



---

## MODIFICACIÓN 11 DEL PGOU

---

---

### TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MONCADA

---

#### DOCUMENTO Nº 1 TÍTULO PRELIMINAR CAPÍTULO ÚNICO

##### **Art. 1.01 Significado y ámbito de aplicación**

El presente Plan General de Ordenación Urbana constituye la revisión del planteamiento comarcal vigente en el estricto ámbito del término municipal de Moncada y supone su adaptación a la Reforma de la Ley del Suelo de conformidad con la disposición transitoria primera de su Texto Refundido.

##### **Art. 1.02 Objeto**

El objeto del Plan General es la ordenación urbanística integral del territorio municipal con el alcance establecido por el art. 10.1 de la Ley del Suelo; el Plan General es el marco básico regulador del planeamiento urbanístico que incide sobre Moncada y delimita, primariamente, las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad relativas a la utilización y transformación de terrenos y construcciones según su clasificación y calificación urbanística.

##### **Art. 1.03 Vigencia y alteración del Plan General**

El Plan General será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente a su publicación en el "Boletín Oficial ". Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Su contenido podrá alterarse bien a través de su Revisión o bien por la Modificación del mismo con las formalidades prevista en la legislación aplicable.

##### **Art. 1.04 La Revisión del Plan. Indicadores que la determinan**

1. Se entiende por Revisión del Plan General la alteración de su contenido como consecuencia de la adopción de nuevos criterios respecto a las determinaciones integrantes de la estructura orgánica y fundamental del territorio, cuando es debida a la elección de un nuevo modelo territorial o a la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, económico o social que incidan sustancialmente sobre la ordenación establecida, o cuando la alteración sea consecuencia del agotamiento de la capacidad del Plan en los Términos establecidos por el art. 154. 3 del Reglamento de Planeamiento.
2. Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el Plan cuenta con un conjunto de previsiones programadas para un período de 8 años; transcurrido éste deberá procederse a su revisión a fin de verificar el grado de cumplimiento alcanzado y de establecer una nueva programación.
3. Antes del transcurso de ese plazo son circunstancias que aconsejan la revisión anticipada del Plan:
  - a) El agotamiento de su capacidad por cumplimiento de sus previsiones y necesidad de nuevo suelo urbanizable o de nuevo Programa de Actuación.
  - b) El descubrimiento generalizado de usos no previstos al aprobar al Plan que sean de tan extraordinaria importancia que alteren sustancialmente o de forma generalizada el destino del suelo en una quinta parte a cualquier clase de suelo del término municipal.
  - c) El advenimiento de circunstancias catastróficas que supusieran la imposibilidad de desarrollo o comportaran notables desviaciones de las premisas demográficas, económicas o sociológicas que inspiraron su redacción determinando la inviabilidad del modelo territorial elegido.



### **Art. 1.05 Estructura general y orgánica del territorio**

Son determinaciones básicas cuya alteración generalizada conlleva la revisión del Plan General: la clasificación del suelo y la estructura general y orgánica del territorio, la cual vine determinada por:

- Los Sistemas generales; no obstante la alteración incidental de algunos de sus elementos que no distorsione su concepción global como sistema, puede verificarse mediante simple Modificación del Plan General.
- El conjunto de determinaciones en materia de zonificaciones, usos globales e intensidades de la edificación, globalmente consideradas como un todo conformador del modelo territorial escogido por el Plan.

### **Art. 1.06 Modificación del Plan**

1. Se entiende por Modificación del Plan General la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran.
2. Si una alteración afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan o alterarse de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí solo o por la sucesión acumulación, se reputará también Revisión.
3. No tendrán la consideración de modificaciones:
  - a) Las alteraciones que sólo afecten a determinaciones no básicas que, por haber sido establecidas a título transitorio, sean susceptibles de soluciones alternativas sin pérdida de coherencia. Estas denominaciones sólo pueden ser alteradas a través de los instrumentos de desarrollo previstos siempre que esté así expresamente autorizado y amparado por las presentes Normas Urbanísticas.
  - b) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 5% las cifras establecidas por el Plan.
  - c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen.
  - d) En ningún caso podrá considerarse que las Ordenanzas Municipales o las Normas Tecnológicas a las que remite el presente Plan para completar sus determinaciones formen parte del mismo. La eventual modificación de dichas Ordenanzas por cambio de criterio, conformando desarrollos alternativos del presente Plan no precisará tramitarse mediante modificación de éste si respeta sus determinaciones expresas.

### **Art. 1.07 La Revisión del Programa de Actuación**

1. El seguimiento económico- financiero del Plan General se llevará a cabo mediante la Revisión Cuatrienal del Programa de Actuación que constatará el grado de cumplimiento de las previsiones iniciales reajustando, en su caso, el orden de prioridades dentro de los dos cuatrienios programados.
2. La revisión cuatrienal del programa podrá modificar, por sí sola, el aprovechamiento medio cuatrienal de los suelos urbanizables programados pero sólo cuando tal modificación resultara de alterar los coeficientes de homogenización previstos para ajustarlos a las nuevas circunstancias de la realidad económica, siguiendo análoga metodología a la utilizada en este Plan o cuando tal variación fuera consecuencia de alterar el orden de ejecución cuatrienal de los distintos sectores. En ningún caso podrá variarse, a través de la simple Revisión del Programa el volumen global atribuido a esta clase de suelo o a sus distintos sectores.
3. Si la alteración del aprovechamiento medio cuatrienal fuera resultado de la reclasificación del suelo, del aumento o disminución de los usos e intensidades señalados para los distintos sectores o de la adscripción a los mismos de nuevas superficies de Sistema general, deberá tramitarse en la forma que previene el art. 158.2. del Reglamento de Planeamiento como Modificación del Plan General.
4. Si la alteración del aprovechamiento medio cuatrienal aumentara o disminuyera en más de un tercio el inicialmente establecido comportará la revisión generalizada del Plan General.
5. Cualquier modificación del Plan General que afecte al Suelo Urbanizable Programado, además de establecer el respectivo aprovechamiento medio sectorial, deberá fijar el aprovechamiento medio del cuatrienio correspondiente según resulte de la variación introducida, todo ello conforme al art. 159 del Reglamento de Planeamiento.
6. En todo caso, el Ayuntamiento revisará el Programa de Actuación cuando se hubieren de realizar inversiones no contempladas en el mismo en cuantía que impida o altere sustancialmente el cumplimiento de sus previsiones o cuando la aportación comprometida por las Administraciones inversoras arroje una media bianual sensiblemente distinta a la proyectada en dicho documento para el período correlativo, o cuando se inviertan las tendencias previstas para el mercado de la vivienda hasta el punto de invalidar las magnitudes que sirvieron de referencia a la redacción del planeamiento.



#### **Art. 1.08 De la documentación del Plan General**

Son documentos integrantes del Plan General:

- a) La Memoria General del Plan, consta de:
  - a1) Memoria Informativa
  - a2) Memoria Justificativa

Constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan General en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos que pudieran plantearse entre diversos documentos o entre distintas determinaciones si resultaran insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

- b) Plano de Calificación del Suelo (Plano A), a escala 1/5.000.

Expresa el modelo resultante de la ordenación establecida con la asignación de las superficies a las distintas clases de suelo.

- c) Plano de Calificación del Suelo (Plano B), a escala 1/5.000.

Establece las distintas Zonas de Calificación urbanística en que se divide el término municipal con asignación de los usos globales, permitidos y sus respectivas intensidades, entendiendo los Sistemas Generales como Zonas de calificación urbanística en sí mismos. Se complementa con las Ordenanzas Generales de la edificación y particulares de cada Zona contenidas en las presentes Normas y con la delimitación de los conjuntos que por su excepcional valor histórico, artístico, arqueológico, paisajístico o arquitectónico, son objeto de una especial consideración cuyos niveles de protección concretos y elementos singulares protegidos se identifican dentro del Catálogo con el contenido normativo que se regula en estas Normas.

- d) Plano de estructura Urbana (Plano C), a escala 1/1000.

Se señalan en él las alineaciones y demás parámetros de la edificación en el Suelo Urbano, así como los Sistemas Generales y Locales, estableciendo el régimen de edificación concreta y pormenorizada aplicable a dicha clase de suelo. En él se señalan el número de plantas y la profundidad edificable para la mayor parte del Suelo Urbano. Se delimitan las áreas de planeamiento de desarrollo. Se complementa con las Ordenanzas generales de la edificación y usos del suelo contenidas en la presente normativa. Como planos de ordenación a mayor escala prevalecerán, en caso de duda, sobre los restantes.

- e) Plano de Abastecimiento de Agua (Plano D), a escala 1/2.000.

- f) Plano de Alcantarillado (Plano E), a escala 1/2.000.

- g) Plano de Suministro de Energía eléctrica (Plano F), A ESCLA 1/2.000.

En los Planos D, E y F se establece el trazado indicativo de las respectivas redes de infraestructuras. Las alineaciones graficadas en este plano no tienen carácter vinculante, prevaleciendo, siempre, las previsiones del Plano C. La red de infraestructuras propuesta deberá ser concretada mediante los necesarios proyectos de urbanización.



- h) Las Fichas de planeamiento de desarrollo y de características de los sectores en el Suelo Urbanizable. \_\_Establecen las condiciones que han de observar los instrumentos de desarrollo del presente Plan. Forman parte de las presentes Normas Urbanísticas.
- i) Catálogo. \_\_Como documento complementario del Plan General contiene la enumeración ordenada de aquellos bienes que por sus especiales características son objeto de específica protección a fin de garantizar su defensa y preservación física.
- j) El Programa de Actuación del Plan General. \_\_Expresa los objetivos, directrices y estrategias para el desarrollo del Plan General a corto, medio y largo plazo a fin de alcanzar el modelo urbano propuesto, así como el orden de prioridad de las diferentes actuaciones para la ejecución de lo previsto en orden a encauzar la inversión pública y privada.
- k) El estudio Económico y Financiero. \_\_Contiene la evaluación de los costes que el cumplimiento del programa comporta, la justificación por minorizada y prospectiva de la capacidad inversora de las administraciones implicadas para asumir las previsiones de costes estipuladas; expone el escenario financiero previsible en que se ha de desenvolver el Ayuntamiento en relación a las cargas que le compete sufragar; asimismo da cuenta de la viabilidad económica del Plan atendiendo a su incidencia en el mercado de suelo y en el mercado inmobiliario.
- l) Las presentes Normas Urbanísticas. \_\_Constituyen el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta por el Plan par el municipio de Moncada, así como las Ordenanzas Generales y Particulares de la Edificación y de los Usos.
- m) El resto de la documentación del Plan General integrada por los documentos de información, planos y estudios, tiene carácter informativo y pone de manifiesto cuales han sido los datos y estudios utilizados en la formulación de las propuestas.

**DOCUMENTO Nº 1  
TITULO PRELIMINAR  
CAPÍTULO ÚNICO**

**TITULO PRIMERO  
DE LA DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO  
Y EL REGIMEN GENERAL DEL SUELO  
CAPÍTULO PRIMERO:  
Disposiciones Generales**

Art.1

**Art. 1.01 Clasificación del suelo**

1. El presente Plan de conformidad con la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana clasifica al territorio municipal de Moncada en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable Programado, Suelo Urbanizable No Programado y Suelo No Urbanizable.
2. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del planeamiento.
3. El suelo reservado a Sistemas Generales se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución que la clase de suelo a la que dichas reservas se adscriben en cada caso.

**Art. 1.02 Calificación de Suelo**

A los efectos de las presentes Normas se denomina Zona de Calificación Urbanística al Conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan. Se llaman sectores a las divisiones del territorio en Suelo Urbanizable que habrán de ser objeto de correlativos Planes Parciales de Desarrollo.

**Art. 1.03 Calificación pormenorizada**

Se llama calificación pormenorizada a las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio; la calificación pormenorizada expresa, también, el destino público o privado del suelo.



#### **Art. 1.04 Condiciones de desarrollo del Plan**

Son condiciones de desarrollo las que el presente Plan impone para los instrumentos de planeamiento de desarrollo cuya formulación programa o prevé, a fin de complementarlo y desarrollar sus determinaciones.

#### **Art. 1.05 Condiciones de ejecución del Plan**

1. Son condiciones de ejecución las que atañen a la urbanización del suelo y al régimen jurídico de la propiedad de éste y de las construcciones que sustenta, en orden a posibilitar el ejercicio de las facultades dominicales relativas a su uso y edificación, así como para facilitar al municipio las dotaciones urbanísticas que su habitabilidad demanda, en orden a la gestión urbanística del planeamiento.
2. Solo el cumplimiento de aquellas condiciones de ejecución y, en particular, el justo reparto de beneficios y cargas y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento y por la acción urbanística de los entes públicos, legitiman el ejercicio de las facultades dominicales mencionadas.
3. Los instrumentos de ejecución son los proyectos técnicos y procedimientos administrativos que, una vez aprobados definitivamente, sirven para concretar o sustanciar las operaciones tanto jurídicas como materiales precisas para ejecutar este Plan y sus instrumentos de desarrollo.

#### **Art. 1.06 Condiciones de uso y edificación**

Son condiciones de uso y edificación las que se derivan del planeamiento determinando las facultades y posibilidades de utilización o transformación de cada terreno o construcción. El ejercicio de estas facultades debe verse amparado por la correspondiente licencia urbanística y la utilización o transformación del inmueble puede venir impuesta mediante orden de ejecución.

#### **Art. 1.07 Instrumentos de desarrollo y ejecución; las Ordenanzas Municipales.**

1. El Plan General se desarrollará y ejecutará mediante los instrumentos previstos en la legislación urbanística, que deberán ser aprobados por la Administración a la que está conferida tal competencia, formulándose y tramitándose en conformidad con la misma y debiendo contener los documentos, determinaciones y previsiones que en ella se establece.
2. En concordancia con lo previsto en el artículo 42 de la Ley del Suelo, estas Normas Urbanísticas serán desarrolladas mediante Ordenanzas Municipales en cuentas remisiones expresas se hacen a ellas y podrán ser completadas por el mismo procedimiento en todas sus posibles lagunas y aspectos ignorados.

### **CAPÍTULO SEGUNDO: Intervención Municipal en la Edificación y uso del suelo**

#### **Sección primera: Introducción**

#### **Art. 1.08 Objeto**

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actividades con la legislación urbanística y planeamiento que resulte de aplicación, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

#### **Art. 1.09 Formas de intervención**

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución y de suspensión de obras u otros usos
- c) Información urbanística.

#### **Sección Segunda Licencias Urbanísticas**

#### **Art. 1.10 Actividades Sujetas a Licencias**



1. Estarán sujetos a previa licencia los actos enumerados en el artículo 178 de la vigente Ley del Suelo y artículo primero del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en general cualquier acción que implique alteración de los elementos naturales de los terrenos, modificación de sus lindes, establecimiento de nueva edificación, usos o instalaciones, o modificación de los existentes.
2. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades relacionadas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial del Plan, y en general en todo el término municipal, aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

#### **Art. 1.11 Actos del Estado o Entidades del derecho Público**

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por Órganos del Estado o por Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. En los supuestos que razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, se estará a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 180 de la Ley del Suelo y artículos 4, 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### **Art. 1.12 Clases o Tipos de Licencias**

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) Parcelación
- b) De obras de urbanización
- c) De obras de edificación
- d) De ocupación
- e) De actividades e instalaciones
- f) De otras actuaciones urbanísticas
- g) Licencias para usos y obras de carácter provisional.

#### **Art. 1.13 Procedimiento**

El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable, es estas Normas y en las Ordenanzas Municipales.

En materia de licencias de instalaciones de actividades regirán las Ordenanzas de Usos y Actividades que se aprueben por este Ayuntamiento de conformidad con el artículo 42 de la Ley del Suelo y concordantes de la Ley 7/85

En Materia de licencias de obras será de aplicación la Ordenanza de Tramitación de Licencias que deberá redactarse y aprobarse por la Corporación Municipal.

#### **Art. 1.14 Caducidad y Pérdida de eficacia de las licencias**

1. Caducidad.
  - a) Las licencias urbanísticas caducarán a los seis meses de la expedición del documento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actuación autorizadas.
  - b) Caducan igualmente las licencias como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras o actuación por un plazo igual o superior al señalado en el párrafo anterior.
  - c) Asimismo, las licencias de obras de nueva planta caducarán si transcurrido el plazo de un año desde la expedición de las mismas, no se hubiese terminado la estructura de la edificación.
  - d) Para las licencias de actividades e instalaciones el plazo será como máximo de un año, sin perjuicio de lo que se disponga por la Ordenanza Municipal correspondiente.
  - e) Por causa justificada, y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de las licencias por tiempo igual o inferior al de su validez, siempre que se solicite antes del transcurso de dicho plazo.
  - f) La caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o prórroga en su caso, salvo causa probada de fuerza mayor. Ello no obstante, para que produzca efectos, la caducidad deberá ser declarada expresamente por la Corporación, previa audiencia del interesado.
  - g) La Caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de la actividad.



2. Pérdida de la eficacia de las licencias.

Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalaciones tendrán vigencia mientras subsistan aquellas.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a las que de conformidad con las Normas aplicables, estuviesen subordinadas.

3. La caducidad o la pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento del Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 184 y 185 de la Ley del Suelo, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas, en el plazo que se señale. Se dictará orden de ejecución, con tal objeto, si el interesado no instara la solicitud de nueva licencia durante los tres meses siguientes a la declaración de extinción de la primera. En las licencias de actividades, la caducidad o pérdida de eficacia de las mismas supondrá el cese inmediato en el ejercicio de la actividad.

**Art. 1.15 (Modificación 10) Licencias de parcelación e innecesariadad de parcelación.**

Se estará a lo dispuesto en la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (LUV) y en el Decreto 67/2006 Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU) o normativa legal que los sustituya.

1. Parcelación urbanística.

- a. Se consideran parcelaciones urbanísticas toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.
- b. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en Suelo previsto para su gestión mediante el Programas de Actuación Urbanística de gestión del planeamiento de desarrollo del Plan General. En estos casos, el desarrollo del propio programa incluirá la redacción de un Proyecto de Reparcelación.
- c. La parcelación urbanística o su innecesariadad estarán a lo dispuesto en la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (LUV) y en el Decreto 67/2006 Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU) o normativa legal que los sustituya.

2. Proyecto de parcelación.

Las licencias de parcelación se conceden en base a un proyecto de parcelación con el siguiente contenido:

- a. Documento de aceptación de la parcelación firmado por todos los propietarios afectados.
- b. Copia de la nota simple del registro de la propiedad.
- c. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del planeamiento. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, en descripción similar a la recogida en el registro de la propiedad. Referencia catastral de las fincas e inscripción en el registro de la propiedad. Deberá justificarse la adecuación de las parcelas resultantes a las condiciones reguladas en el planeamiento.
- d. Planos de situación de las parcelas sobre los planos de estructura, alineaciones y rasantes del Plan General, así como sobre el plano catastral.
- e. Planos de las parcelas iniciales, acotadas en todo su perímetro, con reflejo de las edificaciones existentes en su caso, y con cuadro de superficies de parcela, construidas y ocupadas.
- f. Planos de las parcelas resultantes, acotadas en todo su perímetro, con reflejo de las edificaciones existentes en su caso, acotadas las distancias a lindes y ángulos con la alineación viaria; y con cuadro de superficies de parcela, construidas y ocupadas.
- g. Deberán incluirse también, en su caso, como parcelas resultantes, las resultantes destinadas a viario público y las destinadas a dotaciones no viarias.
- h. Los planos se presentarán a escala adecuada para que sean perfectamente legibles y en tamaño máximo A3. Deberá incluirse en los planos escala numérica y escala gráfica. Deberán venir a escalas habituales (1/200, 1/500, 1/1000, etc.).



- i. Es obligatoria la cesión al Ayuntamiento, gratuita y libre de cargas, de las parcelas resultantes con destino a vial de servicio, incluso si existe exceso respecto a la media dotacional no viaria establecida en el Plan General. Dicho exceso, podrá compensarse con el resto de cesiones dotacionales no viarias, siempre que quede pendiente su cesión; en caso contrario no procede compensación alguna.
- j. Se aportará una copia en papel y otra copia informática en fichero cerrado (PDF) y en ficheros abiertos (doc, xls, dwg, etc.).

3. Documentación propia de la Innecesidad de parcelación.

El contenido de la documentación será la misma que la exigida en las licencias de parcelación.

4. La licencia de parcelación o la innecesidad se entenderá concedida por los acuerdos de aprobación municipal de la misma. Es obligación del propietario su inscripción en el registro de la propiedad y la cesión correspondiente en caso de afectar a viario público.
5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

**Art. 1.16 Licencias de Obras de Urbanización.**

1. Las Obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitivas de los proyectos de urbanización correspondientes a polígonos completos o unidades de actuación.
2. Será necesaria la previa licencia para las obras de urbanización de carácter complementario puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento.
3. Las obras de urbanización que deban realizarse para que las parcelas adquieran la condición jurídica de solar, así como aquellas otras que el peticionario de la licencia de obras quiera realizar para su particular provecho, en las condiciones señaladas en el artículo 3. 18 apartado 3 de las presentes Normas, podrán autorizarse previa, simultánea o posteriormente a la concesión de la licencia de obras, según disponga la Ordenanza municipal sobre Tramitación de Licencias de Obras.

A los efectos de la obtención de dicha autorización, el interesado aportará proyecto de obras ordinarias, que contendrá el presupuesto correspondiente a las que se prevean realizar, con relación al cual, una vez aprobado y autorizado expresamente por el Ayuntamiento, se practicará la liquidación definitiva de las obligaciones urbanizadoras ligadas a la edificación y definidas en estas Normas.

