacalorías por metro cuadrado (80 Mcal/m<sup>2</sup>t) y que no implican la manipulación de productos tóxicos o peligrosos excepto aquellos que, como los combustibles utilizados con fines domésticos, están directamente vinculados al uso residencial y se almacenan de acuerdo con su normativa específica.

- **Almacenamiento en zonas no residenciales (Tal-2).** Son aquellas actividades que por su naturaleza pueden ser consideradas compatibles con cualquier otro uso no residencial, o que se desarrollan en locales con superficie de almacenamiento igual o mayor que seiscientos metros cuadrados (600,00 m<sup>2</sup>t.)

c) **Oficinas (Tof):** se incluyen en este uso las actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado, las de banca, bolsa, seguros, y las que, con carácter análogo, se llevan a cabo por empresas privadas o públicas, así como los despachos profesionales.

Se subdivide en las siguientes categorías

- **Locales de oficinas y despachos situados en edificios cuyo uso dominante es el de vivienda o el industrial (Tof-1).**

- **Edificios con más del cincuenta por cien de su superficie construida destinada a oficinas y despachos y el resto a otros usos (Tof-2).**

d) **Recreativo (Tre):** corresponde a las manifestaciones comunitarias de ocio y tiempo libre. Se incluye en este uso el de los espectáculos de toda índole y las actividades que se desarrollan en locales de esparcimiento no incluidos en otros usos. Los locales destinados a este tipo de actividades se regirán por lo dispuesto en la normativa vigente en la Comunidad Autónoma en materia de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas.

e) **Hotelero (Tho):** es el uso que corresponde a aquellos establecimientos, sujetos a legislación específica, que se destinan a alojamiento temporal, así como las actividades complementarias incluidas en los propios inmuebles.

f) **Residencias colectivas (Trc):** es el uso que corresponde a los alojamientos comunitarios tales como conventos, colegios mayores, residencias -de ancianos, de matrimonios o juventud- u otros similares.

g) **Aparcamientos (Tap):** se entiende por aparcamiento el lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase incluidos los servicios públicos de transporte.

Se distinguen las siguientes categorías.

- Aparcamiento para uso público o privado de vehículos que puede darse en cualquiera de las siguientes situaciones (Tap-1): al aire libre (Tap-1a); en planta baja, semisótano o sótano bajo edificación en altura (Tap-1b); en edificio de uso exclusivo (Tap-1c); bajo espacios libres privados o, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacio libre público (Tap-1d).

- **Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros o mercancías (Tap-2).**

La regulación detallada del uso aparcamiento se incluye en el Capítulo II del presente Título.

#### **Artículo 86. Usos no urbanos.**

Comprende aquellos usos que, sin perjuicio de su desarrollo en una clase de suelo determinada, son propios del medio rústico tanto como consecuencia de la explotación del medio natural como de su disfrute. Se distinguen los siguientes supuestos:

- 1.** Extractivo (Nex). Actividades de extracción de cualquier tipo de material para la industria o la construcción.
- 2.** Agrícola (Nag). Actividades de cultivo y explotación agrícola del suelo.
- 3.** Ganadero (Nga). Actividades de explotación pecuaria en régimen extensivo (pastoreo) o intensivo (granjas).
- 4.** Forestal (Nfo). Actividades relacionadas con la explotación de los bosques existentes o como resultado de plantaciones especializadas.
- 5.** Recreativo en el medio natural (Nre). Actividades relativas al goce del aire libre y del entorno natural. El establecimiento de estos usos se entiende con las instalaciones específicas fijas o móviles que comporten cada caso.

Cualquier otro uso dotacional que pueda desarrollarse en medio rústico previa declaración de su interés comunitario (Ndo).

#### **Artículo 87. Condiciones de permisividad de los usos.**

La permisividad de los usos en distintas áreas requiere el cumplimiento de las condiciones generales y particulares que establecen estas normas, sin perjuicio de la normativa sectorial que les sea de aplicación.

Las normas de desarrollo del plan podrán referirse al valor total que la magnitud de un uso pormenorizado puede alcanzar en las previsiones del planeamiento de desarrollo. Este valor total se fijará en números absolutos o en

porcentaje, y referido a suelo o techo. Además, la normativa de dicho planeamiento podrá imponer todas o alguna de las siguientes limitaciones:

Carácter de uso, según pueda ser público o privado.

Tipo de espacio que se destina al uso, según sea al aire libre o en local cerrado.

Situación en la edificación, referida principalmente a los usos que mayores posibilidades tienen de interferir con otras actividades que coexistan en el mismo edificio o sean próximas a dichos usos.

Tamaño, volumen e intensidad.

Concentración de usos, de forma que se pueda impedir que en las áreas residenciales donde, en principio, existan usos individualmente compatibles, aparezcan efectos acumulativos por la aglomeración de varios de ellos. A tal efecto podrán señalarse distancias mínimas entre usos o cualquier otra fórmula que impida su acumulación.

#### **Artículo 88. Distribución de servicios en el medio urbano.**

Los usos que suponen la prestación de servicios públicos en medio urbano, entre los que se incluyen los edificios o locales de correos, telégrafos, teléfonos, los destinados a comisarías de policía, guardia civil o guardia urbana, juzgados y similares, podrán desarrollarse en cualquier zona urbana.

## **CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DEL USO DE APARCAMIENTO**

#### **Artículo 89. Condiciones básicas de los aparcamientos en los edificios de viviendas.**

Para lo no regulado en estas normas, se estará a lo que, para las Viviendas de Protección Oficial, dispone la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras

Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o norma que la sustituya.

Asimismo son de obligado cumplimiento todas las determinaciones de los documentos básicos que afectan al diseño de aparcamientos contenidos en el Real Decreto 314/2006, Código Técnico de la Edificación.

**Artículo 90. Reserva de aparcamiento para los usos residenciales.**

La obligación de prever, en su caso, aparcamientos en los edificios residenciales se ajustará a lo dispuesto en la normativa de cada zona.

**Artículo 91. Previsión de aparcamientos para usos no residenciales.**

El presente artículo es de aplicación a los edificios de uso dominante no residencial. En caso contrario se estará a lo dispuesto en el artículo anterior.

La reserva de plazas de aparcamiento para usos no residenciales se realizará de acuerdo con los siguientes criterios.

a) Uso de residencia colectiva (Trc) y terciario hotelero (Tho): se estará a lo que disponga la normativa sectorial correspondiente, con un mínimo de una plaza por cada cien metros cuadrados construidos (100,00 m<sup>2</sup>t) de este uso, debiendo preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.

b) Uso terciario comercial (Tco) o recreativo (Tre) con superficie superior a doscientos metros cuadrados (200,00 m<sup>2</sup>t): se dispondrá una plaza por cada veinticinco metros cuadrados construidos (25,00 m<sup>2</sup>t) de este uso.

c) Terciario de oficinas (Tof) con superficie superior a doscientos metros cuadrados (200,00 m<sup>2</sup>t): Se dispondrá una plaza por cada cincuenta metros cuadrados de superficie construida (50,00 m<sup>2</sup>t) de este uso.

d) Uso industrial (Ind): Se dispondrá una plaza de aparcamiento en parcela privada por cada cien metros cuadrados (100,00 m<sup>2</sup>t) de superficie construida de este

uso, pudiendo minorarse esta exigencia, previo informe de la Conselleria competente en materia de industria, atendiendo a las características del establecimiento.

e) Uso dotacional público: La reserva de aparcamiento será la establecida por la normativa correspondiente.

### **Artículo 92. Condiciones específicas del uso de aparcamiento.**

**1.** Los aparcamientos pueden situarse en planta baja, semisótano o sótanos de los edificios, en edificios independientes, en espacio libre de parcela y, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo vía pública o espacio libre público.

**2.** La superficie útil mínima de los garajes será de veinte metros cuadrados útiles (20,00 m<sup>2</sup>u) por plaza, incluida en ella la que corresponde a aceras y pasillos de maniobras, pero no la destinada a otros usos tales como aseos, pequeños almacenes, vestíbulos de llegada de ascensores u otros análogos. En garajes de viviendas unifamiliares la citada superficie podrá reducirse hasta catorce metros cuadrados útiles (14,00 m<sup>2</sup>u).

**3.** La dimensión mínima de plaza será de dos metros cuarenta centímetros (2,40 m) de ancho, por cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m) de longitud. En garajes de viviendas unifamiliares las citadas dimensiones podrán reducirse hasta un diez por cien (10,00%).

**4.** Los garajes dispondrán de una meseta de acceso con pendiente inferior al cinco por cien (5,00%) y fondo mínimo de cinco metros (5,00 m). Cuando se trate de viviendas unifamiliares se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o norma que la sustituya.

**5.** La anchura mínima de huecos de acceso y mesetas cumplirá con las siguientes limitaciones.

a) En calles con ancho de vial igual o superior a doce metros (12,00 m), el ancho mínimo será de tres metros (3,00 m).

b) En calles con ancho de vial inferior a doce metros (12,00 m) el ancho mínimo será de cuatro metros (4,00 m).

c) El hueco de acceso mínimo para viviendas unifamiliares será de dos metros veinte centímetros (2,20 m), independientemente del ancho de la calle, debiendo justificarse la maniobrabilidad del vehículo.

**6.** Las rampas rectas tendrán una pendiente no mayor del dieciséis por cien (16,00%), salvo en el caso de viviendas unifamiliares en las que la pendiente podrá ser de hasta un veinte por cien (20,00%). La pendiente de las rampas curvas no será mayor del doce por cien (12,00%), salvo en viviendas unifamiliares en que se limita al dieciséis por cien (16,00%).

**7.** Todos los aparcamientos, salvo los vinculados a una vivienda unifamiliar, dispondrán de acceso peatonal independiente del de vehículos, si bien en locales de superficie construida inferior a seiscientos metros cuadrados (600,00 m<sup>2</sup>) la puerta de peatones podrá estar integrada en la de vehículos.

**8.** El número y disposición de accesos se realizará conforme a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en materia de condiciones de protección contra incendios en los edificios.

**9.** El ancho mínimo de las calles de circulación será de cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m) cuando por ellas se acceda a plazas en batería o se trate de calles bidireccionales, y de tres metros (3,00 m) en los restantes casos. El radio de giro mínimo de las calles será de cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m) medidos en el eje.

**10.** Se entiende por altura libre la dimensión vertical existente entre el suelo del aparcamiento, en cualquier punto del mismo, y el punto más bajo del forjado de techo o instalación existente. Dicha altura libre, no podrá ser inferior a dos metros veinte centímetros (2,20 m), excepto en el caso de que existan instalaciones ancladas al forjado de techo o muros de sótano, en cuyo caso dicha altura libre podrá reducirse, singularmente, a dos metros (2,00 m).

**11.** Para la evacuación de gases del interior del aparcamiento se estará a lo dispuesto en el documento básico correspondiente del Código Técnico de la Edificación

**12.** En lo relativo a la protección contra incendios, así como en lo que hace referencia a los proyectos de actividad, se estará a lo dispuesto en la normativa de aplicación vigente y especialmente en el documento básico correspondiente del Código Técnico de la Edificación.

### **TÍTULO 3. RÉGIMEN DE PARCELACIÓN**

#### **Artículo 93 Concepto**

**1.** Se considera parcelación a la división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

**2.** Las parcelaciones están sujetas a previa licencia municipal, salvo en los supuestos previstos en la LOTUP.

**3.** Son indivisibles:

a) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas para cada zona, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima para cada zona, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el párrafo anterior.

c) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construida, cuando se edificara la correspondiente a toda la

superficie de suelo, o, en el supuesto de que edificare la correspondiente solo a una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

d) Las parcelas en suelo no urbanizable, y en suelo urbanizable sin programación, salvo que cumplan con los requisitos establecidos en su legislación reguladora.