**Art. 1.17 Licencias de Obras de Edificación**

1. Requieren licencia urbanística las siguientes obras de edificación
  - a) Las obras de nueva planta y ampliación de los edificios.
  - b) Las intervenciones sobre edificios protegidos.
  - c) Las obras de demolición
  - d) Las obras de reforma de los edificios
  - e) Las obras menores.
2. La transmisión de licencias de obras deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviere condicionada por aval u otro tipo de garantía no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentra, suscrita de conformidad por ambas partes. Las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de estos requisitos, serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular.
3. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

**Art. 1.18 Licencia de intervención sobre edificio protegido**

Se denominará licencia de intervención sobre edificio protegido a toda autorización para la realización de obras de cualquier naturaleza tendentes a alterar el estado físico de los edificios y elementos catalogados. Este régimen será de aplicación a todos los elementos protegidos cualquiera que sea su nivel de protección y para autorizar cualquier tipo de intervención ya sea de carácter básico o subsidiario. No se podrán conceder licencias de demolición en relación a inmuebles catalogados, sino, en todo caso licencia de intervención que contemple tanto las operaciones de demolición como las de otra naturaleza y el resultado final de la actuación sobre el inmueble



**Art. 1.19 (Modificación 11) Licencia de otras actuaciones urbanísticas.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vallado en zonas urbanas:

- En cualquier caso, las parcelas siempre deberán estar valladas, estableciéndose de forma general y siempre que no entre en contradicción con las normas particulares de la zona, un mínimo de 40 cm. de altura, bien en solución de murete o bien en solución de cercado.
- En cuanto a la regulación de alturas y características de los vallados, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas particulares de cada una de las zonas de ordenación.



- Cuando se trate de zonas urbanas donde se determine que la edificación debe ajustarse a la alineación vial, se establece una altura mínima del vallado de 2,00 metros, y una altura máxima de 3,00 metros, sobre el que podrá disponerse malla metálica de simple torsión o vallado de similares condiciones de transparencia y permeabilidad al aire, de hasta 1,50 metros de altura máxima, cuya única función será la de la seguridad antiintrusión del predio delimitado o la seguridad frente a caídas.
- No se permite en los vallados la utilización de tipos ni materiales que puedan resultar peligrosos para las personas o animales, especialmente los cristales rotos y alambres espinosos.
- La altura del vallado se medirá en cada punto del mismo desde la rasante del terreno o del vial en el punto medio de cada uno de los tramos del propio vallado. En el caso de terrenos en pendiente, se podrá ejecutar en tramos escalonados que no superarán en ningún punto más de 20 cm. sobre el tramo colindante.
- Las plantaciones de arbolado o seto que se dispongan junto al vallado se plantarán a una distancia mínima de 50 cm del linde de parcela, y respetarán la altura máxima establecida para el mismo. El arbolado que deba superar esta altura deberá separarse del linde al menos dos metros, medidos desde el perímetro de su tronco a una altura de 1'50 metros del suelo.
- La parte maciza de los vallados deberá tener un acabado definitivo, bien porque se trate de elementos ya preparados para su colocación vista (bloques cara vista, paneles prefabricados, etc.) o bien mediante revestimientos de terminación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.3.1. Vallados de obras.

#### 2.3.2. Sondeos de terrenos.

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

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

Para las actuaciones urbanísticas recogidas en los párrafos 2.2 y 2.3, que supongan utilización del dominio público, deberá solicitarse asimismo la oportuna autorización de policía demanial o concesión, con pago de la tasa o canon que resulte oportuno por



aprovechamiento del dominio público. Sin perjuicio de que los aspectos urbanísticos y demaniales puedan examinarse en unidad de acto, según se disponga al respecto.

3. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

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

**Art. 1.20 Licencias de Actividades o Instalaciones.**

Están sujetas a previa licencia, la instalación y funcionamiento de actividades comerciales, de servicios o industriales, calificadas o inocuas, tanto públicas como privadas, así como la modificación objetiva de las mismas (ampliaciones, reformas y alteraciones que incidan en los elementos de la actividad) y las modificaciones subjetivas (traspasos y cambios de titularidad). La reglamentación específica de estas licencias se registrará por las Ordenanzas Municipales que procurarán, siempre que sea posible, que su concesión sea simultánea a la licencia de obras de edificación.

**Art. 1.21 Licencias de Ocupación.**

Las licencias de ocupación o de primera utilización de los edificios, tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de la licencia que autorice la obra.

La Ordenanza Reguladora del Procedimiento para la concesión de Licencia de Obras de Edificación, determinará los documentos necesarios para la solicitud de estas licencias, así como el procedimiento y los requisitos para su concesión.

**Art. 1.22 (Modificación 11) Obras y usos de naturaleza provisional**

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



**Sección tercera:  
Ordenes de Ejecución y Suspensión de Obras y otros Usos**

**Art. 1.23 Regulación**

Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

El incumplimiento de las Ordenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyo efecto podrá ordenar la retirada del instrumento, maquinaria o material empleados en la obra irregular, proceder a ello de forma subsidiaria o a precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diere lugar.

**Sección Cuarta:  
Información Urbanística**

**Art. 1.24 Principios de publicidad del planeamiento**

1. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:
  - a) Consulta directa del planeamiento.
  - b) Consultas previas.
  - c) Informes urbanísticos.
  - d) Cédulas urbanísticas.
2. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma, y gratuitamente, de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.
3. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.
4. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

**Art. 1.25 Consultas previas a las licencias**

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada.

La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

**Art. 1.26 Consultas de Régimen Jurídico**

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse, en el plazo que dispongan las Ordenanzas Municipales, por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento por triplicado de la finca con referencia a los planos del parcelario municipal. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la consulta.



#### **Art. 1.27 Consulta previa para la promoción de planeamiento**

1. Todo interesado podrá requerir al Ayuntamiento para que determine sobre la oportunidad de aprobar los documentos de planeamiento de iniciativa particular que se pretenda promocionar. La consulta se formulará sobre un anteproyecto claro y suficientemente expresivo aunque no será preciso que contenga toda la documentación preceptiva para iniciar la tramitación formal el instrumento de ordenación de que se trate.
2. El dictamen será evacuado por la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo u Órgano equivalente en funciones consultivas. Versará sobre la coincidencia o discordancia de la propuesta con los criterios de oportunidad aplicados por dicho Órgano, al tiempo de pronunciarse, para asesorar a la Corporación en el ejercicio de sus legítimas facultades discrecionales en esta materia.
3. La finalidad de la consulta es orientar al interesado dándole noticia de los criterios de oportunidad que pondera la Administración para aprobar instrumentos de ordenación de la naturaleza planteada. Se facilitará información que permita, en su caso, ajustar el proyecto a los requisitos que demande su viabilidad. En todo caso se procurará evitarle al interesado, dentro de lo posible, gastos inútiles en la redacción de un documento formal de planeamiento cuyo trámite no pueda prosperar por razones, que al no ser regladas, los particulares no tengan por qué conocer.
4. La consulta previa no será preceptiva ni exigible en ningún caso, pudiendo el interesado hacer directo uso de su derecho a que se incoe el procedimiento, sin dilación, con tal de que presente un documento ajustado a derecho. El informe emitido no será vinculante para la Corporación u Órgano que haya de resolver definitivamente sobre la aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

#### **Art. 1.28 Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos.**

1. Los interesados podrán recabar dictamen previo de la Comisión Municipal de Patrimonio, u Órgano técnico consultivo equivalente, para que precise las concretas exigencias que se deriven del Régimen y Nivel de Protección a que se encuentre sujeto un edificio o elemento catalogado.
2. La consulta se instará acompañando anteproyecto expresivo de las obras de intervención a realizar. El dictamen será evacuado con el visto bueno del Alcalde o autoridad que haya de otorgar ulteriormente la licencia.
3. Cuando se presente la solicitud definitiva, con su proyecto de obras y documentación completa, el Órgano consultivo se limitará a dar por reproducido su dictamen previo, si fue favorable, siempre que no se alteren las circunstancias que lo fundamentaron.
4. La consulta previa no será preceptiva ni exigible para solicitar licencia de intervención sobre edificio protegido; pero sí lo será el dictamen técnico favorable para poderla conceder ajustada a protección de tipo subsidiario.

#### **Art. 1.29 Silencio administrativo y plazos**

Los dictámenes a los que hacen referencia los dos artículos anteriores se emitirán en el plazo de dos meses desde la petición correspondiente. No se entenderán favorables en caso de silencio.

### **TITULO SEGUNDO Del desarrollo del Plan General**

#### **CAPÍTULO PRIMERO: Principios Generales**

Art.2

#### **Art. 2.01 El Desarrollo del Plan**

El presente Plan se desarrollará mediante Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística, Planes Parciales y Estudios de Detalle. En aquellos casos en que el Plan General delimita, gráficamente un Ámbito de planeamiento de Desarrollo en suelo urbano o urbanizable programado, deberá, necesariamente, formularse y aprobarse un instrumento de ordenación apropiado para la misma.

#### **Art. 2.02 Sujeción jerárquica al Plan General**



1. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán ajustarse, necesariamente, a las determinaciones básicas del mismo, como son la clasificación del suelo y las que determinan la estructura general y orgánica del territorio, asimismo deberán respetar las restantes determinaciones del Plan General.
2. Cualquier otra alteración del Plan General que no esté prevista y autorizada por él, requerirá la modificación formal del mismo previa a la aprobación del instrumento de desarrollo de que se trate.
3. Además, los instrumentos de ordenación que deban desarrollar cada Ámbito de Planeamiento de Desarrollo habrán de respetar las indicaciones vinculantes que se contienen en las presentes Normas.

#### **Art. 2.03      Iniciativa en la formulación del planeamiento**

1. Los Planes que se formulen en desarrollo de éste podrán ser de iniciativa pública, privada o indistinta, conforme las indicaciones señaladas para cada caso por este Plan.
2. Los particulares tiene derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite para los instrumentos de ordenación que formulen, sin mas requisito que presentar una documentación en regla, de contenido conforme a derecho y al Plan General; pero la aprobación de todo tipo de instrumentos de planeamiento está reservada al criterio de oportunidad de la Administración según lo aconseje el interés general.

#### **Art. 2.04      Tramitación simultánea o paralela**

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan podrán tramitarse de modo simultáneo, a los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes (Proyectos de reparcelación, compensación, urbanización, expropiación urbanística...).

#### **Art. 2.05      Incumplimiento de plazos**

1. Los plazos cuatrienales que se establecen, en Suelo Urbanizable Programado, para formular Planes Parciales de iniciativa particular, son obligatorios para la propiedad del suelo afectado que deberá presentar los documentos necesarios con la suficiente antelación a fin de hacer posible la ejecución del planeamiento dentro de los plazos cuatrienales fijados en estas Normas. Dichos plazos se entienden referidos a todo el proceso de formulación y aprobación del planeamiento y de sus instrumentos de ejecución y gestión así como la realización de las obras de urbanización correspondientes. El planeamiento deberá ser formulado a iniciativa particular con la antelación suficiente, desde el inicio del cuatrienio correspondiente y, en caso, dentro de los seis meses siguiente al inicio de éste. El incumplimiento por los particulares de los plazos establecidos, tanto para la formulación como para la ejecución del planeamiento parcial podrá determinar la elección por la Administración actuantes de alguna/s de las siguientes medidas:
  - Formulación subsidiaria del planeamiento por la Administración.
  - Desclasificación del suelo, en su caso.
2. La aplicación subsidiaria del sistema de expropiación respecto al de compensación podrá ser utilizada para paliar la inactividad de los particulares tanto en la formulación del planeamiento como en la ejecución de éste en sus distintas etapas procedimentales, de conformidad con lo dispuesto, en el artículo 119 de la Ley del Suelo.
3. No obstante todo lo anterior se podrá conceder prórrogas anuales tras el vencimiento de los plazos señalados cuando se presentasen iniciativas particulares de promoción del planeamiento que puedan facilitar el desarrollo de este Plan General.
4. El incumpliendo por la Administración de los plazos para formular el planeamiento de iniciativa pública habilitará a los particulares para su formulación subsidiaria.

### **CAPÍTULO SEGUNDO: Instrumentos de ordenación**

#### **Art. 2.06      (Modificación 8) Instrumentos de Ordenación**

En desarrollo de las previsiones de este Plan General podrán redactarse los instrumentos de ordenación contemplados en los art. 38 y 39 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre de la Generalitat, Urbanística Valenciana, en la Ley 4/2004 de 30 de junio de la Generalitat, de Ordenación de Territorio y Protección del Paisaje, y en la Ley 10/2004 de 9 de diciembre de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable, o normativa que legalmente las desarrolle o sustituya, con el alcance y contenidos que se establecen en la propia legislación.



**Art. 2.07 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 2.08 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 2.09 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 2.10 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 2.11 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 2.12 (Modificación 10) Estudios de Detalle**

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en Suelo Urbano, dentro de aquellas Zonas de Calificación Urbanística en que expresamente se permite, y los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso.
2. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:
  - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el planeamiento (Plan General, Parcial, Reforma Interior, etc.). A este fin, podrá adaptar las alineaciones previstas en el Plan General, Parcial o de Reforma Interior a la realidad topográfica o de los edificios existentes. Esta adaptación no se considerará modificación de ordenación pormenorizada cuando el reajuste de alineaciones no supere el 5 por ciento del ancho del vial afectado ni origine un incremento de edificabilidad superior al 2 por ciento de la prevista en el Plan. En todo caso, una adaptación de alineaciones requiere su justificación en circunstancias objetivas que la haga necesaria para una mejor configuración de los viales y espacios públicos, evitando retranqueos o trazados forzados o antiestéticos.
  - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de planeamiento. Los Estudios de Detalle podrán remodelar los volúmenes previstos en la ordenación pormenorizada dentro de los límites previstos en el planeamiento. Cuando un Estudio de Detalle regule y ordene una manzana completa destinada en su integridad a uso terciario, podrá establecer alturas libres interiores adecuadas a los usos terciarios propuestos, distribuyendo libremente las alturas libres interiores del semisótano, planta baja, entreplantas y plantas altas, sin que se pueda superar, en ningún caso, en alineación de calle, la altura máxima de cornisa total prevista por el planeamiento, ni se incremente el techo edificable máximo autorizable anterior al Estudio de Detalle.
3. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el uso global o dominante del suelo establecido en el planeamiento, ni aumentar su aprovechamiento urbanístico.
4. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales tanto públicos como privados que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir, trasladarlos a manzana distinta, ni reducir los previstos por el planeamiento.
5. Los estudios de Detalle no pueden trasvasar edificabilidades entre manzanas, pero sí entre parcelas diferentes dentro de una misma manzana, con acuerdo de sus propietarios. Este límite no podrá superar el 25 por ciento de incremento de la edificabilidad neta de la parcela que recibe el trasvase, debiéndose cumplir la totalidad de normas que afecten a ocupación de parcela, retiros a lindes y demás normativa aplicable.
6. Los Estudios de Detalle no podrán reducir ninguno de los espacios públicos previstos en el planeamiento, ni suprimir o menguar las reservas dotacionales públicas o privadas previstas en el mismo.
7. A través del Estudio de Detalle se podrán considerar usos compatibles los siguientes:
  - 7.1. Uso dominante Residencial Unifamiliar (Run): Residencial plurifamiliar (Rpf); Residencial comunitario (Rcm); Comercial compatible con vivienda (Tco.1); Almacén compatible con vivienda (Tco.1); y Aparcamiento compatible con vivienda (Par.1).
  - 7.2. Uso dominante Residencial Plurifamiliar (Rpf): Aparcamiento compatible con vivienda (Par.1).

Con la finalidad de conseguir una regulación genérica para todo el municipio la posibilidad de lograr tal compatibilidad a través del Estudio de Detalle tendrá preferencia sobre la regulación específica que en esta materia se establece para cada zona si bien circunscrita únicamente a los supuestos mencionados en este artículo.
8. Se podrá regular la altura máxima permitida siempre que ésta no supere en más de una planta la determinada en el planeamiento, y que la cota inferior del forjado techo de la planta recayente a fachada no supere la altura máxima de cornisa determinada en el



planeamiento (se permiten volúmenes que superen la altura de cornisa siempre que éstos estén retranqueados de la alineación de fachada).

9. El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada integración paisajística-ambiental en el entorno, que deberá justificarse adecuadamente y reflejarse en planos mediante análisis gráfico 3D, perspectivas aproximativas al resultado futuro, etc.
10. El Estudio de Detalle no podrá comportar en ningún caso disminución de las obligaciones y cargas de urbanización, como cesiones dotacionales viarias y no viarias, cargas de urbanización, etc. Igualmente, deberá resolver la cesión y ejecución de zonas verdes y dotacional viario de nueva creación a raíz del mismo.
11. El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será la manzana o unidad urbana equivalente. Podrán resolverse mediante estudio de detalle el reajuste de alineaciones y rasantes, teniendo en este caso como ámbito mínimo de aplicación un tramo de calle completo.
12. En caso de que el Estudio de Detalle sea de reordenación de volúmenes, deberá determinar exactamente la edificabilidad de la manzana y el índice de ocupación máximo. En caso de que conlleve una parcelación, se asignará la edificabilidad de cada una de las parcelas de forma expresa.
13. La forma de regulación de los volúmenes, además de las cuestiones de número de alturas, ocupación, etc. deberá establecerse un volumen contenedor, que habilite cualquier modificación en el proyecto siempre que se limite por el propio volumen regulador.
14. Documentación de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Planos de información:
  - a. El plano de la ordenación pormenorizada vigente del ámbito afectado.
  - b. El plano de la perspectiva de la manzana y su entorno visual.
2. La Memoria Justificativa que incluirá:
  - a. La justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los regule y autorice.
  - b. Si modifica la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la edificabilidad propia de las determinaciones previstas en el Plan, y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle. A estos efectos, podrán computarse como edificabilidad previa la autorizada por el plan para voladizos, entreplantas u ocupación bajo cubierta, pero no podrá incrementarse con estos elementos adicionales los volúmenes y superficies edificadas resultantes del Estudio de Detalle.
3. Los siguientes documentos gráficos:
  - a. Los planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con definición geométrica precisa del volumen resultante y de las superficies edificadas.
  - b. El análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno. Debe incluir reflejo gráfico del volumen contenedor.
4. Toda la documentación se presentará en papel, en formato A4, y copia informática cerrada (PDF) y del original en ficheros abiertos (doc, xls, dwg, etc.).

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **Condiciones de Desarrollo Limitativas de la Ejecución del Suelo Urbano.**

##### **Art. 2.13 Desarrollo y ejecución del Suelo Urbano**

1. El Suelo Urbano, en aquellas zonas en las que han sido directamente ordenadas por este Plan General, no precisará necesariamente de desarrollo mediante instrumentos de planeamiento complementarios, para ser ejecutado y edificado, sin perjuicio de la posibilidad de formularlos en la forma prevista en los capítulos anteriores cuando ello resulte conveniente y acorde con los objetivos generales de este Plan.



2. En los Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo las parcelas están sujetas a la específica limitación de no ser edificadas hasta tanto se apruebe el oportuno instrumento de ordenación que desarrolle este Plan.
3. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en Suelo Urbano, deberán proyectar reservas dotacionales, cuanto menos, a un nivel equivalente u homologable al estándar medio dotacional proyectado por el presente Plan para el resto del suelo urbano, sin perjuicio de la eventual previsión de mayores reservas.

**Capítulo cuarto:  
Condiciones de desarrollo en Suelo Urbanizable Programado**

**Art. 2.14 Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado**

El desarrollo del Suelo Urbanizable programado por este Plan, o por los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben, se hará mediante Planes Parciales. Los Planes Parciales abarcarán un sector completo de los definidos en este Plan General, sin perjuicio de su ulterior división en diversos polígonos de ejecución. Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculantes descritas expresamente para cada uno de ellos en las presentes Normas.

**Art. 2.15 Planes Parciales**

1. El ámbito ordenado por cada Plan Parcial deberá incluir, la superficie neta del sector y las superficies de reserva de Sistema General vinculadas funcionalmente al mismo, ordenando unas y otras. No obstante, si resultase necesario, antes de la formulación del Plan Parcial se podrá ordenar dichas superficies de Sistema General mediante Plan Especial o no ser ordenadas mediante instrumento de planeamiento alguno si por su elementalidad bastara con aprobar un proyecto de ejecución material de obras. También cabrá solapar los ámbitos de Plan Parcial y de Plan Especial, si conviniera el primero para la buena ejecución del planeamiento y el segundo para la mejor ordenación del suelo, pero, en todo caso, deberá acreditarse que la edificabilidad proyectada por el Plan Parcial es la que resulta de aplicar las intensidades de uso previstas a la superficie neta del sector (sin computar el suelo reservado a Sistemas Generales de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.c del Reglamento de Planeamiento).
2. El plan parcial, para ser aprobado, deberá contener, además de las determinaciones y documentos reglamentariamente exigibles, un estudio y cálculo pormenorizado que exprese y justifique que el volumen o edificabilidad proyectado dentro de él se ajusta a las intensidades de uso prevista en este Plan General.

**Art. 2.16 Otras condiciones del planeamiento parcial**

El desarrollo de cada sector del Suelo Urbanizable Programado deberá contemplar las posibilidad de cumplir todas las condiciones objetivas de ejecución establecidas para el mismo por este Plan General, como son: la erradicación de determinados usos y edificaciones preexistentes o la previa o simultánea obtención del suelo reservado a Sistemas Generales vinculado al sector, así como, excepcionalmente la ejecución por cuenta de los propietarios del sector de determinadas infraestructuras generales necesarias para posibilitar el correcto desarrollo y ejecución de la ordenación propuesta, en los términos regulados por el artículo 122 de la Ley del Suelo y 66.3 del Reglamento de Planeamiento.

También deberá respetarse la planta viaria mínima de Sistema Local vinculante indicada en los planos de este Plan General, a efectos de garantizar la continuidad de la trama señalada en Suelo Urbano, así como respetar las prescripciones de la Ficha de características del sector.

**TITULO TERCERO:  
DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

**CAPÍTULO PRIMERO:  
Ejecución del Plan en Suelo Urbano**

**Sección Primera:  
Derechos y deberes de los propietarios**



Art.3

**Art. 3.01 Aprovechamiento Urbanístico**

Los propietarios de Suelo Urbano tienen derecho al aprovechamiento urbanístico que ha de resultar de la compensación o reparcelación de sus terrenos a tenor de la calificación que les señale el presente Plan y atendidas las reglas que en él se concretan para garantizar la justa distribución de los beneficios y las cargas que comportará su ejecución.

**Art. 3.02 Derecho de reparto de cargas y beneficios**

Todos los propietarios de Suelo Urbano tienen el derecho y el deber a la justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ejecución de este Plan: sólo se entenderán innecesarias las operaciones de reparto que hagan efectiva dicha distribución cuando concurra uno de los supuestos del art. 3.9 de estas Normas o cuando los potenciales beneficiarios de aquél reparto renuncien a su derecho.

**Art. 3.03 Propietarios de terrenos de destino público**

Los propietarios de terrenos cuyo destino, conforme al Plan, sea de uso y dominio público, tendrán derecho a la justa distribución de beneficios y cargas, cualquiera que sea la calificación pormenorizada de sus terrenos.

Los propietarios de terreno de cesión obligatoria y gratuita podrán participar en las reparcelaciones y compensaciones que se efectúen en tanto sus terrenos no sean expropiados, mediante la indemnización correspondiente, merced al art.65 de la Ley del Suelo.

**Art. 3.04 Obligaciones de los propietarios**

Los propietarios del Suelo deberán:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Moncada los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de E.G.B. al servicio del polígono o unidad de actuación.
- b) Costear la urbanización.
- c) Edificar en los plazos legales

**Art. 3.05 Deberes correlativos a la facultad de edificar**

La facultad de edificar se ejercerá con el cumplimiento de los deberes señalados en el artículo anterior; la satisfacción de las obligaciones en él señaladas, mediante la justa distribución de beneficios y cargas, será presupuesto de legitimidad tanto para proceder a la edificación de los terrenos como para abordar la transformación urbanística de éstos.

Igualmente será el modo por el que los propietarios de Suelo Urbano podrán incorporar a su patrimonio los aprovechamientos urbanísticos que el presente Plan asigna.

**Art. 3.06 Carácter previo del cumplimiento de estas obligaciones**

El suelo Urbano estará sujeto a la limitación específica de no ser edificado hasta que la parcela con aptitud para ello haya sido objeto de reparcelación o, compensación o, en su caso, expropiación haciendo efectivo el reparto justo de las cargas y beneficios derivadas de este Plan y dando cumplimiento a las obligaciones descritas en el precedente artículo 3.4.

**Sección Segunda:  
Modos de ejecución del planeamiento**

**Art. 3.07 Reparcelación y compensación**

La reparcelación y la actuación por el Sistema de Compensación serán los procedimientos ordinarios y preferentes para la ejecución de este Plan en Suelo Urbano y serán requisito previo para las actuaciones urbanísticas de índole material que han de culminar dicha ejecución.

Sin embargo, procederá escoger otras alternativas de gestión el planeamiento en los supuestos que se detallan en la presente Sección.

**Art. 3.08 Sistema de Expropiación**



Se actuará por el Sistema de Expropiación por polígonos o unidades de actuación completas sustitutorio de la reparcelación o compensación cuando su elección venga determinada por la existencia de fundadas razones de urgencia o necesidad, para la mejor ejecución del planeamiento, o cuando la propiedad incumpla las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación.

#### **Art. 3.09 Otros casos**

Será improcedente la compensación, la reparcelación e, incluso, la delimitación de polígono o unidad de actuación en los tres supuestos siguientes:

- a) Cuando el terreno haya sido objeto de reparcelación o, en general, de una previa actuación urbanística por alguno de los tres sistemas de actuación previsto en la vigente Ley del Suelo.
- b) Cuando el terreno sea de uso y dominio público estando ya bajo titularidad de la administración correspondiente, conforme al destino previsto por este Plan. No obstante podrá procederse, en su caso, a incluirlos en polígono o unidad de actuación, atendiendo a lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- c) Cuando el terreno sea objeto de expropiación forzosa para la implantación de dotaciones urbanísticas de uso y dominio público, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3.3 de estas Normas.

#### **Art. 3.10 Supuestos de inexigibilidad del deber de reparcelar**

No será exigible de los propietarios la reparcelación o compensación, sin perjuicio de que ellos puedan interesarla, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando los terrenos tuvieran por destino alguno de los usos enunciados en los artículos 12.2.1d y 65 de la Ley del Suelo, resultando, además, que se hayan de gestionar bajo titularidad privada y sin fin lucrativo.
- b) Cuando en los terrenos se ubique un edificio protegido y catalogado cuya demolición no esté permitida. En este supuesto, el propietario de la parcela a cuya superficie se extiende la protección dispensada al edificio no vendrá obligado a otras cargas de planeamiento que a las derivadas de la normal conservación del edificio. No obstante, el dueño podrá proponer la reparcelación. En el marco de dicha reparcelación se podrá posponer la cesión voluntaria del inmueble, como sustitutoria de la prevista en el anterior artículo 3.4 a), siempre que con ello no se depare perjuicio a tercero ni se altere el contenido de los derechos y deberes de la propiedad; en garantía de esto último el acuerdo de aprobación expresará la evaluación correspondiente.

#### **Art. 3.11 Propiedad Única**

No será necesaria la reparcelación cuando todos los terrenos de la unidad reparcelable sean de un mismo propietario o de quienes, por así solicitarlo actúen como tal. En tal caso, la propiedad vendrá obligada a los mismos deberes que si de reparcelación se tratara, debiendo efectuar idéntica cesión de terrenos y costear, igualmente la urbanización.

#### **Art. 3.12 Suelo industrial**

La propiedad de los terrenos destinados a uso industrial (Ind.) está sujeta a los mismos derechos y obligaciones que la del resto de terrenos urbanos. No obstante, la construcción de edificaciones de esta índole podrá realizarse antes de hacer efectivo lo dispuesto en el artículo 3.4. a) de estas Normas cuando el propietario se comprometa a su cumplimiento mediante las garantías registrales señaladas en el artículo 83.2 de la Ley del Suelo.

#### **Art. 3.13 Polígonos industriales**

El justo reparto de los beneficios y cargas y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la propiedad se efectuarán en el ámbito de polígonos o unidades de actuación, ya sea de los que directamente ha delimitado este Plan o de los que, en su virtud, habrán de delimitarse para posibilitar su ejecución.

### **Sección Tercera: Criterios para la delimitación de Polígonos y Unidades**

#### **Art. 3.14 Polígonos delimitados directamente por el Plan General**

El presente Plan no delimita directamente polígonos y unidades de actuación



### **Art. 3.15 Terrenos a incluir en polígonos o unidades**

1. Todos los terrenos, en Suelo Urbano, se incluirán en polígonos o unidades de actuación, cuya delimitación será acordada por el Ayuntamiento a instancia de parte o, en su caso, de oficio. Sólo se excusará este proceder en los casos en que así se ha previsto en la Sección anterior.
2. Los propietarios, a fin de dar cumplimiento a las obligaciones señaladas en el artículo 3.4 de estas Normas y al objeto de repartir justamente los beneficios y las cargas de este Plan, habrán de formular propuesta de delimitación a desarrollar por reparcelación o compensación, como libremente convengan.
3. En tanto los interesados no formulen la propuesta adecuada el Ayuntamiento podrá proceder a su delimitación de oficio.
4. En todo caso, los polígonos y unidades de actuación que han de delimitarse para ejecutar este Plan en Suelo Urbano, se ajustarán a los criterios establecidos al efecto en la presente Sección.

### **Art. 3.16 Reparcelación discontinua**

En Suelo Urbano, y en los casos de reparcelación voluntaria, la unidad reparcelable podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que no se irroque perjuicio a terceros propietarios y quede asegurado el cumplimiento del Plan por asumir la unidad reparcelable su parte correspondiente de terreno de cesión, con sujeción a los criterios señalados en los artículos siguientes.

### **Art. 3.17 Inclusión de los viales en la actuación**

Los polígonos y unidades de actuación que se delimiten deberán incluir en su perímetro los terrenos integrantes del ámbito vial de servicio de las parcelas comprendidas en aquél, hasta el límite necesario para que éstas reúnan la condición de solar según se define en el Capítulo IV de este mismo Título.

A propuesta de los propietarios afectados, también se podrán incluir en el Polígono o Unidad terrenos viarios que formen el ámbito vial de servicio de parcelas ajenas a su perímetro poligonal. En todo caso, se podrán incluir terrenos viarios que no integren ámbito vial de servicio respecto a parcela alguna; sólo en este último supuesto, la cesión gratuita de terrenos que ello suponga se tendrá en consideración a los efectos previsto en el artículo siguiente.

Si un mismo ámbito vial de servicio fuera común a varias parcelas se incluirán todas ellas en el mismo Polígono o Unidad de Actuación, salvo que la propiedad del terreno viario y la de parte de los restantes terrenos convinieren su reparcelación voluntaria en unidad segregada y ello no impidiese, funcionalmente, la ejecución del Plan, ni minorara las obligaciones de quienes lo acordaran.

### **Art. 3.18 Inclusión de terrenos de cesión**

En el ámbito del polígono o unidad de actuación deberán incluirse terrenos de cesión obligatoria y gratuita, conforme a lo previsto en el Art. 83.3 de la Ley del Suelo, en la cuantía mínima equivalente a la media dotacional resultante del Plan General, tal como se especifica en el Anexo I a la Memoria Justificativa de este Plan General.

Esta superficie mínima de suelo de cesión obligatoria y gratuita guardará la proporción indicada en dicho Anexo respecto a la cantidad del aprovechamiento que pueda ser edificado sobre las parcelas del Polígono o Unidad, salvo cuando dichas parcelas y los correlativos terrenos de cesión, por tratarse de reparcelación voluntaria discontinua, se encontraran en zonas distintas y de diferente valor medio de repercusión. En este último caso, la proporción antes indicadas se aumentará o reducirá de modo inversamente proporcional a la relación que guarden entre sí ambos valores, de modo que el valor urbanístico de esos terrenos de cesión represente siempre la misma proporción respecto al valor urbanístico de las parcelas edificables.

### **Art. 3.19 Acceso desde vía pública al terreno de cesión**

Todos los terrenos de cesión que se incluyan dentro del polígono o unidad de actuación deberán ser accesibles desde vía o espacio públicos que se encuentren bajo titularidad demanial en el momento de acordar la delimitación del polígono o unidad de actuación.

### **Art. 3.20 Inclusión de zonas verdes privadas**

El polígono o unidad de actuación incluirá también en su ámbito los espacios libres y jardines de destino privado, colindantes a las parcelas comprendidas en el mismo, que le correspondan en orden a su justo reparto, los cuales no computarán a los efectos exigidos por el artículo 3.18 de estas Normas.



A cada actuación le corresponderá asumir la parte de dichos terrenos que, siendo colindante a las parcelas comprendidas en el polígono o unidad, se determinará hallando la relación entre la superficie total del jardín o espacio libre de uso privado y la edificabilidad agregada de todas las parcelas colindantes a él y aplicando la proporción resultante al aprovechamiento de aquellas parcelas colindantes a él y aplicando la proporción resultante al aprovechamiento de aquellas parcelas que se incluyan en la actuación para obtener, por multiplicación, la parte de la superficie de jardín o espacio privado que corresponde al polígono o unidad.

### **Sección Cuarta La obligación de urbanizar**

#### **Art. 3.21 Obligación de urbanizar**

1. Conforme al artículo 83 de la Ley del Suelo y 3.4b) de estas Normas los propietarios de Suelo Urbano están obligados a costear la urbanización ya sea sufragándola para su ejecución por la Administración o, en su caso, ejecutándola para su recepción por el Ayuntamiento.
2. Las obras de urbanización que los propietarios han de costear son las mencionadas en el artículo 122 de la Ley del Suelo en relación a todos los terrenos comprendidos en el Polígono o Unidad de Actuación.
3. Esta obligación será exigida para la ejecución de todo polígono o unidad de actuación, salvo que los terrenos afectados hubieran sido ya urbanizados con carácter definitivo en ejecución del planeamiento anterior a este Plan, en cuyo caso, bastará la reparcelación para la justa distribución de beneficios y cargas en la unidad de actuación y la cesión por los propietarios de los terrenos que correspondan.
4. El cumplimiento de esta obligación será previo al ejercicio del derecho a edificar, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 3.23 y 3.24 de estas Normas.

#### **Art. 3.22 Urbanización a cargo de la propiedad**

La gestión pública suscitará la iniciativa privada, para la ejecución de la urbanización, en la medida más amplia posible. A tal fin, el Ayuntamiento podrá autorizar a los propietarios la ejecución de obras de urbanización, ya sea con carácter total o parcial, siempre que ello sea técnicamente compatible con la mejor ejecución integral de los proyectos de urbanización. Las obras podrán autorizarse, también, cuando se actúe por cooperación, si media conformidad de los propietarios afectados por la actuación. En todo caso, el coste de las obras previstas en los proyectos de urbanización que ejecuten materialmente los propietarios de terrenos se minorará de las obligaciones urbanizadoras que les corresponda sufragar.

#### **Art. 3.23 Edificación simultánea a la urbanización**

Par autorizar en Suelo Urbano la edificación de terrenos simultánea a su urbanización, si concurrieran los supuestos contemplados en los artículos 3.9 y 3.10 de estas Normas, se exigirán del interesado, departamento ministerial o autonómico o entidad que administre viene de la Administración, los compromisos y garantías previstos en el artículo 40 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística. Siempre que se trate de actuaciones a ejecutar fuera de polígonos o unidades de actuación \_\_lo que sólo procederá en los supuestos previstos en los artículos 3.9 y 3.10 de estas Normas\_\_ se exigirá al peticionario conforme a lo dispuesto en el citado precepto del Reglamento de Gestión, fianza previa a la concesión de licencia de obras que garantice el íntegro coste de la urbanización del ámbito de servicio viario de la parcela y de la conexión, de éste con las redes de suministros, saneamiento conectado a la red general de colectores y acceso rodado hasta la red general de la ciudad.

#### **Art. 3.24 Simultaneidad en polígonos y unidades**

Para autorizar la edificación simultánea a la urbanización de los terrenos que hayan de ser objeto de reparcelación o compensación, conforme a lo dispuesto en este capítulo, se exigirán los requisitos estipulados en el artículo 41 del Reglamento de Gestión. Conforme al apartado a) de dicho precepto, se entenderán innecesario el requisito de previa firmeza del proyecto de reparcelación o compensación en el supuesto contemplado en el artículo 3.11 de estas Normas, siempre que se haya producido la transmisión, en pleno dominio y libre de cargas, al Ayuntamiento de Moncada, de los terrenos de cesión correspondientes.

#### **Art. 3.25 Garantía del cumplimiento de la obligación de urbanizar**

Sin perjuicio de lo anteriormente dispuesto, el cumplimiento de las obligaciones urbanizadoras de los propietarios de terrenos obligados a la reparcelación o compensación deberá quedar garantizado por afección de las fincas resultantes, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.



El propietario que solicite la licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización, no podrá obtener aplazamiento o fraccionamiento en el pago de los costes de urbanización que, en su caso, le corresponda sufragar, de conformidad con el artículo 190 y concordantes de Reglamento de gestión Urbanística.

**CAPÍTULO SEGUNDO:  
Ejecución del Plan en Suelo Urbanizable Programado**

**Sección primera:  
Derechos y Deberes de los propietarios**

**Art. 3.26 Condiciones básicas de ejecución**

1. El Suelo Urbanizable Programado está sujeto a la condición de no ser urbanizados hasta que se apruebe el Plan Parcial que desarrolle cada uno de los sectores delimitados en el presente Plan General y el proyecto de urbanización correspondiente al polígono que sea delimitado en cada porción del sector.

Entretanto, no se podrán realizar en él obras o instalaciones salvo en los dos supuestos siguientes:

- a) Las realizadas al amparo de un Plan Especial para la ejecución directa de las obras integrantes de la infraestructura del territorio, sus sistemas generales de comunicación y zonas de protección.
  - b) Las de carácter provisional reguladas en el Título Primero de estas normas.
2. Los terrenos incluidos en esta clase de suelo no podrán destinarse a usos o aprovechamientos distintos de los establecidos en el presente Plan, según los concrete, en cada sector, el planeamiento parcial de desarrollo. Dichos terrenos, sin perjuicio de las excepciones reguladas en el apartado precedente y en el artículo 3.32, no podrán ser edificados hasta que, una vez aprobado el Plan Parcial del sector y el proyecto de urbanización del polígono se cumplimenten los trámites del sistema de actuación aplicable y se ejecuten las obras de urbanización previstas, previa formalización de las cesiones obligatorias exigibles.

**Art. 3.27 Obligaciones de la propiedad**

Los propietarios de Suelo Urbanizable Programado están obligados a:

1. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o Administración actuante:
  - a) Los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.
  - b) En los sectores que, en virtud de los usos e intensidades previstos en el presente Plan, tengan un aprovechamiento medio de sector superior al aprovechamiento global atribuido al conjunto del suelo comprendido en cuatrienio en que fueron programados (0,259 U.A./m<sup>2</sup>s en el primer cuatrienio, y 0,269 U.A./m<sup>2</sup>s en el segundo cuatrienio, la superficie del suelo edificable sobre la que se sitúe la diferencia entre ambos aprovechamientos se adjudicará a favor de los propietarios de terrenos reservados a Sistemas Generales vinculados a dichos sectores.
  - c) En todo caso, deberán ceder el suelo edificable correspondiente al diez por ciento (10 %) del aprovechamiento medio del sector.
2. Costear la urbanización de su sector, incluyendo las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería y las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones.  
Deberán costear asimismo las obras de urbanización de los Sistemas Generales vinculados al sector, por considerarlos de interés para el mismo, debiendo ejecutarse con ocasión del Plan Parcial que lo desarrolle de acuerdo con lo previsto en el artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento.

No obstante, los beneficiarios de las cesiones aludidas en el epígrafe b) del apartado anterior deberán sufragar su parte proporcional de los costes de urbanización.



3. Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan Parcial y mantener los terrenos y plantaciones existentes o resultantes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

#### **Art. 3.28 Contenido normal del derecho de propiedad.**

1. Las facultades del derecho de propiedad del Suelo Urbanizable Programado relativas a su uso y edificación, serán las que resulten con arreglo a su contenido normal según lo atribuye el presente plan de acuerdo con la Ley.
2. El contenido normal del derecho de propiedad del Suelo Urbanizable Programado viene definido por el noventa por ciento ( 90%) del aprovechamiento medio global y homogenizado que este Plan asigna a la totalidad de los sectores de suelo cuya ejecución programa para cada cuatrienio, o aprovechamiento medio del Plan General; es decir; los propietarios de Suelo Urbanizable Programado en el primer cuatrienio tienen derecho a 0,2331 Unidades de Aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo Originario, y los del segundo cuatrienio tienen derecho a 0,2421 Unidades de Aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo originario.
3. Participan, por igual, del derecho antes expresado, los propietarios de terrenos situados en cada uno de los sectores y los propietarios de terrenos reservados a Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable Programado. El ejercicio de las facultades que se deriva n de tal derecho está condicionado al cumplimiento efectivo de las obligaciones referidas en el artículo anterior.

#### **Art. 3.29 Aprovechamiento medio**

1. Se entiende por aprovechamiento medio del sector, o sectorial, el que resulta del promedio del asignado a su superficie (sin incluir Sistemas Generales), una vez homogenizado.

Se entiende por aprovechamiento medio del Plan General en cada cuatrienio, el que corresponde, por metro cuadrado de superficie, al conjunto de sectores y de suelos de Sistemas Generales de ejecución imputada a ellos, para cada uno de los cuatrienios programados, y cuyo 90 % define el contenido normal del derecho de propiedad en esta clase de suelo.

2. El aprovechamiento medio homogeneizado de cada sector (AMHS) es el que expresa en la documentación de este Plan General.
3. El aprovechamiento medio global y homogeneizado del Plan General para cada uno de los dos cuatrienios programados es de 0,259 U.A. /m<sup>2</sup>s para el primer cuatrienio y de 0,269 U.A./m<sup>2</sup>s para el segundo cuatrienio.
4. En el presente Plan General cada U.A. (Unidad homogeneizada de aprovechamiento) equivale a un metro cuadrado de techo, ya que los coeficientes de zona y de sector y por ende los de homogeneización son igual a la unidad.

#### **Art. 3.30 Alcance de este régimen**

El suelo reservado para los Sistemas Generales cuya obtención por la Administración se regula en la presente sección es, exclusivamente, el comprensivo de los terrenos adscritos, por este Plan, al Suelo Urbanizable Programado. No está, por tanto, sujeto a dicho régimen, el suelo de Sistemas Generales adscrito al Suelo Urbano, Urbanizable No Programado o No Urbanizable.

#### **Art. 3.31 Compensación con exceso de aprovechamiento**

1. Los propietarios de terrenos destinados a Sistemas Generales serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en sectores y polígonos que tenga exceso de aprovechamiento medio sectorial respecto al medio del SUP en el cuatrienio correspondiente, hasta el límite de tal exceso.
2. La superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos originarios afectados el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio global del cuatrienio correspondiente.
3. Dichos propietarios deberán formar parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en el polígono o polígonos en que hayan de hacer efectivo su derecho, desde el momento en que sus terrenos queden adscritos a aquél. En tanto no se integren, de modo efectivo, el Ayuntamiento actuará como administrador fiduciario de los derechos que les correspondan en aquella comunidad. Igualmente, deberán sufragar los costes de urbanización del polígono en proporción al aprovechamiento real de la parcela o parcelas que se les adjudique.

#### **Art. 3.32 Expropiación**

1. Si el Ayuntamiento aplicara el procedimiento de la expropiación forzosa \_\_conforme al los artículos 134.2 y 135.2 de la Ley del Suelo\_\_ los propietarios o titulares de derechos reales, tendrán derecho a la indemnización que se derive de la valoración urbanística



de sus terrenos, determinada en función del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio global del cuatrienio correspondiente.

2. En tales casos el propio Ayuntamiento deberá adjudicarse suelo edificable en cuantía suficiente para compensar los terrenos expropiados en los sectores de Suelo Urbanizable Programado con exceso de aprovechamiento medio sectorial sobre el global.
3. Los terrenos cuya adjudicación perciba el Ayuntamiento por este motivo se integrarán en el patrimonio municipal de suelo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84.2 b de la Ley del suelo y 46.3.b del Reglamento de Gestión Urbanística.
4. A tal efecto, el acta de ocupación de los terrenos afectados por Sistemas Generales, deberá dejar constancia de las unidades de aprovechamiento medio global que correspondan al Ayuntamiento y el sector y polígono, caso de que ya esté delimitado, en que haya de hacerse efectiva la compensación de los aprovechamientos urbanísticos de los terrenos expropiados
5. El Plan General legitima la expropiación de cualesquiera terrenos reservados sistemas generales cuando se conveniente utilizar ese procedimiento de obtención por razones de interés social o de utilidad pública.