#### **Artículo 94. Supuestos de innecesiedad de licencia de parcelación.**

**1.** Será innecesaria la licencia de parcelación cuando se verifique alguno de los siguientes supuestos.

a) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación o de una cesión -ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa- a la Administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.

b) El correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originariamente existentes y cumpla las normas sobre su indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas

c) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

**2.** La innecesiedad deberá acreditarse mediante alguno de los siguientes medios.

a) Testimonio del certificado municipal correspondiente.

b) Acreditando que se solicitó licencia o dicho certificado, con la antelación necesaria respecto al momento de otorgar la división, sin haber obtenido resolución administrativa expresa dentro de los plazos legales y efectuando declaración jurada de esto último.

c) Justificando rigurosamente el cumplimiento de las condiciones expresadas en el apartado anterior al autorizar o inscribir el otorgamiento de la segregación.

**Artículo 95. Parcelación en suelo urbanizable.**

1. No podrán otorgarse licencias de parcelación en los ámbitos de sectores y unidades de ejecución o para terrenos sometidos a actuaciones integradas hasta que, una vez aprobado su correspondiente programa, se cumplan las condiciones legales previstas en él para ello.

2. Se exceptúa de la regla anterior para los actos de división resultantes de proyectos de obras públicas y expropiaciones, así como los justificados por concurrir sobre la misma finca diversa clasificación urbanística.

**Artículo 96. Parcelación en suelo no urbanizable.**

1. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal

2. La regulación específica del régimen de parcelación en suelo no urbanizable se contiene en estas normas urbanísticas

**Artículo 97. Parcelación y Registro de la Propiedad.**

1. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración administrativa de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento. Asimismo, los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste.

2. En caso de que la parcela resulte indivisible como consecuencia de lo dispuesto en la legislación urbanística se aplicarán las siguientes reglas.

a) Para poder reflejar en el Registro de la Propiedad la cualidad de indivisible de una parcela, el Ayuntamiento comunicará al registrador las dimensiones de la parcela mínima, de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, con referencia a las fincas concretas sobre las que pretenda la actuación.

b) Cuando con la edificación, permitida o existente, se hubiere agotado la totalidad del aprovechamiento materializable sobre la finca, el Ayuntamiento lo comunicará al Registro de la Propiedad al otorgarse licencia de edificación. Cuando la edificación consumiere sólo parte del aprovechamiento, la comunicación especificará la porción de terreno susceptible de segregación.

**3.** La cualidad de indivisible de la parcela se hará constar mediante nota al margen de la última inscripción de dominio vigente, cuando el registrador de la propiedad reciba la comunicación del número anterior y cuando se creen nuevas fincas por consecuencia de operaciones de modificaciones hipotecarias.

## **TÍTULO 4. NORMAS DE URBANIZACIÓN**

### **Artículo 98. Criterios de aplicación.**

**1.** Las condiciones de urbanización que se regulan en el presente título serán de aplicación a todas las actuaciones integradas que se lleven a cabo sobre suelo urbano o urbanizable en ejecución del planeamiento.

**2.** En los correspondientes proyectos de urbanización que definan con alcance de proyecto constructivo las características técnicas de la actuación que se pretenda acometer se podrán concretar, e incluso modificar, las condiciones y características de los servicios aquí definidos, que deben interpretarse con el carácter de mínimas, siempre que se asegure y justifique que la solución alternativa propuesta tienen un grado de idoneidad técnica mínima equivalente al regulado en los artículos siguientes.

### **Artículo 99. Proyectos de urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento, definiendo los detalles técnicos de las obras públicas allí previstas. Se redactarán con la precisión suficiente para poder ser ejecutados bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Si la adaptación supusiera alterar determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o la edificación, debe legitimarse tramitando una modificación de planeamiento o estudio de detalle, en su caso.

3. En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación

4. Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo dispuesto en la LOTUP, la Legislación vigente en materia de Contratos y disposiciones concordantes.

### **Artículo 100. Red viaria.**

1. El trazado y características de la red viaria se ajustarán a lo previsto en el planeamiento objeto de desarrollo.

2. El proyecto de urbanización puede, no obstante, adaptar motivadamente las siguientes determinaciones gráficas.

- a) La anchura de las aceras.
- b) El diseño de las calzadas, isletas y rotondas.
- c) Las rasantes de los viales previstos para adaptarse a la topografía del terreno, por exigencias de diseño de la red de alcantarillado, por razones de enlace con la red viaria existente o por otras causas.
- d) En general, cuantas adaptaciones se deriven de la mayor precisión de la cartografía o de condicionantes técnicos impuestos por las características del funcionamiento de los distintos servicios.

**3.** Las adaptaciones anteriormente relacionadas no podrán modificar ni el aprovechamiento urbanístico ni la superficie de suelo dotacional ni viario.

**4.** El proyecto de urbanización justificará la capacidad portante de la red viaria y propondrá el firme idóneo en función de la misma, de acuerdo con las disposiciones vigentes.

#### **Artículo 101. Red de abastecimiento de agua potable y riego.**

**1.** La tipología de la red será fundamentalmente mallada, por las ventajas en cuanto a garantías de continuidad de servicio, mejor reparto de presiones, mejores condiciones de salubridad y mayores posibilidades de interconexión y mantenimiento respecto a las ramificadas.

**2.** La red de distribución se desarrollará anillando las manzanas con conducciones de diámetro nominal mínimo de setenta y cinco milímetros (75 mm), facilitando así la acometida a cualquier parcela resultante. El diámetro para redes de riego se ajustará al obtenido en cálculos.

**3.** La red se equipará con sus correspondientes válvulas de cierre, ventosas de purga de aire en los puntos altos de la instalación, válvulas de desagüe en los puntos bajos, hidrantes contra incendios, bocas de riego para limpieza de calles y riego en zonas verdes y demás accesorios.