### **Art. 3.33 Ocupación**

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan General, sin necesidad de proceder a la expropiación forzosa, una vez se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en un polígono que, por tener exceso de aprovechamiento medio sectorial en relación al medio global del correspondiente cuatrienio, haya de albergar en la comunidad reparcelatoria o compensatoria a los propietarios de los terrenos ocupados.
2. Los propietarios afectados tienen derecho a las garantías formales prescritas por el artículo 53 del Reglamento de Gestión Urbanística y a la indemnización regulada en el artículo 52 del mismo Reglamento cuando la colación interrumpiera la explotación agropecuaria del suelo, con los perjuicios contingentes.

El derecho máximo de todo propietario adscrito al Suelo Urbanizable Programado es el definido por el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio global que el Plan le asigna, pero las operaciones de gestión urbanística no pueden comportar deméritos patrimoniales que minusvaloren el valor inicial del suelo según el rendimiento que proporcionara su producción rústica originaria, cuando el aprovechamiento urbanístico finalmente percibido no permita compensarlo.

### **Art. 3.34 Vinculación a los sectores**

1. El presente Plan General vincula la obtención por los dos sectores con exceso de aprovechamiento medio sectorial sobre el medio global, de una reserva concreta de suelo para Sistemas Generales, por razones funcionales.
2. Los Planes Parciales que desarrollen cada sector deberán prever la obtención de las reservas de Sistema General vinculadas a su ejecución, o bien contemplar la cesión de dichos excesos a favor del patrimonio municipal de suelo, cuando lo otro no fuera posible por haber sido y a obtenido el suelo de Sistemas Generales correspondiente mediante expropiación.
3. Si, como consecuencia de circunstancias sobrevenidas, las previsiones establecidas a tal respecto por el Plan General y por el Plan Parcial no pudieran llevarse a cabo, la Administración actuante determinará, en su caso, la localización concreta de la reserva de suelo de sistemas generales cuya propiedad deber intervenir en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio del polígono que se trate de ejecutar, respetando las magnitudes resultantes del aprovechamiento medio, tanto global como sectorial, atribuido por este Plan.

### **Art. 3.35 Ejecución material**

La ejecución material de los Sistemas Generales podrá realizarse sin necesidad de la previa delimitación de un polígono, También podrá ejecutarse su urbanización física de forma conjunta o vinculada a un polígono y a cuenta, o cargo, total o parcial, de los adjudicatarios de fincas resultantes de aquél. Así se procederá en el supuesto contemplado en el artículo 3.27 apartado 2 de estas Normas y 63.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando ello esté previsto en el Plan Parcial correspondiente por resultar conforme al principio de justa distribución de beneficios y cargas.

### **Art. 3.36 Delimitación de polígonos**

1. La ejecución de los sectores e Suelo Urbanizable Programado se llevará a cabo mediante polígonos completos por el sistema de actuación que determine el Plan Parcial o la administración actuante, Serán sistemas preferentes los de compensación y cooperación, salvo que razones de urgencia o subsidiariedad aconsejen el de expropiación.
2. El Plan Parcial que desarrolla cada sector delimitará en su seno los polígonos necesarios. En ningún caso podrá ejecutarse un Plan parcial sin la previa delimitación de polígonos para su ejecución. Para ello se atenderá a las siguientes reglas:



- a) La diferencia de aprovechamiento entre los distintos polígonos delimitados no podrá exceder del quince por ciento (15%) del aprovechamiento medio del sector que los comprenda.
- b) El acuerdo por el que se delimite un polígono con exceso de aprovechamiento respecto al medio global programado para el cuatrienio correspondiente, deberá dejar constancia de qué porcentaje del aprovechamiento total del polígono ha de destinarse a compensar dicho exceso y, en su caso, dónde se ubican los terrenos reservados a sistema general que han de beneficiarse de la compensación
- c) Por sus dimensiones y características habrá de ser susceptible de asumir cesiones y edificabilidad suficientes para hacer efectivo el contenido del derecho de propiedad enunciado en el artículo 3.28 apartado 2 de estas Normas en la forma que corresponda a cada propietario afectado.
- d) Habrán de contar con autonomía técnica y de ejecución a fin de que su urbanización pueda acometerse de modo integral según las previsiones de un proyecto propio y unitario, constituyendo un área de actuación urbanizadora independiente, al menos, en sus aspectos fundamentales.
- e) Habrán de contar con autonomía económica de ejecución a fin de que los costes de la obra urbanizadora, a sufragar entre todos los adjudicatarios de parcelas resultantes según su aprovechamiento, no desmerezca la distribución de beneficios y cargas resultante de la aplicación del aprovechamiento medio.

#### **Art. 3.37 Gastos de la urbanización**

1. Los costes de urbanización a cargo de los propietarios de Suelo Urbanizable Programado podrán ser sufragados, por los propietarios obligados, mediante la cesión adicional de terrenos edificables por encima de las obligadas conforme al artículo 3.27 apartados 1b) y 1c) de estas Normas, previo acuerdo con la Administración actuante. Otro tanto podrá hacer la propia administración, respecto a los costes que le sean imputables como adjudicataria de suelo edificable y en relación, exclusivamente, a dichas parcelas edificables. En ningún caso procederá reducción alguna de las cesiones previstas en el apartado 1a) de dicho artículo 3.27.
2. Los polígonos con defecto de aprovechamiento respecto al medio global del cuatrienio que les afecte tendrán derecho a una deducción proporcional en los costes de urbanización a sufragar.

#### **Art. 3.38 Plazos de ejecución**

1. Los propietarios de terrenos situados en Suelo Urbanizable Programado deberán ejecutar los Planes Parciales, de cada sector, dentro del cuatrienio para el que fueron programados, debiendo, en dicho plazo o en el previo por cada Plan parcial, si fuera menor, haber ultimado la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, ejecutado la urbanización del sector, formalizado las cesiones obligatorias y edificado, en su caso, las construcciones previstas en el Plan parcial dentro de los dos años siguientes al término del cuatrienio, suponiendo que, el plan Parcial, no señalara un plazo distinto.

### **Sección cuarta: Urbanización simultánea a la Edificación.**

#### **Art. 3.39 Casos y requisitos**

1. Como excepción a lo dispuesto en el artículo 3.27 apartado 2 de estas Normas, una vez aprobado el Plan Parcial del sector y el proyecto de urbanización del polígono y estando constituida la junta de compensación, si ello fuera preceptivo, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos sean totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos para la concesión de la inexcusable licencia:
  - a) Que hubiese ganado firmeza administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación, si uno u otro fuera necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
  - b) Que la infraestructura básica del polígono y sus obras de conexión con la ciudad se hayan concluido íntegramente.
  - c) Que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se autorice edificar, sea previsible que, a la terminación de la edificación, entren en funcionamiento todos los servicios proyectados y esté plenamente concluida la obra urbanizadora que afecte a dicha parcela, debiendo la licencia fijar el plazo máximo de terminación de obras e instalación de servicios, que se entenderá abreviado y concluido en el momento mismo en que se termine la edificación.



- d) Que el peticionario se comprometa en la solicitud de licencia a no utilizar la construcción hasta tanto no esté terminada la urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto sobre el inmueble.
  - e) Que se preste fianza o aval, para garantizar el cumplimiento de tales compromisos, en cuantía igual al coste de las obras de urbanización cuya ejecución se comprometa a realizar el peticionario o equivalente a los costes de urbanización que debe sufragar la propiedad de la parcela a edificar, si esta segunda cantidad fuera aún mayor.
2. El proyecto de urbanización definirá, en su caso, lo que haya de entenderse por infraestructura básica del polígono.

### **CAPÍTULO TERCERO** **Ejecución del Plan en Suelo Urbanizable No Programado**

#### **Art. 3.40 (Modificación 2) Régimen primario del Suelo Urbanizable No programado**

Hasta tanto no se apruebe el oportuno Programa de Actuación Urbanística (PAU), los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado, estarán sujetos a las mismas limitaciones, régimen de uso y edificación que se establece en la legislación urbanística aplicable y en la presente normativa.

Como concepto de núcleo de población se aplicará lo regulado en el Título cuarto de estas Normas y como condición específica de Zona se estará, en las áreas NPR-1 y NPR-3, a lo dispuesto para la Zona C (Suelo Urbanizable Común), y en el área NPR-2 a lo dispuesto para la Zona PA (Protección agrícola), en aquello que les sea de aplicación.

#### **Art. 3.41 Régimen de ejecución de los Programas de Actuación Urbanística (PAU)**

1. Los Programa de Actuación Urbanística determinarán el régimen de ejecución de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado; las condiciones particulares de ejecución y cargas urbanísticas que venga a imponer dichos programas, lo serán en aplicación de los usos e intensidades previstos en ellos y en este Plan.
2. Los Programas de Actuación Urbanística se adjudicarán mediante concurso, salvo cuando sean directamente promovidos por la Administración o por Entidades Urbanísticas especiales, sin perjuicio de la posible aplicación de lo dispuesto en el art. 149.2 de la Ley del Suelo para los supuestos allí contemplados. Las bases de adjudicación del Programa, en concurso, establecerán las siguientes condiciones mínimas que, en todo caso, deberán ser asumidas por el adjudicatario como obligaciones:
  - a) Ceder gratuitamente las reservas de suelo con destino a espacios libres, equipamiento comunitario y red viaria, tanto de carácter local como general correspondientes a cada área.
  - b) Costear la urbanización de los jardines públicos, al menos en la parte de carácter local, y costear, igualmente, la urbanización de la red viaria tanto local como general asignada al área.
  - c) Sufragar los costes de expropiación del terreno si éste no fuera propiedad de adjudicatario.
3. Las obligaciones mínimas prescritas en el apartado anterior son determinantes de los usos e intensidades conformadoras del aprovechamiento que, el presente Plan, confiere a la propiedad de esta clase de suelo.

#### **Art. 3.42 Justa distribución de beneficios y cargas**

Cada Programa de Actuación Urbanística y sus instrumentos de ejecución y desarrollo, garantizaran que todos los propietarios de terrenos afectados por el Programa, tanto lo del suelo englobado en las áreas que desarrolla como en los del suelo de sistema general vinculado a su ejecución, obtenga el mismo aprovechamiento urbanístico, ponderando las obligaciones de toda índole que se señalan en el artículo precedente.

### **CAPÍTULO CUARTO:** **Consideración jurídica de solar**

#### **Art. 3.43 Definición de Solar**



De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley del Suelo, tendrá la consideración de solar la superficie de Suelo Urbano apta para la edificación que, teniendo señaladas alineaciones y rasantes, esté urbanizada conforme a las normas mínimas establecidas en este Capítulo.

#### **Art. 3.44 (Modificación 10) Ámbito vial de servicio a la parcela**

1. El ámbito vial de servicio a la parcela queda definido por la superficie comprendida frente a todos sus alineaciones con el espacio público y limitada según las siguientes situaciones posibles:
  - a) En calles de ancho menor o igual a 12 metros: El ancho total del vial público previsto en el Plan y recayente a sus fachadas frontales.
  - b) En calles de ancho mayor de 12 metros: El ancho del ámbito vial de servicio se limitará a 12 metros medidos desde la alineación vial de la parcela de acuerdo con el planeamiento.
2. En todo caso, el ancho de la calle se determinará, a estos efectos, por la distancia media entre la alineación exterior correspondiente a la parcela considerada y la recayente al paramento opuesto a la misma.
3. El ámbito vial de servicio en caso de esquinas o chaflanes, se delimita alargando la franja determinada en el punto 1 para cada fachada hasta su intersección, sin tener en cuenta el achaflanamiento en su caso.
4. El ámbito vial de servicio lo integran los suelos dotacionales viarios y las zonas verdes que queden dentro de la zona delimitada de acuerdo con el presente artículo.
5. Para que la parcela reúna la condición de edificable, es necesario que los terrenos definidos como ámbito vial de servicio sean de titularidad pública, así como estar libres de construcciones e implantaciones fuera de ordenación.
6. Para que la parcela tenga condición de solar el ámbito vial de servicio debe estar completamente urbanizado de acuerdo con las calidades mínimas exigidas por el Ayuntamiento de Moncada en proyectos de urbanización. Deberán además, cumplir los requisitos mínimos de accesibilidad recogidos en la LUV y en el ROGTU o normativa legal que los sustituya. Además deberá haber cumplido con las obligaciones de cesiones dotacionales no viarias establecidas en el Plan.

#### **Art. 3.45 Encintado de aceras**

Las parcelas deberán disponer de encintado de acera perimetral ejecutado de acuerdo con el proyecto de urbanización. La acera deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) En manzanas semiconsolidadas podrá ser de características y anchura iguales al del paramento o paramentos de manzana en que se halle ubicada la parcela, incluyendo el mobiliario urbano y los alcorques en su caso.
- b) En manzanas que no se encuentren en la situación anterior la acera se ajustará al diseño de planta viaria aprobado por el Ayuntamiento, respetando, en sus conceptos esenciales, el diseño y ancho perfilado en el plano "C" de este Plan General o en documento equivalente del instrumento de planeamiento de desarrollo que afecte al área. La exigibilidad del mobiliario urbano se determinará atendiendo, como mínimo, a las características del existente en las manzanas del entorno.

#### **Art. 3.46 Pavimentado de calzadas**

- a) Las parcelas deberán disponer de calzada pavimentada en todo el frente del solar recayente a vía pública en toda la anchura definida por el ámbito vial de servicio de la parcela.
- b) Se entenderá pavimentada aquella calzada que lo esté de acuerdo con las características previstas en el proyecto de urbanización cumpliendo los requisitos técnicos de firmes que el Ayuntamiento apruebe para las distintas calles en atención a su tráfico y categoría.

#### **Art. 3.47 Acceso rodado y peatonal**

Las parcelas dispondrán de acceso rodado desde la red general de la ciudad o desde el vial más próximo conectado con área de urbanización definitiva, de forma que se acceda al vial perimetral de la parcela definido por su ámbito de servicio viario, a través de vía de ancho mínimo de 6 m. de calzada.



Asimismo, deberá contar con comunicación peatonal a través de aceras de condiciones iguales a las descritas en el artículo 3.46 anterior, con área de urbanización definitiva más próxima, sin más discontinuidades que las propias de la intersección con calzadas ejecutadas de conformidad con el planeamiento y pavimentadas con arreglo a lo dispuesto en el artículo anterior.

#### **Art. 3.48 Vías peatonales**

En caso de que la vía a la que dé frente la parcela tenga carácter peatonal, por estar así previsto en el planeamiento, el cumplimiento de las anteriores condiciones no se exigirá en sus propios términos sino amoldándolo a las peculiaridades que ello comporta.

En todo caso, se habrá de observar lo preceptuado en el artículo anterior.

Las calles peatonales, ejecutadas como tales, permitirán coexistir la continuidad del itinerario de acceso peatonal exigida por dicho artículo 3.47, aunque nunca podrán tenerse en consideración para verificar la continuidad del itinerario por el que se produce el acceso rodado.

#### **Art. 3.49 (Modificación 11) Alumbrado público**

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

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

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

#### **Art. 3.50 Evacuación de Aguas Pluviales y residuales**

La parcela dispondrá de evacuación de aguas residuales por sistema ejecutado de acuerdo con las ordenanzas y conectado a la red de alcantarillado prevista en el proyecto de urbanización.

Como mínimo se asegurará la conexión a la red de evacuación de aguas residuales existentes de acuerdo con las normas y prescripciones oficiales.

#### **Art. 3.51 Suministro de agua**

La parcela dispondrá de suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para la actividad a desarrollar en la edificación según los usos e intensidades permitidos. Si se trata de viviendas la dotación mínima será de 900 litros por vivienda y día.

#### **Art. 3.52 Suministro de energía eléctrica.**

Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica, con o sin centro de transformación, en función de la normativa específica aplicable, y con potencial suficiente para las necesidades de la edificación. En el caso de viviendas, la potencia mínima disponible por vivienda será de 3,0 Kw. La conexión y acometida cumplirá la normativa sectorial de aplicación y, en su caso, la municipal regulada mediante ordenanza, así como las indicaciones estipuladas en el trámite de concesión de licencia para concretar sus características técnicas.

#### **Art. 3.53 Otras redes de suministro**

La existencia de ramales de servicio de otras redes de suministro, distintas de las ya mencionadas, sólo será preceptiva, a efectos de la consideración de solar, cuando así lo estipule un instrumento de planeamiento formulado en desarrollo del presente Plan. También podrá establecerse dicho requisito, con carácter general a los demás efectos, mediante Ordenanza municipal.

#### **Art. 3.54 Compatibilidad de redes**

A la vista del proyecto de urbanización aprobado, la disposición de las redes de suministro y evacuación de la parcela, para que ésta merezca la consideración de solar, habrá de ser tal que permita la ejecución del alcantarillado general previsto en el proyecto sin necesidad de enmendarlas o destruirlas.

#### **Art. 3.55 Otros requisitos**

La parcela deberá haber cumplido las condiciones que, para la ejecución del planeamiento, se establecen en los artículos 3.1 a 3.22, de estas Normas, ambos inclusive, y contar con la dimensión y forma exigidas por el presente Plan.



**CAPÍTULO QUINTO:  
De la conservación, protección y renovación del patrimonio inmobiliario**

**Sección Primera:  
El deber normal de conservación.**

**Art. 3.56 Obligación de conservar**

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, jardines, carteles e instalaciones deberán conservarlas en estado que garantice su seguridad, salubridad y ornato público, debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias.
2. El deber normal de conservación exigible de la propiedad inmueble se entiende sin perjuicio de aquellas obras cuyo coste o características técnicas determinarían la ruina del inmueble si fueran precisas para la reparación de éste.

**Art. 3.57 Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público**

1. Mediante Ordenanza Municipal se regularán las condiciones concretas de seguridad, salubridad y ornato que se deben observar en cada tipo de inmueble y que como mínimo serán las siguientes:
  - a) De seguridad: las construcciones deberán mantenerse con cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y la humedad, contar con protección de sus estructura contra la acción corrosiva de los elementos y de los agentes agresores. Conservar los materiales de revestimiento de fachadas y cobertura de modo que no ofrezcan riesgo de caída. También deberán contar con protección contra accidentes mediante antepechos, barandillas y cerramientos en condiciones. Las instalaciones eléctricas y motores de elevación o presión para ascensores y agua así como el pararrayos y las instalaciones de gas o calefacción si las hubiera, deberán mantenerse en condiciones de seguridad contra el fuego y accidentes. En el caso de edificios sin habitantes, deberán quedar cerrados y preservados contra ocupaciones ilegales.
  - b) De salubridad: se deberá mantener la aptitud de los inmuebles para el uso al que está destinado, en condiciones de limpieza que impidan su degradación y preservando el buen estado de las redes de servicio, de las condiciones de ventilación e iluminación y de las instalaciones de suministro y saneamiento. Además deberán conservar en óptimo funcionamiento los elementos de reducción, depuración y control de emisiones de humos, partículas y sustancias nocivas.
  - c) De ornato: se deberán mantener las fachadas limpias y bien pintadas reponiendo los materiales de revestimiento e imposta cuando sea preciso para adecentarla. En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.
  - d) Los solares deberán ser mantenidos limpios de vegetación y restos de inmundicias, vallados con cerramiento permanente de dos cincuenta metros de altura, de adecuada presencia, consistencia y resistencia, cercando la alineación oficial. Deberá propiciarse el adecuado tratamiento de la superficie del solar para evitar el riesgo de accidentes.
  - e) Los carteles, anuncios luminosos y marquesinas, sólo se podrán emplazar, previa licencia municipal, en los lugares y condiciones que se establezcan por Ordenanza del Municipio. Las marquesinas deberán cumplir lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de la Edificación contenidas en estas Normas. Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.

**Art. 3.58 Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones**

Las edificaciones deberán construirse y mantenerse en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencia para la ejecución de obras o para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuaran o afearan el aspecto exterior de éstas o vinieran a resultar estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiendo exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario. Las actuaciones sobre fachadas existentes se ajustarán a lo regulado en Las Ordenanzas Generales de la Edificación.

**Art. 3.59 Ordenes de ejecución y límite del deber de conservación**



1. El cumplimiento de los deberes de conservación por la propiedad podrá requerirse mediante orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento; la desobediencia de éstas dará lugar a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria a costa del propietario o a la expropiación-sanción del inmueble en los términos autorizados por la Ley del Suelo.
2. No obstante, cuando la orden de ejecución excediere el límite del deber normal de conservación, el propietario tendrá derecho a que la Administración de la que emane la orden de reparar, financie o asuma aquella parte del coste de la reparación que exceda del 50% del valor actual de edificio o plantas afectadas.
3. La Administración actuante podrá optar, en tal caso, por ejecutar por sí misma las obras de reparación precisas, repercutiendo al propietario el 50% del valor actual del inmueble, o por expropiar éste al valor que resulte de deducir los costes de un eventual derribo a lo que sumen el valor urbanístico del terreno (con previa ponderación de las obligaciones de ejecución del planeamiento a que su reedificación estuviera sujeto) y el precio de la construcción como material de derribo; todo ello conforme al artículo 38.2 de la Ley de Expropiación Forzosa en relación a la Regla 13.3 de la O.M de 22-09-82 y artículo 157.2 de la Ley del Suelo.
4. Las Obras de reparación sujetas a este régimen, no incluirán en ningún caso las mejoras que incrementen el valor originario del edificio sin perjuicio de lo que, de mutuo acuerdo, puedan convenir la Administración y el interesado en orden a la mayor rentabilidad y perdurabilidad de la operación.

### **Sección Segunda: Contenido Normativo del Catálogo de Protección**

#### **Art. 3.60 Catálogo**

El plan General contiene, entre sus determinaciones, un Catálogo de patrimonio arquitectónico y monumental protegido en el que se determinan los elementos construidos, sujetos a régimen de protección y la categoría normativa la que se adscriben.