**4.** La elección del hidrante como elemento de extinción de incendios cumplirá las exigencias del servicio de bomberos.

**5.** El cálculo de la red de abastecimiento se basará en las hipótesis siguientes.

- a) Hipótesis de consumos medios.
- b) Hipótesis de consumos punta.
- c) Hipótesis de incendio en los dos hidrantes más desfavorables.

Como dotación en zonas residenciales se tomará la de doscientos litros por habitante y día (200 l/hab/día).

La dotación de agua en zonas industriales será de un litro y cinco decilitros por segundo y hectárea (1,50 l/s/Ha), salvo en el caso de industrias específicas, donde se estudiará de forma particular.

#### **Artículo 102. Redes de saneamiento.**

**1.** Como regla general la red de saneamiento será separativa y discurrirá bajo la calzada sin invadir la acera, salvo las acometidas precisas. En actuaciones residenciales, no obstante, se podrá recurrir a un sistema unitario siempre que, por su ubicación en relación con la trama urbana, resulte técnicamente inviable la solución separativa. En áreas de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable la existencia de red de alcantarillado se puede sustituir por depuraciones individuales mediante la aplicación de sistemas debidamente homologados.

**2.** Como base de aproximación a los caudales pluviales a evacuar, se adoptará una hipótesis de lluvia de un periodo de retorno de veinticinco años (25 años) y duración diez minutos (10 min).

**3.** Las acometidas domiciliarias a los pozos de registro se proyectarán con tuberías de ciento sesenta milímetros de diámetro nominal mínimo (160 mm).

#### **Artículo 103. Red de suministro de energía eléctrica.**

**1.** Las líneas serán subterráneas y discurrirán siguiendo el trazado viario propuesto en la ordenación, preferentemente bajo las aceras, salvo los necesarios cruces de calzada.

**2.** Las líneas subterráneas de baja tensión se realizarán dando servicio a todas las parcelas desde los centros de transformación que se proyecten. La ubicación exacta y el momento de instalación se ajustarán a las necesidades del servicio, adaptándose a las promociones y a las redes de servicios con acometida eléctrica a medida que se vayan construyendo.

**3.** Las necesidades eléctricas de la urbanización deben cubrir los servicios de alumbrado público.

#### **Artículo 104. Alumbrado público.**

1. La red de alumbrado público se diseñará teniendo en cuenta las determinaciones que se indican a continuación, según las diferentes secciones de viales tipo, de manera que sean coherentes con las ya existentes en los casos donde el vial o el área es prolongación de otra que ya tiene servicio.

2. Las instalaciones y la canalización deberán ajustarse al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o norma que la sustituya.

3. La iluminancia media en calzadas será de veinte lux (20 lx), con un factor de uniformidad comprendido entre cero coma cinco y cero coma tres (0,50 - 0,30).

4. Las canalizaciones deben ser subterráneas.

5. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar muy secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes ni molestias al ciudadano.

### **TÍTULO 5.**

#### **ORDENANZAS PARTICULARES DE DOTACIONES Y ZONAS.**

##### **CAPÍTULO 1. SUELOS DOTACIONALES.**

#### **Artículo 105. Tipos de dotaciones.**

Se califican las siguientes dotaciones públicas.

- a) Red viaria.
- b) Equipamiento.
- c) Zonas verdes y espacios libres.

El plan califica, asimismo, determinadas dotaciones privadas.

#### **Artículo 106. Red viaria.**

El suelo dotacional público calificado como red viaria comprende el suelo que se destina a viales para la circulación de vehículos y personas. También forma parte de este suelo el espacio destinado al aparcamiento de vehículos.

Constituyen la red viaria las vías de circulación existentes o propuestas por el plan, o instrumentos de ordenación formulados en desarrollo del mismo. En particular forman parte de la red viaria los caminos municipales existentes.

Se consideran elementos integrantes de las vías de circulación las calzadas para vehículos rodados, los arcones, los espacios de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las rotondas, los setos separadores, las isletas y las áreas libres de protección. Las áreas de circulación peatonal y las áreas libres de protección se consideran en algunos casos incluidas en las zonas verdes.

En la precisión de alineaciones se mantendrán las anchuras de los viales que se especifican en la documentación gráfica, pudiendo efectuarse ajustes como consecuencia de la topografía, los límites de propiedades, la existencia de elementos de interés patrimonial, las líneas de edificación existentes u otras circunstancias, sin disminuir el nivel de servicio de la red viaria.

Salvo especificación en contra, la anchura de los caminos municipales será de cuatro metros (4,00 m).

Los vallados, acequias de riego, postes, cerramientos, muros de mampostería o de fábrica... y, en general, cualquier obra o instalación que pueda limitar la anchura del camino, que se realicen junto a caminos de titularidad municipal deberán separarse, como mínimo, cincuenta centímetros (0,50 m) de éstos, según la anchura anteriormente establecida.

En caso de caminos integrados en la red primaria prevalecerán las zonas de servidumbre grafiadas en el presente Plan.

### **Artículo 107. Equipamientos públicos.**

El suelo dotacional público calificado como equipamiento comprende el suelo que se destina a cualquiera de los siguientes usos, deportivo-recreativo, educativo-cultural, sanitario-asistencial, administrativo-institucional, infraestructura-servicio urbano, Residencial dotacional o dotacional múltiple.

En las zonas de infraestructura-servicio urbano QI destinadas a depuradoras, son usos alternativos los ecoparques e instalaciones similares.

En la zona dotacional religioso de carácter privado, se permiten todos los usos dotacionales públicos y/o privados como usos compatibles y/o alternativos.

La edificación en el suelo calificado como equipamiento se condiciona a las exigencias funcionales de los diferentes equipamientos, al respeto a los valores ambientales y paisajísticos, a no perjudicar a los usos colindantes y a la integración tipológica con las características del área en que se ubican.

Se regirán por las condiciones de la edificación fijadas en estas normas para la zona o zonas más próximas.

Cuando las citadas condiciones no sean adecuadas para el desarrollo de la edificación, a causa de sus exigencias funcionales o por otras razones, podrá realizarse un estudio de detalle que, respetando los criterios expuestos en el párrafo anterior, proponga la ordenación adecuada a los fines que se persiguen.

En tanto por el Organismo competente no se proceda a la edificación de los equipamientos previstos en el plan, podrá destinarse dicho suelo a usos propios de las zonas verdes.

### **Artículo 108. Zonas verdes.**

El suelo dotacional público calificado como zona verde comprende el suelo que se destina a todas aquellas actividades (juego, reposo, relación, aireación...) que la población puede desarrollar en espacios no edificados de uso y dominio público y de libre acceso peatonal.

Mediante estudio de detalle podrá ajustarse el emplazamiento de las zonas verdes, sin minoración de superficie, cuando así se requiera por exigencias del funcionamiento de las infraestructuras o resulte conveniente por razones de parcelación.

En todas las zonas verdes, tanto de la red primaria como secundaria se permiten dos plantas de sótano con destino a aparcamientos cuyo régimen de propiedad y usos será cualquiera de los permitidos por la legislación.

**Artículo 109. Usos dotacionales privados.**

Las parcelas destinadas a usos dotacionales privados se edificarán con arreglo a los parámetros establecidos en las presentes normas para la zona en la que se encuentren incluidas dichas parcelas.

**CAPÍTULO 2. SUBZONAS**

**SECCIÓN PRIMERA  
NORMAS COMUNES**

**Artículo 110 Subzonas.**

Las parcelas destinadas a usos privados o lucrativos se edificarán con arreglo a los parámetros establecidos en las presentes normas para la subzona de ordenación en la que se encuentren incluidas dichas parcelas.

**Artículo 111. Movimiento de tierras en el interior de la parcela.**

Se entiende por movimiento de tierras toda obra de terraplenado o desmonte cuyo objetivo sea alterar la topografía o el relieve de una parcela con cualquier finalidad. Cuando no formen parte de un proyecto de edificación, los movimientos de tierras son actos sujetos individualmente a licencia.

En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que en una franja de tres metros de anchura (3,00 m) medida a partir de los lindes de la parcela no se rebase la cota de un metro (1,00 m) sobre la rasante natural del terreno y los abancalamientos no tengan un desnivel superior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m).

Siempre que se vaya a producir un movimiento de tierras será necesario que la documentación técnica para la solicitud de licencia cuente con un plano topográfico con curvas de nivel cada metro en el que queden claramente definidos los movimientos a realizar y su relación con la edificación proyectada y con las parcelas o espacios públicos colindantes.

#### **Artículo 112. Cercas.**

Se entiende por cercado o vallado de parcela aquellos muros de contención o elementos separadores que aíslan una propiedad de las colindantes, o bien establecen un elemento de protección o separación interno dentro de la misma.

La altura máxima de las cercas será de dos metros (2,00 m) sobre la rasante del vial y podrán ser macizas hasta una altura de un metro (1,00 m) sobre dicha rasante, pudiéndose completar el cerramiento hasta la altura máxima mediante un cerramiento calado o seto vegetal.

En los casos en que las parcelas presenten pendiente, las cercas se escalonarán de forma que las alturas máximas referidas a cada tramo no excedan, en ningún caso, el treinta por cien (30%) de las alturas máximas permitidas indicadas en el apartado anterior.

#### **Artículo 113. Estudios de detalle.**

Los estudios de detalle se someterán a lo establecido en el artículo 41 de la LOTUP, definirán o remodelarán volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.

El aprovechamiento o edificabilidad neta máxima no podrá ser incrementado en el ámbito del estudio de detalle.

En suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada se podrán formular estudios de detalle en todas las zonas de ordenación.

En suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada se podrán formular estudios de detalle en todos los sectores, con los condicionantes que establezcan los correspondientes planes parciales.

#### **Artículo 114. Normas Estéticas**

El Ayuntamiento podrá imponer con carácter potestativo normas estéticas que aún no estando escritas tiendan a conseguir una imagen uniforme y armónica de los distintos tramos de la ciudad, que impidan actuaciones arquitectónicas que por los materiales utilizados o por el diseño concreto incidan de forma negativa en el medio físico o urbano.

Mediante informe previo del arquitecto municipal en el que proponga las rectificaciones razonadas a los proyectos concretos, será la Comisión Municipal a estos efectos competente, la que resuelva sobre dichas condiciones estéticas.

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### **SUBZONA NÚCLEO HISTÓRICO (NUH)**

#### **Artículo 115. Ámbito.**

La subzona Núcleo Histórico está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta calificación en los correspondientes planos.

#### **Artículo 116. Configuración de la zona.**

La zona Núcleo Histórico se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

Se mantendrá la tipología característica de las edificaciones, así como los valores estéticos tradicionales, no olvidándose en ningún caso la mejora de las condiciones higiénico - sanitarias de aquellas edificaciones que lo precisen o se vean afectadas por una renovación.

### **Artículo 117. Usos pormenorizados.**

#### **Uso dominante.**

Residencial: tanto unitario (Ru) como múltiple (Rm).

#### **Usos compatibles.**

Dotacional.

Terciario en las siguientes categorías: comercial compatible con vivienda (Tco-1), almacenamiento compatible con vivienda (Tal-1), locales de oficinas y despachos (Tof-1), recreativo (Tre), hotelero (Tho), residencias colectivas (Trc), aparcamiento (Tap-1b).

Industrial en la siguiente categoría: talleres artesanales compatibles con viviendas (Ind-1).

#### **I. Usos incompatibles.**

Terciario: en las categorías no consideradas compatibles.