#### **Art. 3.61 Definición del nivel de protección y tipo de protección**

1. Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina los tipos de protección a los que puede estar sometidos un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que, en general, se puede efectuar sobre él. El nivel de protección se establece en el catálogo atendiendo, prioritariamente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas en el mismo.
2. Se entiende por tipo de protección el conjunto de medidas o acciones específicas, de carácter material, que pueden adoptarse para la mejor preservación de los valores arquitectónicos o urbanísticos que presenta un inmueble y, en consecuencia determina las obras que, en particular, se pueden realizar sobre él. El tipo de protección se determinará ponderando las circunstancias sobrevenidas y aquellas otras que, por su especificidad, resultan de difícil valoración y no puedan haber sido consideradas al catalogar, siendo preciso tenerlas en cuenta para emprender las más eficaces actuaciones en orden a salvaguardar las finalidades perseguidas por el propio catálogo.
3. Cada nivel de protección cuenta con un tipo básico de protección que definen las facultades que asisten a la propiedad, por aplicación directa del Plan y del catálogo, para actuar sobre un edificio protegido. Además, cada nivel de protección cuenta, también, con un tipo subsidiario de protección que supone la realización de obras distintas a las contempladas en el tipo básico, pero que pueden ser autorizadas al intervenir sobre el edificio, siempre que se pruebe ante la autoridad y así se declare por ésta, que dichas obras permiten lograr, con mayores garantías de eficacia, la protección de los valores arquitectónicos o urbanísticos que persigue la catalogación.

#### **Art. 3.62 Enumeración de los niveles de protección**

Se establecen tres niveles de protección:

- NIVEL nº 1: Incluye la protección monumental (básica) y la integral (subsidiaria).
- NIVEL nº 2: Incluye la protección estructural (básica) y la parcial (subsidiaria).
- NIVEL nº 3: Incluye la protección arquitectónica (básica) y la ambiental (subsidiaria).

#### **Art. 3.63 Criterios de adscripción a los distintos niveles**



1. Se incluyen en el nivel protección nº 1 (con protección básica monumental) las construcciones que deberán ser conservadas íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.
2. Se incluyen en el nivel de protección nº 2 (con protección básica parcial) los edificios que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos parcialmente, preservando los elementos definitorios de sus estructura arquitectónica y/o aquellos elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan en el inmueble.
3. Se incluyen en el nivel de protección nº 3 (con protección básica arquitectónica) los edificios cuya fachada o elementos visibles desde la vía pública, por su singularidad o su carácter tradicional, o por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen sensiblemente a conformar determinado ambiente, urbano o rústico, de especial belleza o valor ambiental siendo de interés público su presencia en el escenario urbano o en el paisaje a fin de preservar esas características ambientales.

#### **Art. 3.64 Nivel nº 1: Régimen**

1. Protección básica: monumental.

En las construcciones sujetas a protección monumental se admitirán, exclusivamente, las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora de las instalaciones del inmueble. Sólo será admisible la demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original en su configuración de mayor interés, admitiéndose, en su caso, la reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor histórico-artístico del conjunto. Es absolutamente obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del inmueble.

2. Protección subsidiaria: integral.

No obstante, previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio y a iniciativa de parte interesada podrán, en su caso, autorizarse obras 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 que deban conservarse. Si el catálogo prohibiera la demolición de elementos concretos su enumeración se entenderá vinculante aunque no exhaustiva.

3. Si por cualquier causa estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble originario.

#### **Art. 3.65 Nivel nº 2 Régimen**

1. Protección básica: estructural.

Se permiten las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica tales como los espacios libres interiores, alturas y forjados, jerarquización de espacios interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios. También deberán preservarse todos los elementos singulares que, en su caso, especifique el catálogo.

2. Protección subsidiaria: parcial.

- a) Previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio podrá autorizarse, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, la demolición de alguno o algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo y además el elemento afectado presente escaso valor definitorio de la estructura arquitectónica o su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del conjunto protegido.
- b) También podrá procederse a la demolición de todos los elementos excepto de los pormenorizados en el catálogo cuando así lo autorice expresamente éste. En tal caso se aplicará –en lo demás el mismo régimen regulado para el nivel de protección nº 3 a fin de garantizar que la reconstrucción del edificio sea adecuada al ambiente en el que se ubique.
- c) La inclusión de un inmueble en este nivel de protección nº 2, con protección específica de la fachada pormenorizada en el catálogo, excluye la posibilidad de aplicar las soluciones propias de la “protección ambiental” si el catálogo autorizara expresamente la demolición de todos los elementos del edificio excepto de la fachada, protegiendo ésta; si el catálogo autorizara expresamente la demolición de todos los elementos del edificio excepto de la fachada, protegiendo ésta, se aplicarán las mismas medidas previstas para la «protección arquitectónica» pero nunca las propias de la «protección ambiental». La demolición total de los edificios incluidos en este nivel de protección, no es procedente ni por aplicación de su tipo básico ni por aplicación de su tipo subsidiario.



3. Si por cualquier motivo se arruinasen o demoliesen las construcciones incluidas en este nivel de protección el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble construido con las partes de la edificación relacionadas en el apartado 1 de este artículo:

#### **Art. 3.66 Nivel nº 3 : Régimen**

##### **1. Protección básica arquitectónica**

En los edificios sujetos a protección arquitectónica se puede autorizar la demolición de sus partes invisibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente con cuidado y respeto de los caracteres originarios de la edificación y procurando la congruencia de las obras con el mantenimiento de la fachada y con el entorno.

##### **2. Protección subsidiaria: ambiental**

No obstante, previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio u órgano consultivo equivalente, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, se podrá autorizar la demolición o reforma de la fachada y elementos visible desde la vía pública cuando, a instancia de parte interesada, se presente un proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que, a juicio de la Administración, fundado en razones de orden técnico o estético, contribuya de forma más eficaz a preservar los caracteres del entorno rústico o urbano cuya protección se persigue. Para ello se ponderarán los caracteres de dicho entorno, las dificultades constructivas que presente la restauración de la fachada, su valor arquitectónico intrínseco, la posibilidad de reconstruirla y el resultado que hayan dado operaciones análogas.

En todo caso, por tratarse de edificio protegido, la autorización para de moler y edificar se concederá en unidad de acto mediante licencia de intervención en edificios protegidos y para su concesión será preciso el compromiso, garantizado por la propiedad, de ejecutar el proyecto en un plazo a determinar en la propia licencia. El incumplimiento de dicho compromiso determinará la pérdida de las garantías prestadas y, en su caso, la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares de Edificación Forzosa.

3. La Administración sólo estará directamente vinculada a la autorización de los proyectos de intervención que se promuevan sobre edificios catalogados en régimen de protección, cuando la solicitud propuesta se circunscriba a la posibilidad contemplada en el tipo básico (apartado 1 de este artículo) y observe las demás normas aplicables. En estos casos, al igual que en los demás niveles de protección, la aplicación del tipo subsidiario sólo será procedente cuando quede fehacientemente justificado y acreditado que la actuación pretendida a su amparo permite preservar con mayo eficacia los valores arquitectónicos, histórico – artísticos o ambientales protegidos por el Catálogo.
4. La resolución de los expedientes de licencia, en estos casos, deberá ser motivada.
5. Si por cualquier motivo se destruyesen o demolieran los edificios incluidos en este nivel de protección el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble con fachada y elementos propios exteriormente identificables que sean idénticos a los originarios.

#### **Art. 3.67 (Modificación 11) Conservación de parámetros de la edificación**

1. Sin perjuicio de lo que establezcan las Ordenanzas particulares de Zona no se podrá incrementar el volumen ni alterar los parámetros esenciales de los elementos propios de la edificación existente como consecuencia de las obras de intervención que se realicen sobre edificios sujetos a protección, aunque podrá aceptarse un incremento de la superficie construida sobre rasante siempre que se cumplan las Ordenanzas Generales de la Edificación y no se altere el volumen geométrico preexistente.
2. Sólo por circunstancias justificadas de interés general o la consecución de valores arquitectónicos superiores, podrá permitirse, en los casos de protección ambiental o de protección parcial, la alteración de la distribución del volumen dentro de la parcela, sin que ello pueda suponer aumento absoluto del volumen global originario, aunque sí variación de los parámetros esenciales de la edificación preexistente en aras de una mejor integración del edificio en el entorno protegido. Todo ello con justificación expresa de los valores arquitectónicos superiores, de integración en el entorno urbano histórico tradicional y del tratamiento de los espacios libres de parcela, arbolado y jardinería originales y producto de la actuación. Para ello, será preceptivo el Dictamen previo de la Comisión de Patrimonio del Ayuntamiento u órgano consultivo equivalente.
3. No serán de aplicación aquellas Ordenanzas Generales de la edificación reguladas en el Título Quinto que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los edificios protegidos, salvo en los casos de sustitución previsto dentro del régimen de protección ambiental.

#### **Art. 3.68 Protección de plantas bajas, parcelación y superficies anexas**



1. Para todas las categorías de protección queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar, insertos en la fachada del inmueble, debiendo eliminarse los existentes en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de este Plan. Se exceptúan lo que se adosen a los huecos de la planta baja cuando su superficie no exceda de un metro cuadrado y lo que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos.
2. Los proyectos de renovación de plantas bajas para ubicación de locales comerciales u otros usos permitidos, deberán situar los huecos de fachada en los ejes de simetría correspondientes a las plantas altas, quedando prohibidas todo tipo de marquesinas y salientes no originales. En todo caso deberá respetarse la continuidad y homogeneidad del tratamiento respecto a las plantas superiores.
3. La protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, afectando su régimen a la totalidad del arbolado y jardinería existente en ella. Sólo se admitirá la segregación parcelaria, cuando las obras de intervención se acometieran sobre varios inmuebles radicados en diversas parcelas y la segregación pretendida permitiese conservar, con mayor eficacia, los valores arquitectónicos que se traten de proteger en el conjunto de ellos.

### **Art. 3.69 Adecuación de los materiales**

En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a lo que presentaba el edificio en su forma originaria o de mayor interés. En las obras reguladas en el art. 3.58 y concordantes habrán de adecuarse a las exigencias ambientales del entorno como las concrete la autorización correspondiente aunque los materiales utilizados difieran de los originarios.

### **Art. 3.70 Documentación para la licencia**

La solicitud de licencia de obra mayor que tenga por objeto la intervención sobre un edificio protegido deberá acompañar la siguiente documentación adicional:

- a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándola en relación a otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.
- b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de calle afectados que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.
- c) Plano parcelario.
- d) Descripción de las características topológicas del edificio así como de los elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación o remoción en la propuesta.
- e) Levantamiento a escala 1:100 del edificio preexistente y descripción fotográfica clara del mismo, que incluirá una fotografía a color de tamaño 18x24cm. De cada paramento de fachada o vía pública obtenida preferentemente en el eje central de la fachada o fachadas.
- f) Análisis de estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinada.

### **Art. 3.71 Tratamiento del entorno. Conjuntos arquitectónicos**

1. Las construcciones e instalaciones próximas a conjuntos, edificios o jardines objeto de protección, deberán adecuarse en su diseño y composición a los elementos protegidos armonizando con ellos y sin crear barreras visuales.
2. El plan, por directa aplicación de su normativa, sujeta a Nivel de Protección número 3, todos los conjuntos arquitectónicos de la ciudad, salvo disposición expresa y concreta en sentido contrario. El objetivo primario perseguido es la preservación de la unidad del proyecto originario que dio lugar a la edificación conjunta. Para el tipo básico de protección arquitectónica se autorizarán las obras de conservación, reforma y modernización precisas para el buen uso de los edificios, sin modificación de los elementos compositivos de la fachada y cubierta.

La protección subsidiaria ambiental comportará la sustitución total o parcial de los edificios que se encuentren en ruina, la nueva edificación deberá mantener estrictamente las condiciones de l resto de los edificios del conjunto, en particular, la parcela mínima presente en éste, alineaciones, edificabilidad, alturas y condiciones estéticas de la edificación, debiéndose reproducir la características compositivas externas propias del conjunto protegido.



3. A los efectos previstos en el apartado anterior, se entiende por conjunto arquitectónico el grupo de edificios ordenados y edificados simultáneamente, según proyecto unitario, determinando una parcelación regular, la repetición de tipología arquitectónica y una secuencia de espacios intermedios con orden preciso.

#### **Art. 3.72 Comisión de patrimonio**

El Ayuntamiento regulará la composición y funcionamiento de la Comisión de Protección del Patrimonio cuyo cometido principal será informar las licencias de obras que tengan por objeto la intervención sobre edificios protegidos.

### **Sección Tercera: De la ruina de los edificios**

#### **Art. 3.73 (Modificación 11) Definición de ruina**

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

#### **Art. 3.74 (Modificación 11) Amenaza de ruina inminente**

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

#### **Art. 3.75 (Modificación 11) Situación legal de ruina**

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



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

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

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

#### **Art. 3.76 (Modificación 11) Responsabilidad de la propiedad en caso de ruina**

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

#### **Art. 3.77 (Modificación 11) Consecuencias de la declaración de ruina**

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

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

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

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

### **Sección Cuarta:**

#### **Régimen de las edificaciones fuera de ordenación.**

#### **Art. 3.78 Supuestos de fuera de ordenación**

Se estará a lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias de las presentes Normas.

### **Sección Quinta**

#### **Protección de Jardines y Arbolados.**

#### **Art. 3.79 Catálogo de Jardines y Arbolados**

En el Catálogo del Plan General se protegen aquellos jardines que por su especial valor artístico o por la presencia de elementos singulares vegetales y/o arquitectónicos, o por conformar el ambiente urbano en que se hallan deben de ser conservados, manteniendo sus condiciones tipológicas o ambientales.



**Art. 3.80 Tala de árboles y poda de árboles**

1. La tala de Árboles estará sujeta a previa licencia municipal. Sólo se permitirá la tala cuando lo exija la ejecución de un instrumento de planeamiento o cuando el árbol amenace caída o cuando resulte preferible para la mejor conservación u ordenación de un jardín.
2. Se prohíbe la poda de árboles salvo cuando tenga por exclusivo objeto la mejor conservación de los mismos o para evitar la producción de daños por sus ramas.

**Sección Sexta:  
Protección y vigilancia arqueológica**

**Art. 3.81 Definición de ámbitos de protección y vigilancia arqueológica**

Los Ámbitos de Protección Arqueológica y los de Vigilancia Arqueológica, viene señalados en el Plano B de Calificación del Suelo como Zonas PY (Protección de Yacimientos arqueológicos) en Suelo No Urbanizable. Se podrán delimitar nuevos ámbitos en atención a futuros descubrimientos, mediante tramitación de Plan Especial en desarrollo del presente Plan General.

**Art. 3.82 Protección arqueológica**

Los ámbitos de protección arqueológica están sujetos a la condición de no ser edificados, sin que se pueda realizar sobre ellos tipo de obras que las propias de la investigación y las tendentes a permitir la mejor contemplación o conservación de restos hallados. El terreno afectado por estas medidas se entenderá declarado de interés público y utilidad social a todos los efectos. Los trabajos se realizarán bajo supervisión municipal o a cargo de los Servicios supramunicipales competentes.

**Art. 3.83 Cambio de régimen**

En el supuesto de que se hallaran restos arqueológicos de valor, y no fuera posible o pertinente su traslado viniendo a ser incompatibles con las obras proyectadas sobre el terreno, la licencia urbanística se denegará o se declara sin efecto si ya se hubiera otorgado. Al amparo del artículo se declarará sin efecto si ya se hubiera otorgado. Al amparo del artículo 58.1 Tercera de la Ley del Suelo se iniciará la modificación o redacción de Plan especial de Protección, con suspensión cautelar de licencias en las áreas afectadas, a fin de declarar los terrenos Ámbito de Protección Arqueológica; todo ello sin perjuicio de las indemnizaciones que por vía expropiatoria sea, en su caso, obligado a satisfacer.

**Art. 3.84 Obligaciones Generales:**

Cualquier persona está obligada a poner en conocimiento de la Autoridad el hallazgo de restos Arqueológicos; el incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológico será objeto de las sanciones, administrativas o penales, previstas en derecho.

**TITULO CUARTO:  
RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**CAPÍTULO PRIMERO:  
Disposiciones generales**

Art.4

**Art. 4.01 Definición**

Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos y ecológicos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva.

**Art. 4.02 Ámbito**

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable viene reflejada con el código SNU en la documentación gráfica del Plan.



Las zonas que corresponden a regulaciones diferenciales en que se subdivide el Suelo no Urbanizable quedan delimitadas según se refleja en el plano B de calificación del Suelo a escala 1/5.000 y responden a los códigos que se expresan en los artículos siguientes.

#### **Art. 4.03 Régimen Urbanístico**

1. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comportare la pérdida del valor inicial que posee o el rendimiento rústico que les es propio por su explotación.
2. El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en Suelo No Urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación.
3. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológico, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación, incluyéndose el elemento o terreno afectado en las Zonas de Calificación PE, PY o PH, según la índole de los hallazgos.  
  
Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.
4. Si un suceso natural o provocad, causare degeneración de las condiciones que sustentan la penitencia de un terreno a una Zona de Calificación determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.
5. La transformación económica de los cultivos, o su reforestación, en áreas pertenecientes a Zonas de Calificación de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva utilización del suelo, generará la necesidad de que se ajuste la categorización del área afectada, a la nueva situación, a cuyo efecto se procederá en la forma prevista por el artículo 58.1 tercera de la Ley del Suelo.

#### **Art. 4.04 Parcelación**

1. En el Suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, que cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la legislación agraria.

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos.

Asimismo, la modificación de la estructura parcelaria, para la que se requiere licencia, deberá hacerse respetando al máximo la infraestructura viaria y de riego, así como la tipología tradicional de parcelación en la Zona.

2. Con arreglo al Artículo 94 de la Ley del Suelo se reputará ilegal toda parcelación urbanística en esta clase de suelo. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o , cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.
3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
  - a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre. En especial, cuando los lotes resultantes sólo puedan ser de utilidad para la edificación prohibida por estas Normas.
  - b) Afectar fincas que dispongan de accesos varios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales o disponga de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros de anchura, con independencia de que cuenten con cercado de acera.



- c) Afectar fincas con servicios del abastecimiento de agua para el conjunto de ellas, cuando sean canalizaciones subterráneas o con abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto teniendo estación de transformación común a todas ellas, cuando cuenten con red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.
  - d) Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.
  - e) Que la parcelación sea coetánea al encargo o redacción de proyecto o a la realización de cualesquiera actos de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido para los terrenos.
4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

#### **Art. 4.05 (Modificación 2) Núcleo de población**

1. Zona de Suelo No Urbanizable Común (C)

Se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando en un círculo de 100 metros de diámetro exista más de una vivienda.

2. Zonas de Protección agrícola (PA), Protección ecológica, y Protección Histórico-Artística (PH).

Dadas las características de estos terrenos, se considera que cualquier nueva edificación destinada a vivienda, supone una condición objetiva que da lugar a la formación de núcleo de población.

#### **Art. 4.06 (Modificación 2) División en Zonas**

En Suelo No Urbanizable se distinguen las siguientes Zonas, cuya delimitación figura en el Plano B de Calificación del Suelo:

1. Zona de Suelo No Urbanizable Común (C).
2. Zona de protección Agrícola (PA).
3. Zona de protección Ecológica, medioambiental y paisajística (PE).
4. Protección Histórico-artística (PH).
5. Zona de protección de Yacimientos arqueológicos (PY).
6. Zona de protección de Infraestructuras (PI).

Se divide en las siguientes subzonas:

- PI-1 Protección y reserva de la red viaria.
- PI-2 Protección y reserva de la red ferroviaria.
- PI-3 Protección de vías pecuarias.
- PI-4 Protección de la red de abastecimiento de agua potable.
- PI-5 Protección de los centros de transformación y tendidos eléctricos.
- PI-6 Protección de gaseoductos y oleoductos.

### **Capítulo Segundo: Zona de Suelo No Urbanizable Común (C)**

#### **Art. 4.07 (Modificación 2) Ámbito**

1. La Zona de Suelo No Urbanizable Común (C). está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafadas con este título en el plano B de Calificación del Suelo.
2. Comprende aquellos terrenos en los que se valora fundamentalmente el carácter rústico de los mismos, y que deben de preservarse del proceso urbanizador. Es la Zona que ocupa una mayor superficie de las delimitadas en el término municipal.



**Art. 4.08 (Modificación 11) Usos**

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

a) Respecto a viviendas familiares aisladas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Condiciones de parcela, volumen y forma:

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

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



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

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

4.1. Condiciones de parcela, volumen y forma:

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

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

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

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

**CAPÍTULO TERCERO:  
Zona de protección agrícola (PA)**

**Art. 4.09      Ámbito**

1. La Zona de protección agrícola (PA) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el plano B de Calificación del Suelo.
2. Comprende la totalidad de los terrenos situados al sur de la ciudad de Moncada, caracterizados por el alto valor de su rendimiento agrícola, y cuyo riego procede de la Acequia Real de Moncada.

**Art. 4.10      Usos**

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Agrícola (Nag).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - a) Residencial (R). Salvo en las edificaciones tradicionales unifamiliares existentes (Alquería del Gordo) con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General, siempre que resuelvan adecuadamente el vertido de sus aguas residuales.
  - b) Terciario (T).
  - c) Industrial (Ind). Salvo las instalaciones industriales existentes en la Zona en el momento de la aprobación inicial del presente Plan, las cuales tendrán la consideración de "fuera de ordenación circunstancial". Se permitirá el mantenimiento de las mismas hasta el cese de la actividad o el fin de la vida útil del inmueble, siempre que no se produzcan aumentos de volumen o superficie edificable, y se adecuen a estas Normas en lo referente a vertidos y demás condiciones de funcionamiento.
  - d) Almacenes (Alm). No obstante, para los almacenes existentes en la actualidad se aplicará el mismo régimen transitorio que el previsto para las Industrias en el párrafo anterior.