Industrial: en las categorías no consideradas compatibles.

### **Artículo 118. Parámetros urbanísticos.**

#### **a) Relativos a la manzana y el vial.**

Alineaciones de viales: coinciden con las de los edificios existentes, salvo que en el correspondiente plano de ordenación se grafíen otras.

Rasantes: coinciden con las de los viales existentes, salvo que en el correspondiente plano de ordenación se grafíen otras.

#### **b) Relativos a la parcela.**

Se considera parcela mínima edificable la que verifique los siguientes requisitos.

<b>Superficie mínima:</b>	cincuenta metros cuadrados (50,00 m <sup>2</sup> s).
<b>Frente mínimo:</b>	cinco metros (5,00 m).
<b>Diámetro círculo inscrito:</b>	cuatro metros (4,00 m).
<b>Ángulo medianero mínimo:</b>	setenta grados sexagesimales (70°).
<b>Profundidad máxima edificable:</b>	treinta metros (30,00 m).

En caso de parcelas procedentes del derribo de una edificación entre medianeras consolidadas, se considera parcela mínima edificable la que permita el desarrollo de un programa residencial ajustado a las condiciones de la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana y el Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, o normas que sustituyan a estas.

**c) Relativos al volumen y forma.**

<b>Número máximo de plantas:</b>	tres plantas (planta baja y dos pisos).
<b>Número mínimo de plantas:</b>	dos plantas (planta baja y un piso).
<b>Altura máxima reguladora:</b>	diez metros y veinte centímetros (10,20 m).
<b>Altura mínima de planta baja:</b>	dos metros ochenta centímetros (2,80 m).
<b>Altura máxima total de la edificación:.</b>	tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la altura de la edificación efectivamente adoptada
<b>Aprovechamiento bajo cubierta inclinada con inclinación máxima del 35 por cien:</b>	permitido, pudiendo superarse en un metro (1,00 m) la altura de la edificación efectivamente adoptada, sin poder destinarse a vivienda independiente
<b>Construcciones por encima de la altura</b>	se autorizan exclusivamente

<b>máxima total de la edificación:</b>	chimeneas, aparatos de aire acondicionado no visibles desde la vía pública, antenas de televisión, conductos de ventilación ( <i>shunts</i> ) y pararrayos
<b>Áticos:</b>	prohibidos
<b>Semisótanos:</b>	permitidos
<b>Sótanos:</b>	permitidos
<b>Cuerpos volados cerrados o semicerrados:</b>	prohibidos

Condiciones generales de los cuerpos volados abiertos.

- La parte volada más baja deberá dejar libre tres metros treinta centímetros (3,30 m) desde el nivel de la acera.
- El vuelo máximo no superará la menor de las siguientes dimensiones: un metro (1,00 m) o en 7% del ancho del vial al que recaigan.
  - Se separarán, como mínimo, sesenta centímetros (0,60 m) de los ejes de las medianeras, de las esquinas y de otros balcones, o la longitud del vuelo si es mayor de sesenta centímetros (0,6 m).
- La longitud de los cuerpos volados en esta zona es libre, por tratarse de vuelos abiertos, con la única condición de separarse de las medianeras la distancia mínima establecida en el punto anterior.

#### **Artículo 119. Dotación de aparcamientos.**

No se exige dotación de aparcamiento en esta zona.

#### **Artículo 120. Condiciones estéticas.**

a) La composición de las fachadas de la edificación se ajustará a los modos tradicionales presentes en la zona, caracterizados por los siguientes elementos

- Predominio de paramentos planos sin retranqueos.
- Empleo de materiales tradicionales, revocos de mortero liso, balcones de forja, carpintería de madera y/o fundición, persianas de lamas planas, tejas de cerámica en

colores y texturas naturales, colores derivados de la elaboración de tierras y recercados de jambas en tonos claros

b) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, no se permitirá la utilización de los siguientes materiales en la composición de las fachadas.

- Azulejos y gres.
- PVC o aluminio anodizado o lacado, salvo imitación madera.
- Cubiertas de fibrocemento o plástico.

c) La terminación de la fachada, con nivel de obra terminada, deberá efectuarse en el plazo que se establezca en la licencia.

**Artículo 121. Otras condiciones.**

Las licencias de edificación en esta zona serán objeto de un estudio especial por los servicios técnicos municipales que podrán, si lo juzgan oportuno, solicitar informes de los organismos competentes en materia de patrimonio histórico - artístico.

Como consecuencia de dicho estudio podrán imponerse condiciones especiales para la composición, forma, materiales, colores... de cada una o de todas las partes de la construcción o de la instalación, a fin de conseguir una adecuada resolución en armonía con el ambiente; pudiendo, incluso, denegarse la licencia de edificación por incumplimiento de dichas condiciones.

**SECCIÓN TERCERA**  
**SUBZONA AMPLIACIÓN DE CASCO (ACA).**

**Artículo 122. Ámbito.**

La subzona Ampliación de Casco está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta calificación en los correspondientes planos.

### **Artículo 123. Configuración de la zona.**

La zona Ampliación de Casco se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

### **Artículo 124. Usos pormenorizados.**

#### **a) *Uso dominante.***

Residencial: tanto unitario (Ru) como múltiple (Rm).

#### **b) **Usos compatibles.****

Dotacional

Terciario en las siguientes categorías: comercial compatible con vivienda (Tco-1), almacenamiento compatible con vivienda (Tal-2), locales de oficinas y despachos (Tof-1), recreativo (Tre), hotelero (Tho), residencias colectivas (Trc), aparcamiento (Tap-1).

Industrial en la siguiente categorías: talleres artesanales compatibles con viviendas (Ind-1), talleres compatibles con viviendas (Ind-2),

#### **c) **Usos incompatibles.****

Terciario: en las categorías no consideradas compatibles.

Industrial: en las categorías no consideradas compatibles.

### **Artículo 125. Parámetros urbanísticos.**

#### **a) **Relativos a la manzana y el vial.****

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los correspondientes planos.