Sin embargo, y siempre que guarden relación con la naturaleza y destino agrícola de la finca, y se ajusten a los planes y normas de la Consellería de Agricultura, podrán realizarse pequeña edificaciones destinadas a almacén de aperos o similares (Alm.1 a), que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie edificable máxima: 20 m2t.
- Altura máxima de cornisa: 3 m.
- Parcelo Mínima: 2000 m2s.
- Deberán garantizar la depuración de los vertidos si hubieren.

e) Dotacional. Salvo Dsc y Das, que se permitirán únicamente si se ubican en edificios tradicionales existente con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General.

f) Aparcamiento (Par).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante agrícola asignado en esa Zona.

Asimismo podrán realizarse construcciones ligeras, que requerirán licencia municipal, del tipo de invernaderos, únicamente destinadas a la producción agraria. Deberán ser de baja altura y totalmente desmontables, cuidando que en su forma, suposición y materiales afecten lo menos posible a las condiciones estéticas de la huerta.

#### **Capitulo cuarto: Zona de protección ecológica, medioambiental y paisajística**

##### **Art. 4.11    Ámbito**

1. La Zona de protección ecológica, medioambiental y paisajística está constituida por aquellas áreas expresamente grafiadas con este título en el plano B de calificación del Suelo.
2. Comprende aquellas áreas que en virtud de sus singulares caraterísticas paisajísticas, ecológicas y medioambientales, deben ser especialmente protegidas.

Las áreas así consideradas son las siguientes:

- Pinada de la Masía de Don Pascual.
- Cerro del Tos Pelat.
- Arbolado ornamental de la Masía del Plater.
- Arbolado ornamental de la Masía de Moróber.

##### **Art. 4.12    Usos**

1. El uso global o dominante de esta Zona es el de Protección del Medio Natural (Nme)
2. Usos prohibidos: Se prohíben expresamente todos los demás usos.

#### **Capitulo Quinto: Zona de Protección Histórico-artística.**

##### **Art. 4.13    Ámbito**

1. La Zona de protección Histórico – artística está constituida por aquellas áreas expresamente grafiadas con este título en el plano B de Calificación del Suelo.
2. Está constituida por las edificaciones y elementos (mojones, construcciones e instalaciones vinculadas a la red de acequias, etc.) de interés histórico – artístico que se recogen en el Catálogo del presente Plan.

##### **Art. 4.14    Usos**



1. Los elementos y los terrenos incluidos en ella se encuentran sujetos al régimen específico de protección regulado en el Capítulo Quinto del Título Tercera de estas Normas.
2. Uso dominante: el propio del elemento protegido.
3. Queda prohibido cualquier uso de resulte incompatible con el medio rústico o con el uso dominante propio del elemento protegido

## **CAPÍTULO SEXTO Zona de Protección de yacimientos arqueológicos (PY)**

### **Art. 4.15      Ámbito**

1. La Zona de Protección de yacimientos arqueológicos (PY) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el plano B de Calificación del Suelo.
2. Comprende los yacimientos arqueológicos que hasta el momento presente se han detectado en el término municipal. Son los siguientes:
  - El Tos Pelat. Poblado Ibérico
  - Pared del Patriarca. Construcción Romana
  - El Pouaig. Villa Romana.
  - Les Paretetes del Moros. Asentamiento Romano.

### **Art. 4.16      Usos**

1. El uso global o dominante de esta Zona es el vinculado a la protección, preservación y salvaguarda de los restos arqueológicos descubiertos u ocultos. En este sentido cualquier intervención en dicha Zona, incluso de movimientos de tierras, alteraciones en las redes de riego o de viario etc.; deberá disponer de licencia municipal, por cuanto pudiera producir daños irreversibles.
2. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Sección sexta del Capítulo quinto del Título tercero de las presentes Normas Urbanísticas.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO: Zona de protección de infraestructuras (PI)**

### **Art. 4.17      Ámbito**

La Zona de Protección de Infraestructuras (PI) está constituida por las áreas de servidumbre y afección de las distintas infraestructuras, tales como: red viaria, red ferroviaria, red básica de abastecimiento de agua potable, red de suministro de energía eléctrica, red de evacuación de aguas residuales, gaseoducto, dominio público hidráulico, vías pecuarias, red de riego, etc.

### **Art. 4.18      (Modificaciones 1 y 2) Usos**

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Dotacional de Infraestructuras (Din. 1, Din 2, Din 3, Din 4 y Din.5), o el Dotacional de Comunicaciones (Dcm), según la infraestructura de que se trate.
2. El régimen de usos vendrá regulado por la legislación sectorial y específica aplicable en cada caso. No se permitirán otras construcciones que las propias de la infraestructura correspondiente. No obstante en las bandas laterales de los Sistemas Generales viarios GRV, en Suelo No Urbanizable, se podrán disponer, como instalaciones de interés social, estaciones de servicio para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias con las condiciones que se establecen a continuación:
  - a) Sólo podrán ubicarse en las siguientes zonas o subzonas:
    - PA (Protección agrícola)
    - C (Suelo No Urbanizable Común)



- PI-1 (Protección y reserva de la red viaria) respetando las determinaciones de la vigente legislación de carreteras y lo que se establece en las NCM 98 y siguientes.
- b) La superficie ocupable máxima de la Estación de servicio será de 2.000 metros cuadrados. La superficie cubierta no cerrada no será superior a 300 metros cuadrados, y los elementos de cubrición se situarán a una altura no superior a 6 metros. Se admitirá así mismo edificación auxiliar, en una planta, destinada a oficinas y almacén de la propia empresa y a servicios complementarios: lavado engrase, etc., dicha edificación auxiliar podrá ocupar una superficie no superior a 150 metros cuadrados y con una altura total máxima de 4,50 metros.
  - c) Las estaciones de servicio dispondrán de vías de cambio de velocidad calculadas conforme a la Instrucción de Carreteras cuando se instalen en una carretera cuya intensidad en día medio sea superior a 10.000 vehículos.
  - d) Se deberá prever en el interior de la estación una zona de estacionamiento como mínimo para 10 vehículos turismo, o su equivalencia en camiones, en espera de carga.
  - e) Las salidas de las estaciones de servicio estarán retiradas de cruces o en laces de la carretera a la que accedan, una distancia mínima que se determinará, en función de la intensidad de circulación, en las Ordenanzas municipales correspondientes, en tanto no se aprueben dichas Ordenanzas, la distancia citada no será inferior a 200 metros.
  - f) Las distancias mínimas entre estaciones de servicio serán las establecidas por la legislación específica vigente (RD Ley 4/1998 de 24 de junio o norma equivalente).

## **TITULO QUINTO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO PRIMERO: Disposiciones Generales**

Art.5

#### **Art. 5.01      Introducción**

Las condiciones generales de la edificación reguladas en el presente Título son, al igual que las condiciones particulares de Zona, requisitos necesarios para que sea posible la edificación (y el modo en que ésta puede producirse) de una parcela aunque no condición suficiente para ello, ya que, además deberán concurrir:

- a) En suelo urbanizable y, en algún caso, en suelo urbano: las condiciones de ordenación reguladas en el Título segundo de estas Normas. Es decir la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento correspondiente.
- b) Y siempre: las condiciones de ejecución reguladas en el Título Tercero para cada clase de suelo tanto las de carácter subjetivo (la previa reparcelación o compensación y haber sufragado la propiedad o estar sufragando el coste de urbanización) como las de carácter objetivo (que la parcela reúna o esté en condiciones de reunir la consideración de solar y que se respeten los edificios protegidos).

#### **Art. 5.02      Condiciones de la Edificación**

Las construcciones de nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración, deberán cumplir, en lo tocante a parámetros de la edificación y calidad ambiental, y salvo previsión en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona, las siguientes condiciones:

- a) Condiciones de la parcela (de dimensiones, emplazamiento, ocupación y aprovechamiento).
- b) Condiciones de volumen y forma de los edificios (de altura y plantas, de construcción bajo rasante, de construcción sobre cornisa, de vuelos y de estética).
- c) Condiciones funcionales de la edificación (de iluminación y ventilación, de accesos y circulación interior, de seguridad y salubridad, de habitabilidad y calidad dotacional de los locales).
- d) Deberán contar con su reserva de aparcamientos, los cuales se ajustarán en su caso a las condiciones constructivas especiales que se regulan.



## **CAPÍTULO SEGUNDO: Condiciones de parcela**

### **Sección Primera: Dimensiones de la parcela**

#### **Art. 5.03 Parcela urbana**

Se entiende por parcela urbana (en adelante: parcela) toda porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, de servir de referencia a la intensidad de la edificación y de asegurar la unidad mínima de la edificación.

#### **Art. 5.04 Vinculación entre edificación y parcela**

1. Las edificaciones preexistentes a la segregación parcelaria condicionan el aprovechamiento y demás condiciones de la edificación para los lotes resultantes, sin que del conjunto de éstos se puedan derivar facultades inexistentes par ala propiedad e la finca matriz como consecuencia de agregaciones y segregaciones sucesivas.
2. Solo procederá la segregación de fincas o parcelas en las que existiera edificación consolidada, cuando restara aprovechamiento bastante y sin consumir, para radicarlo en la porción segregada; pudiendo ésta, por sí sola o por simultánea agregación a colindantes, permitir la configuración, al menos de parcela mínima.

#### **Art. 5.05 Segregación y agregación de parcelas**

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en el presente Plan y en sus instrumentos de desarrollo.
2. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir respectivamente, escrituras de divino de terrenos, que se acredite el otorgamiento de licencia de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento, conforme al Art.96.3 de la Ley del Suelo.
3. En ningún caso, se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la mínima.
4. No obstante, podrá concederse licencia de edificación para parcela cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.
5. La parcela mínima edificable se define en ele presente Plan en función de alguno o algunos de los siguientes parámetros: superficie, frente, forma y relación de sus lindes respecto a colindantes.

#### **Art. 5.06 Definiciones y conceptos: lindes, medición de superficie, parcela máxima**

1. Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Son lindes frontales lo que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son lindes laterales los restantes, llamándose testeros los lindes opuestos a los frontales.
3. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de los lindes de la misma cuando sea necesario por motivos urbanísticos.
4. La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.
5. Si se estableciera, o algún instrumento de planeamiento viniera a establecer, parcelas máximas, no podrán realizarse segregaciones o agregaciones de propiedades cuyo resultado sea la formación de parcelas superiores a la máxima.

#### **Art. 5.07 Agregación obligatoria de parcelas**

1. Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.



2. Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tenga linde frontal, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de estas condiciones se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.
3. Las dimensiones de las parcelas serán tales que en la franja entre cualesquiera líneas que intersecten en ángulo recto uno de sus lindes frontales no exista ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.

## **Sección Segunda: Condiciones de emplazamiento en la parcela**

### **Art. 5.08 Concepto y Aplicación**

Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en las Ordenanzas particulares de Zona y , en su caso, en los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

### **Art. 5.09 Alineaciones**

Son Alineaciones las líneas que establecidas por el Plan o por los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, determinan los límites de la ordenación en planta, indicando que ninguna parte ni elemento de la edificación puede sobrepasarlas, salvo los cuerpos o elementos salientes que expresamente se autoricen y los sótanos permitidos.

### **Art. 5.10 Alineación Exterior**

Es Alineación exterior la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y/o los espacios libres de uso público. Generalmente se encuentra grafiada en el Plano C del Plan General. Para su interpretación y traslación al terreno se tomará como referencia la cota libre entre líneas dibujadas, tomando como referencia la edificación existente reflejada en la cartografía base del Plan, o aquellos hitos o puntos que resulten identificables. En los casos en que esta alineación exterior coincida con la línea de la edificación existente, se tomarán las porciones de coincidencia como referente prioritario para su fijación.

### **Art. 5.11 (Modificación 11) Alineación Interior y patio de manzana.**

Señala la separación entre la(s) porción(es) de parcela edificable que puede(n) sustentar edificación y la(s) que deben permanecer sin ella.

La determinación de la alineación interior puede estar definida en los planos de alineaciones o en las propias ordenanzas particulares de la zona.

Dicha alineación interior determina la existencia de patio de manzana, que se define como espacio común de servicio de la totalidad de la manzana. Por ello, y con carácter general, se establece la servidumbre de luces y vistas sobre el patio de manzana, de forma que los predios existentes en dicho patio de manzana son sirvientes de dicha servidumbre de luces y vistas.

Se aclara la cuestión de las servidumbres de luces y vistas sobre el patio de manzana, que da lugar alguna vez a litigios, en cuyo caso parece que en estamentos judiciales no tienen demasiado clara dicha servidumbre.

### **Art. 5.12 Alineación de Fachada.**

Las Alineaciones de Fachada determinan la ubicación de las fachadas en plantas por encima de la baja, señalando la intersección de dichas fachadas con el último forjado del volumen inferior.

### **Art. 5.13 Línea de la edificación**

Se entiende por Línea de la Edificación la intersección de la fachada de la planta baja con el terreno. Si la planta baja fuera diáfana se considerará como Línea de la Edificación la proyección sobre el terreno de la línea exterior del forjado que cubra el vano.

### **Art. 5.14 Rasante**

Se distinguen:



- a) La línea de rasante, que establecida por este Plan o por los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje. De estar ejecutada la vía pública, y salvo indicación en contrario, se tomará el perfil existente.
- b) Cota de rasante, es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

#### **Art. 5.15 Distancia a lindes**

Se entiende por distancia a lindes, la que separa un plano de fachada, o en su caso un saliente, del linde de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular al propio linde.

#### **Art. 5.16 Retranqueo**

Es la distancia entre la alineación exterior y la línea de la edificación, o en su caso alineación de fachada, medida sobre una recta perpendicular a aquella.

#### **Art. 5.17 Separación entre edificios**

Se entiende que un edificio está separado de otro una distancia dada como mínimo, cuando ninguna de las circunferencias que pueda trazarse con radio igual a la distancia citada y centro en cada uno de los puntos de la proyección horizontal de los perímetros, incluidos los salientes del primero, interseque a la de los segundos.

#### **Art. 5.18 Profundidad edificable**

Es la distancia, entre la alineación exterior, y la alineación de fachada interior, medida perpendicularmente a aquella, en edificaciones no retranqueadas de la alineación exterior.

### **Sección Tercera Condiciones de ocupación de la parcela**

#### **Art. 5.19 (Modificación 10) Superficie ocupada y superficie ocupable**

1. Se entiende por superficie ocupada de una parcela la proyección horizontal de todas las edificaciones existentes sobre la misma, incluyendo los cuerpos volados y los elementos salientes, así como todas aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones complementarias que se encuentren cubiertas. Se expresará en metros cuadrados de suelo ocupado (m<sup>2</sup>).
2. Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante. Se expresará en metros cuadrados de suelo ocupable (m<sup>2</sup>).
3. Los cuerpos volados, elementos salientes, porches, porticados o emparrados cubiertos por elementos fijos, tales como viguetas de madera, hormigón o cualquier otro material, computarán ocupación en planta al 100% de la superficie en planta que cubran o delimite la proyección de sus bordes más exteriores. Los toldos y demás elementos móviles que a lo largo del día se tienden y recogen no computarán.

#### **Art. 5.20 Coeficiente de ocupación**

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación, se tomará siempre la menor.
3. La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computará en su totalidad, a los efectos de la ocupación máxima de parcela.

#### **Art. 5.21 (Modificación 11) Superficie libre de parcela**

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

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



**Sección Cuarta:  
Aprovechamientos sobre la parcela**

**Art. 5.22 (Modificación 10) Superficie construida por planta**

1. Se entiende por superficie construida por planta la superficie comprendida dentro del perímetro definido por la proyección de los elementos de cubierta de esa planta, sean tejados, terrazas, elementos salientes o cuerpos volados. Se expresará en metros cuadrados de techo (m<sup>2</sup>).
2. La superficie construida por planta será computada de la manera siguiente :
  - a. La superficie cubierta comprendida dentro del perímetro definido por la cara exterior de los cerramientos exteriores o medieros en cada planta, computará al 100%. Se descontarán los huecos de forjado de superficie superior a 2 m<sup>2</sup>.
  - b. En aquellos elementos que no dispongan de cerramiento alguno en dos o más de sus laterales, la superficie comprendida dentro del perímetro definido por la proyección de los elementos de cubierta computará al 50 %. En caso contrario, computará al 100%. Se descontarán los huecos de forjado de superficie superior a 2 m<sup>2</sup>.
  - c. Los elementos salientes, porches o emparrados descubiertos, o cubiertos mediante toldos y demás elementos móviles que a lo largo del día se tienden y recogen, no computarán superficie construida.
  - d. Computarán superficie construida y edificabilidad consumida las entreplantas y los attillos siempre que tengan una altura libre superior a 1'50 metros.
  - e. Computarán superficie construida, pero no como edificabilidad consumida, los sótanos, los semisótanos y los aprovechamientos bajo cubierta, en aquellos espacios que tengan una altura libre superior a 1'50 metros.
  - f. No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, ni la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso y acceso.

**Art. 5.23 Superficie construida total**

Se entiende por superficie construida total la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

**Art. 5.24 (Modificación 8) Superficie útil**

Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya. Se expresará en metros cuadrados útiles (m<sup>2</sup>u).

**Art. 5.25 (Modificación 8) Edificabilidad**

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que es susceptible de ser materializada en un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo (m<sup>2</sup>t).

**Art. 5.26 (Modificación 8) Coeficiente de edificabilidad**

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la edificabilidad total en un ámbito y la superficie de la proyección horizontal de dicho ámbito. Se expresará en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).
2. Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela edificable o un conjunto de ellas, deducidos los espacios libres de destino público, de conformidad con lo establecido en cada momento en la legislación urbanística de aplicación.
3. Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta o global la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a un ámbito de referencia que incluye tanto la superficie destinada a parcelas como la destinada a espacios libres de dominio público, de conformidad con lo establecido en cada momento en la legislación urbanística de aplicación.

**Art. 5.27 (Modificación 8) Edificabilidad asignada de modo geométrico**

1. El Plan asigna la edificabilidad de modo geométrico cuando ésta viene determinada por parámetros geométricos que limitan el volumen y la forma de los edificios.
2. Únicamente a efectos estadísticos y en los casos en que los volúmenes previstos por el planeamiento debieran redistribuirse, la edificabilidad a considerar en el ámbito delimitado al efecto, la edificabilidad a considerar será la resultante de multiplicar la superficie máxima ocupable por la edificación sobre rasante por el número máximo de plantas permitido por el Plan en cada porción de parcela,



sin considerar los posibles sótanos, semisótanos, altillos, entreplantas, cuerpos volados, elementos salientes y construcciones por encima de la altura de cornisa.

**Art. 5.28 (Modificación 8) Edificabilidad asignada de modo aritmético**

1. El Plan asigna la edificabilidad de modo aritmético cuando ésta viene determinada por aplicación de un coeficiente de edificabilidad.
2. A todos los efectos y en todos los casos, la edificabilidad a considerar en el ámbito de referencia delimitado será la resultante de multiplicar el coeficiente asignado por el Plan por la proyección horizontal de la superficie de dicho ámbito.

**Capítulo Tercero:**

**Condiciones de volumen y forma de los edificios**

**Sección Primera:**

**De la medición de la altura del edificio y sus plantas**

**Art. 5.29 Altura del edificio**

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su mediación se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas de edificio.

**Art. 5.30 Cota de referencia**

Es la cota establecida en el terreno en base a las determinaciones del Plan, que sirve de origen para la medición de la altura.

**Art. 5.31 (Modificación 10) Criterios para el establecimiento de la cota de referencia**

1. Edificios en los que la línea de la edificación coincide con la alineación exterior:
  - a) Si la rasante de la calle tomada en la alineación vial de la parcela establecida en el Plan General, tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor de 1,50 metros, la cota de referencia se establece en el punto medio de la fachada. No obstante, se podrán tomar cotas de referencia por tramos de fachada parciales.
  - b) Si, por el contrario, la diferencia de nivel es superior a 1,50 metros, será necesaria la subdivisión de las fachadas en tramos que cumplan la condición expresada en el apartado a).
2. Edificios en los que la línea de la edificación no deba situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior :

- a) Vivienda Unifamiliar en Hilera.

La cota de referencia se establecerá de la misma forma que la recogida para el caso de edificaciones cuya línea de la edificación coincide con la alineación de la calle.

- b) Vivienda Unifamiliar Aislada.

Deberá establecerse el perfil natural de la parcela, que se determinará mediante una línea perpendicular a la alineación de la calle, que una la rasante en el límite de la parcela a vial público, con la cota del terreno natural medida en el límite con la parcela vecina. Dicho perfil natural del terreno deberá determinarse de forma que coincida con el centro geométrico de la edificación.

La cota de referencia se tomará sobre el perfil natural del terreno en el centro geométrico de la edificación.

En caso de que la parcela tenga una diferencia de pendiente mayor en el perfil transversal, perpendicular al definido anteriormente, deberá establecerse este nuevo perfil de la misma forma, uniendo la cota de la rasante natural del terreno en los lindes laterales de la parcela, trazado coincidiendo con el centro geométrico de la edificación.



Siempre que la edificación disponga de volúmenes arquitectónicos diferenciados, podrán tomarse cotas de referencia parciales para cada uno de ellos.

En caso de diferencias de cota superiores a 1,50 metros, será obligatorio desglosar la edificación en volúmenes edificatorios referenciados a cotas cuya diferencia sea inferior a los citados 1,50 metros.

Cuando en la parcela existan cortados en el terreno natural o frentes de cantera de altura superior a 1,50 m., la determinación del perfil natural se realizará de acuerdo a las instrucciones o especificaciones de los servicios técnicos municipales.

#### **Art. 5.32 Altura en unidades métricas**

Es la altura del edificio medida en unidades métricas desde la cota de referencia. Se distinguen las siguientes:

- a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio en esta última planta.
- b) Altura de coronación: es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los antepechos de protección de cubierta.
- c) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

#### **Art. 5.33 Altura en número de plantas**

Es el número de plantas por encima de la cota de referencia o de la rasante, incluida la planta baja.

#### **Art. 5.34 Altura máxima**

1. Se entiende por Altura máxima la señalada por el planeamiento o por las Ordenanzas particulares de cada Zona como valor límite de la altura de la edificación.
2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles (salvo lo que se dispone, en estas Normas, para enrase de cornisas).
3. Podrá edificarse sin alcanzar la altura máxima, salvo cuando el planeamiento determine expresamente lo contrario.

#### **Art. 5.35 Planta**

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

#### **Art. 5.36 Planta baja**

Se entiende por Planta baja aquella planta que en más de un 50% de su superficie construida, la cara superior del pavimento de suelo se encuentra entre dos planos horizontales, uno que contiene la cota de referencia y otro situado a 1,40 metros sobre aquel. Si la cara superior del pavimento de suelo se situare en algún punto a cota más profunda de 1.40 metros por debajo de la cota de referencia, no tendrá, a efectos de habitabilidad, la consideración de planta baja. El valor de la altura libre de Planta Baja se determinará en función del uso y de las Ordenanzas particulares de la Zona.

#### **Art. 5.37 Planta de piso**

Se entiende por Planta de Piso cualquier planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

#### **Art. 5.38 Terrado o azotea**

Superficie situada por encima del forjado de techo de la última planta de piso.

#### **Art. 5.39 (Modificación 11) Entreplanta (Entrepiso o altillo)**

1. Se entiende por entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el 25% de la superficie útil del local a que éste adscrita, y quede retirada 3 metros como mínimo de la fachada exterior. Cuando las entreplantas se



destinen a aparcamientos no existirá limitación en el porcentaje de ocupación de la superficie útil, salvo el retiro de 3 metros a fachadas exteriores.

2. La altura libre de planta por encima y por debajo del forjado de suelo de la entreplanta no será inferior a 2.50 metros.

#### **Art. 5.40 Cota de planta de piso**

Se entiende por cota de planta de piso la distancia vertical, medida entre la cota de referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de suelo de la planta a la cual se refiera la medición.

#### **Art. 5.41 Altura de planta**

Se entiende por altura de planta, la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

#### **Art. 5.42 (Modificación 11) Altura libre**

1. Altura libre de planta:

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

2. Altura libre útil o de uso:

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

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

### **Sección Segunda: De la construcción bajo rasante**

#### **Art. 5.43 Planta Sótano**

1. Se entiende por planta sótano aquella que en más de un 50% de su superficie construida, tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia. La cara superior del forjado de techo no podrá situarse a una cota mayor de 1,10 metros sobre la cota de referencia, cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobre pasar la cota de referencia cuando pueda ubicarse bajo espacios libres.
2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados).

#### **Art. 5.44 Planta Semisótano**

1. Se entiende por planta semisótano aquella en la que más de un 50% de su superficie construida tiene el plano de suelo por debajo de la cota de referencia, y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a una cota mayor de 2,20 metros por debajo de la cota de referencia. Asimismo la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1,10 metros ni a menos de 0,80 metros por encima de la cota de referencia.



2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2.20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados), y máximos de 3,30 metros y 3,60 metros respectivamente.

#### **Art. 5.45 Piezas habitables en plantas bajo rasante**

1. En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables.
2. En planta semisótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables destinadas a usos residenciales.

### **Sección Tercera: De la construcción sobre la altura de cornisa.**

#### **Art. 5.46 (Modificación 11) Construcciones por encima de la altura de cornisa**

1. Por encima de la altura de cornisa máxima, podrá admitirse con carácter general, con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Particulares de cada Zona, las siguientes construcciones:
  - a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 60% (sesenta por ciento).

Por encima de los faldones de cubierta no se permite construcción alguna ni la ubicación de elementos de instalaciones que sobresalgan de dicho faldón. Podrán admitirse paneles de captación solar o similares siempre que se encuentren totalmente adosados al plano del faldón de cubierta, quedando totalmente prohibida la ubicación de depósitos acumuladores o intercambiadores.
  - b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de la cornisa.
2. Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares que, en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de cornisa del edificio.
3. Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:
  - a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.
  - b) Los paneles de captación de energía solar.
  - c) Antenas y pararrayos.

#### **Art. 5.47 Desván**

Se entiende por desván la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, si la hubiere.

### **Sección Cuarta: De los salientes (vuelos) y entrantes**

#### **Art. 5.48 Cuerpos Salientes (vuelos)**

1. Se entiende por cuerpos salientes o vuelos aquellas partes de la edificación que sobresaliendo de las fachadas son de directa utilización por las personas, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y cuerpos volados. Responden a las siguientes definiciones:



- a) Se entiende por balcón el cuerpo saliente totalmente abierto que sirve a un solo vano por el que se accede, y que es prolongación del forjado de planta, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm., y una anchura total no superior a 3 metros
  - b) Se entiende por balconada el balcón corrido que sirve a más de un vano, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm.
  - c) Se entiende por terraza el cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o por los dos laterales, cuya longitud de vuelo y/o anchura total pueden superar las medidas establecidas en el párrafo a) anterior.
  - d) Se entiende por mirador el cuerpo saliente exento, en el que cada uno de sus paramentos verticales se encuentra acristalado en no menos de dos tercios de su superficie, con una longitud de vuelo no superior a 90 cm. y una anchura total no superior a 5 metros. Cuando se disponga en esquina podrá tener una anchura máxima de 4 metros a cada lado, medidos sobre la alineación de fachada.
  - e) Se entiende por cuerpo volado el cuerpo saliente cerrado no incluido en los tipos anteriores.
2. En las Ordenanzas particulares (Título Sexto) se establece para cada Zona y/o Subzona el régimen pormenorizado de los cuerpos salientes autorizados.
  3. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, la construcción de los cuerpos salientes se permitirá siempre y cuando no pueda implicar una distancia inferior a D entre cuerpos salientes diferenciados situados en paramentos opuestos o concurrentes con arreglo al siguiente cuadro:

0°	<=	A	<=	30°	D=4,50
30°	<	A	<=	60°	D=3,50
60°	<	A	<=	90°	D=2,50
90°	<	A	<=	120°	D=1,80
120°	<	A	<=	150°	D=1,40
150°	<	A	<	180°	D=1,00
		A	=	180°	D=0,60

Donde A es el ángulo exterior, en grados sexagesimales, que forman los paramentos de fachada concurrentes u opuestos (sus prolongaciones) sobre los que se sitúan los cuerpos salientes, y D la distancia mínima, en metros, que deber respetarse entre los cuerpos salientes.

4. En cualquier caso la separación entre dos cuerpos salientes diferenciados será, como mínimo, igual a la mayor de las longitudes de vuelo y nunca inferior a 60cm. Asimismo los cuerpos salientes se separarán de las fincas contiguas una distancia no menor que la longitud del vuelo y en cualquier caso no inferior a 60cm.

#### **Art. 5.49 Entrantes**

Se entenderá por entrante cualquier retiro cubierto de parte del plano de fachada coincidente con la línea de edificación y/o con la alineación de fachada, que cumpla con las siguientes condiciones:

- a) La profundidad del entrante no será superior a la anchura del mismo medida en el plano de fachada. No obstante se admitirán profundidades mayores en los accesos a locales de aparcamiento, pasajes, porticadas, etc.
- b) La altura libre será como mínimo igual a la mayor de las alturas libres de las piezas a las que sirva.

### **Sección Quinta: De la estética de los edificios**

#### **Art. 5.50 Aplicación**

Las condiciones estéticas que se señalan son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

#### **Art. 5.51 Salvaguarda 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, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo.

#### **Art. 5.52 Protección de los ambientes Urbanos**

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada Zona en la que se localice se determine en estas Normas.
2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características del edificio.
3. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales habrán de adecuarse a los que presente el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés no respetuosa del edificio original. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y su uso del edificio.
4. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
5. En obras de reestructuración parcial las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente las fachadas exteriores y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la Zona.

#### **Art. 5.53 Fachadas**

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de catalogación, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos macizos en la composición de la fachada, deberán adecuarse en función de las características topológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

#### **Art. 5.54 Tratamiento de las plantas bajas**

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

#### **Art. 5.55 Modificación de fachadas**

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes. En edificios próximos a edificaciones o conjuntos de singular valor histórico-artístico o arquitectónico, o parajes de interés paisajístico, ecológico medioambiental, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste a la propiedad en los términos establecidos en el Art. 183.2 de la Ley del Suelo.
2. Cualquier actuación incidente sobre la fachada de un edificio existente está sujeta a previa licencia municipal, que sólo se podrá otorgar cuando la solicitud acompañe proyecto que contemple el resultado conjunto de la actuación sobre la totalidad de la fachada.
3. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar, de modo simultáneo, idéntica solución en los huecos.

#### **Art. 5.56 (Modificación 11) Soportales**

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

#### **Art. 5.57 Medianeras**

1. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones, salvo disposición en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona y siempre que las medianeras al descubierto que pudieran aparecer se acondicionen adosándoles cuerpos de edificación, se traten como la fachada o se decoren con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.



2. Las medianeras que deban quedar al descubierto se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de la s fachadas.
3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.
4. Las Ordenanzas específicas municipales podrán establecer criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de fachada y medianeras en general y requerir a la propiedad de los inmuebles o para su cumplimiento.

#### **Art. 5.58 (Modificación 11) Instalaciones en la fachada**

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire evacuación, de humos o extractores, podrá sobresalir más de 40 cm. del plano de fachadas, ni perjudicar la estética de la misma. En caso de que las instalaciones sobresalgan del plano de fachada, el punto más bajo de las mismas deberá dejar una altura libre mínima medida desde la rasante de la acera de 3,00 metros.
2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera. La expulsión de aire hacia la acera deberá orientarse siempre hacia arriba.
3. No se admitirán tendidos vistos grapeados en fachada, ni tendidos aéreos entre edificaciones. En aquellos casos o en los que sea ineludible la instalación de tendidos grapeados en fachada, se preverán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, etc.) necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendentes a la conveniente ocultación de los mismos.

#### **Art. 5.59 Cornisas y aleros**

Las longitudes de vuelo de cornisas y aleros se determinan en las Ordenanzas particulares de Zona.

#### **Art. 5.60 Marquesinas**

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos y sin perjuicio de lo previsto para edificios protegidos:
  - a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
  - b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.
2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será no inferior a 3,40 metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos 60 cm., y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a 15 cm., únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de 1 metro.
3. Las marquesinas no podrán verter por goteo, a la vía pública. Su canto no excederá del 15% de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

#### **Art. 5.61 Rótulos y otros elementos de publicidad exterior**

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas municipales específicas que tuviere aprobadas en Ayuntamiento.

#### **Art. 5.62 Portadas y escaparates**

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15cm., con ninguna clase de decoración de los locales comerciales y zaguanes o cualquier otro elemento.

#### **Art. 5.63 Toldos**

Los Toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 60 cm., sin sobrepasar los 3 metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 5.60 apartado 2.



**CAPÍTULO CUARTO:  
Condiciones Funcionales de la Edificación**

**Sección Primera:  
Preliminar**

**Art. 5.64 (Modificación 8) Aplicación**

1. Se declaran de aplicación en todo el término municipal las condiciones funcionales, de habitabilidad y de calidad establecidas para los edificios en las Normas de Habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91), aprobadas por Decreto 286/1997 de 25 de noviembre del Gobierno Valenciano, según Texto Refundido aprobado por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana en fecha 22 de abril de 1991, y modificadas por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 20 de mayo de 1999 o normativa que legalmente las sustituya, especialmente en lo que se refiere a los art. 1.10 a 1.15, en cuanto a edificios construidos antes del año 1990, art. 2.11 a 2.33 en cuanto a los edificios de nueva planta o construidos a partir del año 1990, su art. 3.3 y sus anexos y esquemas. Las condiciones que en estas normas son de aplicación a los edificios de viviendas lo serán también, en concepto de mínimos de calidad, para las edificaciones destinadas a cualquier otro uso, a excepción de los edificios de uso industrial o almacén, sin menoscabo de las especialidades que se regulan al respecto en los artículos siguientes y de la normativa específica que sea de aplicación a cada caso.
2. Para los edificios acogidos a algún régimen de protección oficial se estará a la reglamentación específica vigente, si la hubiere.
3. No serán de aplicación las condiciones establecidas en el presente Capítulo cuando se trate de edificios protegidos y el cumplimiento de la norma suponga un menoscabo de las condiciones que constituyen todo o parte del valor patrimonial de la edificación o de alguno de sus elementos, salvo en lo establecido en el art. 5.70 y Secciones quinta y sexta A), que deberán observarse en cualquier caso.

**Art. 5.65 Local**

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

**Art. 5.66 Pieza habitable**

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

**Sección Segunda:  
De los huecos. Condiciones de iluminación y ventilación naturales**

**Art. 5.67 Local exterior**

Se considerará que un local es exterior si todas y cada una de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Recaer sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación, de carácter privado que cumpla las determinaciones de la Ordenanza particular de la Zona en la que se encuentre.
- d) Dar a un patio, cuyas dimensiones cumplan las determinaciones de estas Normas.

**Art. 5.68 Condiciones de las Piezas habitables**

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con la instalación de ventilación y acondicionamiento de aire.



**Art. 5.69 (Modificación 11) Vivienda exterior**

Toda vivienda de nueva planta deberá ser exterior, debiendo disponer en fachada de un hueco con las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación CTE-DB-SI "Seguridad en caso de Incendio" o normativa equivalente que lo sustituya. Dicho hueco deberá recaer sobre calle, plaza, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública, o patio exterior recayente a espacio libre o vial públicos, que cumpla las condiciones establecidas en dicha normativa de aplicación.

**Art. 5.70 (Modificación 11) Prevención de las caídas**

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

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

**Art. 5.71 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 5.72 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 5.73 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 5.74 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 5.75 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 5.76 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 5.77 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 5.78 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 5.79 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 5.80 Luces rectas**

Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a él una dimensión inferior a la establecida, según casos, en los artículos precedentes. En ningún caso habrá luces rectas menores de 3 metros

**Art. 5.81 (Modificación 8) Anulado**

**Sección Tercera  
Accesos y circulación interior**

**Art. 5.82 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 5.83 Accesos a las edificaciones**

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público para permitir el acceso a las construcción por vehículos de servicios de ambulancia y de extinción de incendios y salvamento.
2. Todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre público accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados manifiestamente a usos que deban desarrollarse en locales cerrados, y los edificios de industria.



**Art. 5.84 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 5.85 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 5.86 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 5.87 Supresión de barreras arquitectónicas**

Se aplicarán las disposiciones vigentes relativas a supresión de barreras arquitectónicas.

**Art. 5.88 (Modificación 11) Accesibilidad vertical en edificios existentes**

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

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

**Art. 5.89 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 5.90 Accesos comunes e interiores en locales hoteleros**

Se estará a la legislación específica vigente, y como mínimo los accesos interiores cumplirán las condiciones que se establecen para las viviendas.

**Art. 5.91 (Modificación 11) Circulación interior en uso comercial**

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

**Art. 5.92 Pasajes comerciales**

Los locales comerciales que se establezcan en planta baja podrán formar un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura no inferior a 4 metros en todo su recorrido.

**Art. 5.93 (Modificación 11) Accesos comunes e interiores en locales de oficinas**

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

**Art. 5.94 (Modificación 8) Anulado**

**Sección Cuarta:  
Condiciones de Seguridad en los Edificios y sus Instalaciones**

**Art. 5.95 Señalización en los edificios**

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuantos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.
2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.



**Art. 5.96 (Modificación 11) Prevención de incendios**

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

**Art. 5.97 (Modificación 11) Prevención contra el rayo**

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

**Sección Quinta:  
Condiciones Ambientales**

**Art. 5.98 Condiciones Ambientales**

1. Las Condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones 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.
2. Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas Específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas así como en la reglamentación específica de ámbito supramunicipal.

**Art. 5.99 Compatibilidad de actividades.**

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2413/61 de 30 de Noviembre) o norma equivalente, o que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.
2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
  - a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.
  - b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sea potencialmente peligrosos.
  - c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
  - d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.
  - e) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados por las Ordenanzas municipales específicas vigentes.
  - f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.
3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.



#### **Art. 5.100 (Modificación 11) Lugar de observación del impacto ambiental**

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

#### **Art. 5.101 Regulación del uso industrial y del uso almacén**

1. Para la clasificación de actividades según los conceptos de “molestas”, “insalubres”, “nocivas” y “peligrosas”, se estará al o dispuesto en el Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre, que será de aplicación simultánea con las determinaciones previstas en estas Normas, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones de la legislación específica en función del desarrollo de las nuevas tecnologías.
2. El Ayuntamiento, en desarrollo de la presentes Normas podrá aprobar Ordenanzas municipales reguladoras de los uso industrial y almacén que concreten y pormenorizen las categorías y los supuestos de aplicación establecidos en estas Normas.

#### **Art. 5.102 (Modificación 11) Evacuación de los humos**

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

#### **Art. 5.103 (Modificación 11) Instalación de clima artificial.**

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

#### **Art. 5.104 Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.**

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.



2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.
3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

#### **Art. 5.105 Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.**

1. Las Actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las Ordenanzas que pudiere dictar el Ayuntamiento.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

#### **Art. 5.106 (Modificación 11) Transmisión de ruido.**

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

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

#### **Art. 5.107 (Modificación 11) Vibraciones**

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

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

#### **Art. 5.108 Deslumbramiento**

Desde los lugares de observación especificados en las Ordenanzas municipales de aplicación no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

#### **Art. 5.109 (Modificación 11 de nueva creación) Antenas de telefonía móvil.**

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

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

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

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

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

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

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

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

Para su autorización serán necesarias las siguientes tramitaciones:



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

**Sección Sexta:  
Condiciones mínimas de habitabilidad y calidad de viviendas y locales**

**A) Servicios y dotaciones de los edificios**

**Art. 5.110 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 5.111 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 5.112 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 5.113 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 5.114 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 5.115 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 5.116 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 5.117 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 5.118 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 5.119 (Modificación 8) Anulado**

**Art. 5.120 (Modificación 11) Vertidos industriales**

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

**B) Condiciones de habitabilidad de las viviendas**

**Art. 5.121 (Modificación 8) Condiciones de habitabilidad de las viviendas**

1. Se declaran de aplicación en todo el término municipal las condiciones funcionales, de habitabilidad y de calidad establecidas para las viviendas en las Normas de Habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91), aprobadas por Decreto 286/1997 de 25 de noviembre del Gobierno Valenciano, según Texto Refundido aprobado por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana en fecha 22 de abril de 1991, y modificadas por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 20 de mayo de 1999, o normativa que legalmente las sustituya, especialmente en lo que se refiere a los art. 1.1 a 1.9, en cuanto a edificios construidos antes del año 1990, art. 2.1 a 2.10 en cuanto a los edificios de nueva planta o construidos a partir del año 1990, su art. 3.3 y sus anexos y esquemas.
2. Para las viviendas acogidas a algún régimen de protección oficial se estará a la reglamentación específica vigente, si la hubiere.
3. Todas las viviendas dispondrán de la posibilidad de tendido de ropa al exterior, bien mediante tendedores individuales o mediante tendedores comunitarios. Todas las viviendas de tres o más dormitorios dispondrán de un espacio cubierto y abierto al exterior de superficie útil no inferior a 2'50 metros cuadrados y destinado al tendido de ropa, espacio que podrá albergar también el lavadero. No se permitirán los espacios destinados a tendadero si no se impide, al menos mediante elementos constructivos fijos que den como resultado visual un elemento opaco, la visión de la ropa tendida desde la vía pública o desde espacios libres públicos.



**Art. 5.122 (Modificación 8) Anulado**

**C) Aseos**

**Art. 5.123 (Modificación 11) Aseos en locales de comercio, de pública concurrencia y análogos.**

1. Locales sometidos a la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas o normativa vigente de aplicación que la sustituya.
  - 1.1. Se estará a lo dispuesto en la Normativa de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como el Código Técnico de la Edificación CTE-DB-SU “Seguridad de Utilización” y la Normativa Sectorial aplicable, así como a la normativas de aplicación vigentes que las sustituyan.

En cuanto a las características interiores, en lo que no contradiga la normativa de aplicación, dimensionarán según los aparatos sanitarios que contengan, considerando la zona adscrita a cada aparato, así como la zona de uso de éste. Las zonas podrán superponerse. Las zonas adscritas serán las recogidas en las Normas de Diseño y Calidad vigentes.
2. Resto de locales comerciales y análogos.
  - 2.1. Se estará a lo dispuesto en la Normativa de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como el Código Técnico de la Edificación CTE-DB-SU “Seguridad de Utilización” y la Normativa Sectorial aplicable, así como a la normativas de aplicación vigentes que las sustituyan.

En cuanto a las características interiores, en lo que no contradiga la normativa de aplicación, dimensionarán según los aparatos sanitarios que contengan, considerando la zona adscrita a cada aparato, así como la zona de uso de éste. Las zonas podrán superponerse. Las zonas adscritas serán las recogidas en las Normas de Diseño y Calidad vigentes.
  - 2.2. Aseos para el uso público.
    - 2.2.1. No se exigirán aseos para uso público cuando el aforo de las zonas de uso público no supere las 100 personas.
    - 2.2.2. Se exigirá aseo discriminado por sexo, de forma que se dispondrá de un lavabo, un inodoro, y un urinario para caballeros y de un inodoro para señoras cuando el aforo de las zonas de uso público sea superior a 100 personas pero no supere las 200 personas.
    - 2.2.3. En el resto de casos, se exigirá aseo discriminado por sexo, de forma que se dispondrá de un inodoro, y un urinario para caballeros y de dos inodoros para señoras por cada 800 personas o fracción de aforo en las zonas de uso público. El número de lavabos será la mitad del de inodoros, siendo la cantidad mínima de un lavabo para caballeros y un lavabo para señoras.
  - 2.3. Aseos para el uso privado o del personal.
    - 2.3.1. Se dispondrá de un mínimo de un inodoro y un lavabo para uso privado cuando la superficie útil de uso privado (zonas de servicio), no supere los 100 m<sup>2</sup>, o no supere las 10 personas de aforo calculando dicha zona como zona de servicio. En este caso se exigirá el nivel de accesibilidad practicable de acuerdo con la Normativa de Accesibilidad en Edificación de Pública Concurrencia vigente.
    - 2.3.2. A partir de superficies útiles mayores de 100 m<sup>2</sup>, o cuando se superen las 10 personas de aforo se instalarán aseos discriminados por sexo, en una proporción mínima de un inodoro y un urinario para caballeros, y de dos inodoros para señoras, por cada 20 personas o fracción de aforo contabilizadas únicamente las zonas de uso privado. El número de lavabos será la mitad del de inodoros, siendo la cantidad mínima de un lavabo para caballeros y un lavabo para señoras.