Rasantes: son las que vienen definidas en los correspondientes planos salvo que, mediante proyecto de urbanización, se establezcan otras.

#### **b) **Relativos a la parcela.****

Se considera parcela mínima edificable la que verifique los siguientes requisitos.

<b>Superficie mínima:</b>	cincuenta metros cuadrados (50,00 m <sup>2</sup> s)
<b>Frente mínimo:</b>	cinco metros (5,00 m)
<b>Diámetro mínimo del círculo inscrito:</b>	cuatro metros (4,00 m)
<b>Ángulo medianero mínimo:</b>	setenta grados sexagesimales (70°)
<b>Profundidad máxima edificable:</b>	treinta metros (30,00 m)

En caso de parcelas procedentes del derribo de una edificación entre medianeras consolidadas, se considera parcela mínima edificable la que permita el desarrollo de un programa residencial ajustado a las condiciones de la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, y el Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación o normas que sustituyan a estos.

**c) Relativos a la posición de la edificación en la parcela.**

Alineaciones de la edificación: coinciden con las alineaciones de viales, no admitiéndose retranqueos respecto a las mismas.

**e) Relativos al volumen y forma.**

<b>Número máximo de plantas:</b>	tres plantas (planta baja y dos pisos).
<b>Altura máxima reguladora:</b>	diez metros y veinte centímetros (10,20 m.)
<b>Altura máxima total de la edificación:.</b>	tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la altura de la edificación efectivamente adoptada
<b>Aprovechamientos bajo cubierta inclinada, con inclinación máxima del 35%:</b>	permitido, pudiendo superarse en un metro (1,00 m) la altura de la edificación efectivamente adoptada, sin poder destinarse a vivienda independiente
<b>Semisótanos:</b>	permitidos
<b>Sótanos:</b>	permitidos

Condiciones generales de los cuerpos volados (balcones y miradores):

- La parte volada más baja deberá dejar libre tres metros treinta centímetros (3,30 m) desde el nivel de la acera.

- El vuelo máximo no superará los siguientes valores:

Un metro cincuenta centímetros (1,50 m).

Un siete por cien (7%) del ancho del vial en el tramo.

- Se separarán una distancia igual al vuelo, con un mínimo de sesenta centímetros (0,60 m), de los ejes de las medianeras y de las esquinas, o el ancho del vuelo si este es superior.

Condiciones específicas para miradores: La Longitud de los cuerpos volados puede abarcar la totalidad de la fachada en cada planta siempre que se separen de las medianeras la distancia establecida en el punto anterior.

De dicha longitud se permitirá como máximo el 50% de miradores, que podrá distribuirse libremente entre las plantas del edificio.

#### **Artículo 126. Dotación de aparcamiento.**

Cuando se edifiquen menos de once unidades residenciales no se exige dotación de aparcamiento.

Cuando se edifiquen más de diez unidades residenciales deberá preverse, como mínimo, una plaza de aparcamiento por vivienda.

Para los usos no residenciales se estará a lo dispuesto con carácter general en estas normas.

### **SECCIÓN CUARTA.**

#### **SUBZONA EDIFICACIÓN AISLADA (AIS).**

#### **Artículo 127. Ámbito.**

La subzona de Viviendas Aisladas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el correspondiente plano.

### **Artículo 128 Configuración de la zona.**

La zona de Viviendas Aisladas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología de bloque exento y el uso global residencial.

### **Artículo 129 Usos pormenorizados.**

#### **a) Uso dominante.**

Residencial: tanto unitario (Ru).

#### **b) Usos compatibles.**

Dotacional.

Terciario en las siguientes categorías: comercial compatible con vivienda (Tco-1), almacenamiento compatible con vivienda (Tal-2), locales de oficinas y despachos (Tof-1), recreativo (Tre), hotelero (Tho), residencias colectivas (Trc), aparcamiento (Tap-1).

Industrial en la siguiente categorías: talleres artesanales compatibles con viviendas (Ind-1), talleres compatibles con viviendas (Ind-2), excepto en la zona AIS-1 en la que sólo se permite como compatible con el residencial el uso terciario de locales de oficinas y despachos (Tof 1).

#### **c) Usos incompatibles.**

Terciario: en las categorías no consideradas compatibles.

Industrial: en las categorías no consideradas compatibles.

### **Artículo 130 Parámetros urbanísticos.**

#### **a) Relativos a la manzana y el vial.**

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los correspondientes planos.

Rasantes: son las que vienen definidas en los correspondientes planos.

**b) Relativos a la parcela y reserva de aparcamiento.**

**CUADRO 1**

	<b>Parcela Mínima</b>	<b>Frente Mínimo</b>	<b>Diámetro Inscribible</b>	<b>Reserva de Aparcamientos</b>
AIS	500,00 m <sup>2</sup>	12,00 m	---	1 x vivienda

**c) Relativos a la posición e intensidad.**

**CUADRO 2.**

	<b>Edificabilidad</b>	<b>Distancia a lindes</b>		
		<b>Ocupación</b>	<b>Frontal</b>	<b>Otros</b>
AIS-0	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40,00 %	5,00 m	3,00 m

- La distancia de 3,00 m también afecta a los vuelos de más de 30 cms. Se permiten agrupaciones de viviendas en parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup> con los mismos parámetros que las aisladas.

- No computan como edificabilidad las terrazas y porches descubiertos.

- En esta zona los garajes pueden establecerse a 3,00 m. del linde frontal.

**d) Relativos al volumen y forma.**

**CUADRO 3**

<b>Número Plantas</b>	<b>Altura Reguladora</b>	<b>Semisótanos</b>	<b>Sótanos</b>	<b>Aprovechamiento Bajo Cubierta</b>
Dos	7,00 m (1)	Si	Si	Si

(1) *En esta zona se podrán construir por encima de la altura reguladora, además de los elementos permitidos con carácter general, los siguientes: elementos decorativos con una altura máxima de 1,80 m. y torretas cuya ocupación en planta no excederá de 20m<sup>2</sup>.*

**e) Vallado de parcelas.**

El vallado de las parcelas, en la porción recayente a vía pública, tendrá una altura máxima de dos metros (2,00 m), pudiendo ser opaco hasta un metro de altura (1,00 m) y debiendo tratarse el resto mediante seto vegetal con tela o valla metálica.

**f) Dotación de aparcamientos en usos no residenciales.**

La dotación mínima de aparcamientos será la siguiente.

Si los usos terciarios o talleres artesanales se localizan en parte de los edificios o parcelas residenciales la anterior dotación se incrementará en una plaza por cada cien metros cuadrados construidos de uso terciario (0,010 pl./m<sup>2</sup>t) y/o una plaza adicional por cada ciento cincuenta metros cuadrados construidos destinados a taller artesanal (0,007 pl./m<sup>2</sup>t).

En el supuesto de que la totalidad de la parcela se destine a uso terciario se dispondrán las siguientes dotaciones mínimas: para usos comerciales o recreativos, una plaza por cada veinticinco metros cuadrados construidos (0,040 pl./m<sup>2</sup>); para uso hotelero o de apartamento turístico sujeto a la normativa sectorial reguladora de los mismos, una plaza por cada doscientos metros cuadrados construidos (0,500 pl./m<sup>2</sup>t), debiendo preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario; para usos hosteleros, una plaza por cada cincuenta metros cuadrados construidos (0,020

pl./m2t); para otros usos terciarios distintos de los anteriormente regulados, una plaza por cada cien metros cuadrados construidos (0,010 pl./m2t).

En el supuesto de que la totalidad de la parcela se destine a taller artesanal se dispondrá una plaza por cada ciento cincuenta metros cuadrados construidos (0,007 pl./m2t).

**g) Estudios de detalle.**

Podrán formularse estudios de detalle que, respetando la edificabilidad máxima atribuida por las presentes normas urbanísticas en su ámbito, ordenen los volúmenes en el interior del mismo pudiendo contener condiciones de parcela, posición, intensidad, forma y/o volumen distintas de las previstas en el presente artículo, siempre que se cumplan las limitaciones establecidas para este tipo de documentos en estas normas urbanísticas.

## **TÍTULO 6. INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS**

**Artículo 131 Actuaciones Permitidas.**

En las parcelas donde están delimitados los yacimientos arqueológicos antes de realizar cualquier movimiento de tierras, deberá realizarse una intervención arqueológica.

Dicha intervención puede limitarse a una vigilancia arqueológica a pie de obra o conllevar la realización de catas para delimitar la amplitud del yacimiento.

La Consellería competente en la materia indicará en cada zona la actuación que se considere más adecuada.

## **TÍTULO 7.**

### **INTERVENCIONES SOBRE ELEMENTOS CATALOGADOS**

#### **Artículo 132. Normas de aplicación a los inmuebles de protección integral.**

El nivel de protección integral incluye las construcciones, recintos o elementos que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas, botánicas o ambientales originarias.

**1.** Sobre dichas construcciones, recintos o elementos sólo se admiten obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora del estado general o instalaciones del inmueble o elemento protegido.

**2.** Se permiten, entre otras, las siguientes obras:

a) La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, utilizando siempre técnicas y soluciones constructivas propias de la época de su construcción y recuperando el diseño original, utilizando soluciones de acabados que permitan distinguir las partes reconstruidas de las originales.

b) Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

#### **Artículo 133. Normas de aplicación a los inmuebles objeto de protección parcial**

El nivel de protección parcial incluye las construcciones, elementos o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco, especialmente la fachada y elementos visibles desde espacios públicos, en el caso de inmuebles.

Se permiten, entre otras, las siguientes obras:

a) Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.

b) La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo, en bienes no inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.

En ningún caso podrán ser objeto de demolición la fachada o fachadas principales o características ni los espacios principales de acceso o distribución interior. Cuando su estado de conservación exija intervenciones de demolición parcial, siempre se reconstruirá el elemento demolido con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse.

#### **Artículo 134 Normas de aplicación a los inmuebles con protección ambiental.**

El Plan General Estructural delimita un núcleo histórico tradicional, calificado como Zona Núcleo Histórico, donde la ordenación urbanística no permite la sustitución indiscriminada de edificios y exige que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica. Esta delimitación coincide con la subzona Núcleo Histórico (NUH), regulado en el presente Plan de Ordenación Pormenorizada.

Las citadas normas urbanísticas son el resultado de un análisis de las condiciones históricas e la edificación en el área expuestas de una forma sintética y fácilmente comprensible para simplificar la aplicación de la norma.

El régimen de usos persigue el mantenimiento de los usos tradicionales de las áreas, evitando la introducción de usos nuevos, ajenos a los tradicionales, que por basarse en tipologías nuevas o afectar a las condiciones de habitabilidad de la zona,

puedan provocar la introducción de elementos formales impropios o la expulsión y/o sustitución de la población residente.

La parcelación y las alineaciones son parámetros urbanísticos de imprescindible control si se pretende que las intervenciones sobre los inmuebles se integren en la morfología urbana característica, por dicho motivo el plan general establece para esta zona unas condiciones de parcela acordes con las tradicionales que se pretenden conservar y hace coincidir, en todos los casos, las nuevas alineaciones con las existentes desmotivando, al mismo tiempo, la sustitución de la edificación.

#### **Artículo 135. Bienes de relevancia local.**

A los efectos previstos en el art. 46.2 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano el catálogo propone varios bienes de relevancia local, que tienen significación propia como bienes de carácter histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico o etnológico.

Las actuaciones permitidas sobre estos elementos son los que se desprenden de la parte normativa del catálogo, con el nivel de protección que les correspondan y la legislación aplicables en esta materia.