**Art. 5.124 (Modificación 11) Aseos en usos hoteleros y análogos.**

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

En cuanto a las características interiores, en lo que no contradiga la normativa de aplicación, dimensionarán según los aparatos sanitarios que contengan, considerando la zona adscrita a cada aparato, así como la zona de uso de éste. Las zonas podrán superponerse. Las zonas adscritas serán las recogidas en las Normas de Diseño y Calidad vigentes.
2. En caso de existir locales o zonas de acceso al público en general (restaurante, cafetería, spa, piscina, etc.), a éstas se le aplicará la Normativa de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas vigente.



**Art. 5.125 (Modificación 11) Aseos en oficinas y análogos.**

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

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

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

**CAPÍTULO QUINTO:  
De los locales de aparcamiento de vehículos**

**Sección Primera:  
Condiciones básicas**

**Art. 5.126 (Modificación 11) Dotación mínima de plazas de aparcamiento**

1. Todos los edificios y locales donde así esté previsto en la zona de ordenación donde se encuentren localizados dispondrán, en razón de su uso, de un espacio destinado al aparcamiento de vehículos que tenga capacidad y condiciones funcionales para albergar, al menos, la dotación mínima de plazas de aparcamiento que se establece en los artículos 5.130 y siguientes de las presentes Normas Urbanísticas.
2. La provisión mínima de plazas de aparcamiento será independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.
3. El Ayuntamiento podrá eximir hasta del 50% de la dotación mínima de plazas de aparcamiento establecida en las presentes Normas en los siguientes casos:
  - a. En parcelas que, limitando en ambos laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, tengan una forma tal que no admitan la inscripción de un rectángulo de 12x25 metros o de un cuadrado de 16x16 metros.
  - b. Cuando destinadas en su totalidad, salvo escaleras, ascensores e instalaciones indispensables, las plantas de semisótano y primer sótano o primero y segundo sótano a aparcamientos, la reserva así efectuada no permita alcanzar la dotación mínima.
  - c. La totalidad de la dotación de aparcamiento obtenida quedará vinculada como reserva de aparcamiento del inmueble.
4. El Ayuntamiento podrá eximir de la totalidad de la dotación mínima de plazas de aparcamiento establecida en las presentes Normas cuando se cumplan, simultáneamente, las siguientes condiciones:
  - a. Cuando la reserva mínima establecida, con la reducción, en su caso, del 50%, fuere inferior a cuatro unidades
  - b. Cuando, por las dimensiones y/o forma de la parcela, fuera materialmente imposible disponer en el interior de la misma una rampa que permitiera bajar al sótano o semisótano y,



- c. Cuando, debido a esto y descontando los espacios que deban ser destinados escaleras, ascensores e instalaciones indispensables, tampoco fuera posible ubicar las plazas necesarias en la planta baja del edificio.
5. En el caso de que no procediera aplicar la exención de dotación mínima de plazas de aparcamiento y tampoco pudiera, materialmente, ubicarse la reserva en la parcela (contando el nivel de planta baja) podrá completarse la misma, hasta alcanzar la obligatoria, vinculando en escritura a las viviendas o locales que proceda unidades de plaza de aparcamiento sobrantes ubicadas en garajes privados de la zona, lo que deberá justificarse documentalmente.
6. En el caso de edificios protegidos para los que se solicite licencia de intervención, no será exigible la reserva de aparcamiento, excepto para el caso de uso comercial (Tco), hotelero (Tho), y Recreativo (Tre).

**Art. 5.127 (Modificación 11) Plaza de aparcamiento**

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

**Art. 5.128 (Modificación 11) Garajes y estacionamientos**

1. En función de su régimen de explotación los locales de aparcamiento se distinguen en garajes y estacionamientos.
  - a. Se entiende por garaje el local destinado a aparcamiento de vehículos en régimen de explotación de venta en plazas de garaje o en alquiler de las mismas por períodos iguales o superiores a un mes.
  - b. Se entiende por estacionamiento el local destinado a aparcamiento de vehículos cuyo régimen de explotación es el de alquiler de plazas por períodos de tiempo inferiores al mes o bien con explotación mixta.
2. Podrán ubicarse unos y otros en:
  - a. Plantas bajo rasante, plantas bajas, y otras plantas, siempre por debajo de las plantas de uso residencial en caso de edificios de uso mixto.
  - b. Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
  - c. Edificios exclusivos o de uso mixto no residencial.
  - d. Cubiertas de patio de manzana, con una separación mínima de 3 metros desde las fachadas interiores, en edificios de uso terciario, dotacional e industrial y en edificios de uso exclusivo para aparcamiento.
  - e. Sótano, bajo vía pública o espacio libre de uso público previa concesión administrativa o mera autorización según se trate de Estacionamientos o de Garajes respectivamente, de acuerdo con lo que regulen las Ordenanzas Municipales en su caso.

**Art. 5.129 (Modificación 8) Anulado**

**Sección Segunda  
Dotación mínima de aparcamientos**

**Art. 5.130 Dotación mínima de aparcamientos para uso residencial**

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para automóvil por cada vivienda en las categorías Rpf y Run, y por cada 100 metros cuadrados útiles o fracción superior a 50 en la categoría Rcm.

**Art. 5.131 Dotación de aparcamientos para uso industrial o de almacén.**

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén.
2. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 30 metros cuadrados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.



**Art. 5.132 (Modificación 11) Dotación de aparcamientos en usos comerciales**

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

**Art. 5.133 (Modificación 11) Dotación de aparcamientos en usos hoteleros**

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

**Art. 5.134 Dotación de aparcamientos para oficinas**

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

**Art. 5.135 Dotación de aparcamientos en usos recreativos**

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie útil.
2. En la categoría Tre.4 se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 25 personas de aforo.

**Art. 5.136 (Modificación 11) Dotación de aparcamientos para minusválidos**

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

**Art. 5.137 (Modificación 11) Dotación de aparcamientos para locales de reserva sin uso específico.**

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

**Sección Tercera:  
Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos**

**Art. 5.138 (Modificación 11) Condiciones mínimas de locales destinados a aparcamiento**

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

**Art. 5.139 (Modificación 11) Anulado**



**Art. 5.140 (Modificación 11) Anulado**

**Art. 5.141 (Modificación 8) Anulado**

**TITULO SEXTO:  
Ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística**

**CAPÍTULO PRIMERO:  
División del territorio en Zonas de Calificación Urbanística**

Art.6

**Art. 6.01 Las zonas de calificación Urbanística**

La división del territorio municipal en Zonas de calificación urbanística tiene por objeto diferenciar los terrenos según su destino en la ordenación. El destino de cada terreno en la ordenación se concreta por la edificación permitida, por sus condiciones de implantación, conservación o reforma, así como por la asignación del uso dominante y de los usos permitidos o prohibidos.

**Art. 6.02 Zonas de Calificación en las distintas clases de Suelo.**

1. En suelo urbano las Zonas implican diferentes normas para la edificación y para el destino de las edificaciones y terrenos.
2. En suelo Urbanizable Programado se establece una única Zona de calificación urbanística de uso dominante residencial (Programado de Uso dominante Residencial: PRR) en la que se establecen dos sectores (PRR-1 Y PRR-2) uno por cada cuatrienio. Los correspondientes Planes Parciales deberán concretar las normas de ordenación, la calificación pormenorizada de usos y volúmenes, así como estructurar los sistemas locales de conformidad con las edificabilidades permitidas por el presente Plan para cada uso y en cada sector. El concepto de Zona de calificación urbanística no debe confundirse con el concepto de zona a efectos de determinación del aprovechamiento medio se regula en el artículo 31 del Reglamento de Planeamiento.
3. En el Suelo Urbanizable No Programado se señala una única área de uso dominante residencial (NPR) en la que se distinguen tres subáreas: NPR-1, NPR-2 Y NPR-3.
4. En Suelo No Urbanizable las Zonas implican diferentes normas para la protección de las características y utilidades de los terrenos. Se trata de Zonas permanentes a lo largo del período de vigencia del plan.
5. En cualquier clase de suelo: los Sistemas Generales, que constituyen en sí mismos Zonas de calificación urbanística.

**Art. 6.03 (Modificación 2) División en zonas**

El territorio municipal se divide en Zonas de calificación urbanística cuya delimitación gráfica se señala en el Plano B de Calificación del Suelo. Las Zonas son las siguientes:

1. En suelo Urbano:

CAS	Cascos
ENS	Ensanche
UFA	Vivienda Unifamiliar
TER	Terciario
IND	Industrias y Almacenes
APD	Áreas de planeamiento diferenciado.

2. En Suelo Urbanizable Programado:

PRR	Programado de uso dominante Residencial
-----	---

3. En Suelo Urbanizable No Programado:



---

NPR	No Programado de uso dominante Residencial
-----	--

---

4. En Suelo No Urbanizable:

---

C	Común
PA	Protección Agrícola
PE	Protección ecológica, medioambiental y paisajística.
PH	Protección Histórico – artística
PY	Protección de yacimientos arqueológicos
PI	Protección de infraestructuras.

---

5. En cualquier clase de suelo, los Sistemas Generales:

---

GRV	Sistema General de Red Viaria
GFR	Sistema General Ferroviario
GEL	Sistema General de Espacios Libres
GSP	Sistema General de Servicios Públicos
GIS	Sistema General de Infraestructuras básicas y de servicios

---

**CAPÍTULO SEGUNDO:  
Zona de Cascos**

**Sección primera:  
Definición, ámbito, subzonas y usos**

**Art. 6.04 Definición y ámbito**

La zona de Cascos está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano B de Calificación del suelo.

**Art. 6.05 Subzonas**

En la Zona de Cascos se diferencian dos Subzonas:

- a) Subzona CAS-1 (Casco): comprende los tejidos urbanos tradicionales, mayoritariamente de vivienda unifamiliar ("cases de poble") con patio de parcela.
- b) Subzona CAS- 2 (San Isidro): comprende el área de San Isidro de Benagéber.

**Sección Segunda:  
Condiciones específicas de la Subzona CAS-1**

**Art. 6.06 (Modificación 11) Usos**

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial unifamiliar (Run) de tipología "Casa de pueblo".

- a. Se define como tipología de "Casa de pueblo" la vivienda compuesta por un cuerpo a fachada, cubierta plana o inclinada a una o dos aguas, aproximadamente perpendiculares a fachada principal y de pendiente única hacia la misma. En caso de fachada lateral por ubicarse la vivienda en esquina, se admite la ejecución en testero. En caso de existencia de terraza en la parte posterior, sobre la planta baja. ésta podrá ser accesible desde el patio mediante escalera ligera, de forma que no se permite el aprovechamiento del espacio bajo escalera, que deberá formar parte del patio.
- b. En el caso de esquina, se admite la solución de cubiertas contra testero en fachada lateral, al igual que el patio trasero a fachada lateral, solución típica tradicional de "Casa de Pueblo".



2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Terciarios: Tco.1b y Tco.2  
Tho.2  
Tre.2, Tre.3 y Tre 4
- b) Industriales Ind.2.
- c) Almacenes: Alm.1c y Alm.2.
- d) Dotacionales: Dce y Din
- e) Aparcamiento: Par.2

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sea incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta Subzona.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas.):

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

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1).

- b) Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda

Solo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella e ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Alm.1a y Alm. 1b).

- c) Par.1. Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán simularse en cualquiera de las ubicaciones siguiente:

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

- d) Rcm Uso residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinaran a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja).

- e) Run Uso residencial unifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en esta Zona.

- f) Tco.1a. Uso comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores. Los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

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

Se admite en edificio de uso exclusivo.

- h) Tof. Locales de oficina.



Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en planta baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residentes, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

- i) Tre.1. Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública independientes y diferenciados de los del resto de usos.

- j) D. Dotacionales

Se admiten en cualquier situación

**Art. 6.07 (Modificación 11) Condiciones de la parcela**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

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

2. Parámetros de emplazamiento

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

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

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

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

**Art. 6.08 (Modificación 11) Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

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

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

2. Enrase de cornisas.



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

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

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

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

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

### 3. Tolerancia de alturas.

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

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

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

### 5. No se permite la construcción de semisótanos.

### 6. Planta baja.

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

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

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

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

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

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

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



- a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 6 metros:
- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
  - Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
  - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
  - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- b) Sobre la alineación obtenida según el criterio de profundidad máxima, recayente a patio de parcela sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
  - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- c) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta.
- d) En las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público tan sólo se admitirán entrantes si se sitúan en la última planta permitida por el Plan y con las siguientes condiciones:
- Las fachadas deberán quedar retiradas paralelamente a lo largo de toda la longitud de los lindes frontales.
  - El retiro no será menor de 2 metros.
  - El entrante deberá quedar cubierto en toda su extensión.

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

#### **Art. 6.09 Condiciones funcionales de la edificación**

Se estará a lo señalado en las Ordenanzas Generales, salvo que no se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

#### **Art. 6.10 (Modificación 11) Condiciones estéticas.**

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

#### **Art. 6.11 Dotación de aparcamientos**

1. No será exigible en esta Subzona la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales.
2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

### **Sección Tercera: Condiciones específicas de la Subzona CAS-2 (Conjunto protegido de San Isidro de Benagéber)**

#### **Art. 6.12 Usos**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 6.06



**Art. 6.13 (Modificación 11) Condiciones especiales**

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

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

**Capítulo Tercero  
Zona de Ensanche**

**Sección primera:  
Ámbito y usos**



**Art. 6.14    Ámbito**

1. La zona de Ensanche está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano B de Calificación del suelo.
2. Comprende aquellas áreas del Suelo Urbanos, en las que se produjo la expansión de la ciudad al amparo del Planeamiento anterior, y las nuevas áreas de borde que prevé el presente Plan. Están constituidas tipológicamente, en su mayor parte, por edificios plurifamiliares, agrupados en torno a un patio de manzana, no obstante se incluyen en esta Zona algunos bloques de edificación abierta.

**Art. 6.15    (Modificación 11) Usos**

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

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

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

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

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



- En edificio de uso exclusivo. El proyecto técnico deberá incluir adicionalmente un estudio de integración urbana, aportando levantamiento con las fachadas colindantes y montaje fotográfico.
- e) Rcm. Uso Residencial comunitario.
- Se admite en edificio de usos exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.
- f) Rpf. Uso residencial Plurifamiliar
- Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en estas Zonas.
- g) Tco.1. Uso comercial compatible con la vivienda.
- Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores o bien en edificio de uso exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
- h) Tho.1. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.
- Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a uso residenciales. Además, deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
- i) Tof. Locales de oficina
- Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
- j) Tre. Actividades recreativas.
- Se admiten en planta baja y planta semisótano. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
- k) D. Dotacionales
- Se admiten en edificio de uso exclusivo entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
- l) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f) g) h) e) i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

### **Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación**

#### **Art. 6.16 (Modificación 11) Condiciones de la parcela**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) La superficie mínima de parcela edificable será de 300 metros cuadrados.
  - b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 13 metros de longitud.



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

## 2. Parámetros de emplazamiento

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

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

### Art. 6.17 Condiciones de volumen y forma de los edificios

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

$$Hc = 4,80 + 2,90 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja ( es decir el señalado en los planos menos uno).

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

Núm de plantas	Altura de cornisa en metros
2	7,70
3	10,60
4	13,50
5	16,40
6	19,30

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el Plano C, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42.

3. Enrase de cornisas.

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

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

$$E = 1,10 + 0,10 Np$$



Donde  $N_p$  es el número de plantas a edificar sobre la baja ( es decir el señalado en los planos menos uno).

- b) El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en los apartados 1 y 2 de este artículo.

4. Tolerancia de alturas.

- a) En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una planta menos que las grafiadas en el Plano C.
- b) Los edificios de usos dominante no residencial, que en cumplimiento de las presentes Normas puedan construirse en esta Zona, podrán tener una altura de cornisa de hasta 3 metros menos que las indicadas en el apartado 1 de este artículo para el número de alturas asignado en el Plano C y siempre y cuando no fuere de aplicación el apartado 3 anterior.

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

- a) No se permiten cubiertas inclinadas.
- b) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con alineación exterior. Se admitirá, no obstante, retiros menores en aquellos casos que por la exigüidad de la parcela o por criterios compositivos de fachada quede suficientemente justificada la excepción.

6. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales:

7. Planta baja

- a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,70 metros sobre al cota de referencia. Ni a más de 4,80 metros en edificios de usos dominante residencial.
- b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5.
- c) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

8. Construcciones en patio de manzana

En patios de manzana en los que el Plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá exceder de 5,10 metros sobre la cota de referencia.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

- a) Los faldones de las cubiertas planas.
- b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20 metros. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).
- c) Las barandillas de protección.
- d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
- e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

9. Cuerpos y elementos salientes en la Zona ENS

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

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:



- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
  - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros:
- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
  - Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
  - Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 60 cm., sólo se autorizarán aquellas que sean sirvientes de entrantes, de profundidad no inferior a 90 cm., como prolongación de los mismos.
  - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
  - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros:
- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
  - Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
  - Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
  - Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 60 cm., sólo se autorizarán aquellas que sean sirvientes de entrantes, de profundidad no inferior a 90 cm., como prolongación de los mismos. No obstante si la terraza se sitúa por encima o por debajo de un mirador, acoplándose verticalmente al mismo, la longitud del vuelo de la terraza podrá alcanzar la del vuelo de mirador, con un máximo de 90 cm., no siendo obligatorio, en este caso, que la terraza sea sirviente de entrante.
  - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
  - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15cm.
- b) Sobre la alineación de fachada (señalada por el Plan) recayente a patio interior de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:
- b1) En cualquier caso:
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35cm.
  - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- b2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 10 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:
- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
  - Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
  - Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
  - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
  - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
10. En la Zona de Ensanche los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a patio interior de manzana sólo podrán situarse en segunda planta y superiores, salvo que el Plan señale el patio de manzana como espacio libre en cuyo caso podrán situarse también en primera planta.
11. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta y como máximo en dos en el mismo plano de fachada, se sitúen únicamente balconadas.
12. Cambios de alturas.



En los cambios de régimen de alturas (salvo los que definen el patio de manzana) señalados por el Plan la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Cuando el linde lateral sea coincidente con la línea de cambio de altura o se halle en al franja de edificación de menor altura, podrá edificarse con las alturas asignadas por el Plan hasta el límite señalado en el Plano C siempre con tratamiento de fachada exterior.
- b) Cuando el linde lateral se halle a menos de 5 metros de la línea de cambio de altura, en la franja de edificación de mayor altura, no podrá edificarse, por encima de la menor de las alturas, el volumen comprendido entre el linde y la línea de cambio de altura.
- c) La fachada transversal del edificio de mayor altura podrá retirarse respecto de la línea de cambio de alturas hasta un máximo de 5 metros a lo largo de la profundidad edificable, fuere cual fuere la diferencia de alturas.

#### **Art. 6.18 Condiciones funcionales de al edificación**

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

### **CAPÍTULO CUARTO Zona de Vivienda Unifamiliar**

#### **Sección primera: Ámbito, subzonas y usos**

#### **Art. 6.19 Ámbito**

La Zona de Vivienda Unifamiliar está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano B de Calificación del suelo.

#### **Art. 6.20 Subzonas**

Se diferencian las siguientes subzonas:

- a) Subzona UFA – 1. Vivienda Unifamiliar en Hilera.
- b) Subzona UFA – 2. Vivienda Unifamiliar Aislada (Masías)

#### **Art. 6.21 (Modificación 11) Usos**

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



- a) Alm.1a. Almacenes compatibles con la vivienda
- Solo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.
- b) Par.1. Aparcamientos de uso privado.
- Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
  - Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
  - Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.
  - En edificio de uso exclusivo (Par.1d). El proyecto técnico deberá incluir adicionalmente un estudio de integración urbana, aportando levantamiento con las fachadas colindantes y montaje fotográfico.
- c) Tco.1a. Uso comercial compatible con la vivienda.
- Se admite en planta baja en el caso de subzona UFA-1. Los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
- Se admite en edificio de uso exclusivo. En el caso de subzona UFA -2.
- d) Rcm. Uso residencial comunitario.
- Se admite en edificio de uso exclusivo. El proyecto técnico deberá incluir adicionalmente un estudio de integración urbana, aportando montaje fotográfico y representaciones en perspectiva.
- e) Rpf. Uso residencial plurifamiliar.
- En el caso de subzona UFA-1 se admitirá siempre mediante aprobación de un Estudio de Detalle de acuerdo con el artículo 2.12 de estas Normas Urbanísticas justificando la integración de la solución propuesta dentro del entorno urbano de vivienda unifamiliar en hilera.
- No se admite en ningún caso en subzona de vivienda unifamiliar aislada UFA-2.
- f) Tho.1. Hoteles, hostales, pensiones y aparcamientos en régimen de explotación hotelera.
- Se admite en edificio de uso exclusivo.
- g) Tof Locales de oficina.
- Se admiten en edificio de uso exclusivo o en edificio de uso mixto exclusivamente en planta baja, en cuyo caso deberán contar con accesos desde la vía diferenciados de los del resto de usos.
- El proyecto técnico deberá incluir adicionalmente un estudio de integración urbana, aportando montaje fotográfico y representaciones en perspectiva.
- h) Tre .1. Actividades recreativas.
- Tan sólo se admite en actuaciones conjuntas de más de 10 viviendas, debiendo disponerse en edificio diferenciado de las mismas.
- i) Dotacionales
- Se admite en edificio de uso exclusivo.

**Sección Segunda:  
Condiciones de la parcela y de la edificación**



**Art. 6.22 Condiciones de la parcela**

1. Las parcelas edificables cumplirán las condiciones específicas que se señalan para cada Subzona en las Secciones tercera y cuarta de este Capítulo.
2. Los cerramientos de los patios de parcela a fachada tendrán una altura máxima de 2,20 metros, y sólo podrán ser macizos hasta los 90cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).

**Art. 6.23 Condiciones de volumen y forma de los edificios**

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en 7 metros con un máximo de dos plantas (incluida la baja).
2. Por encima de la altura de cornisa del edificio.
  - a) Podrán admitirse cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado 1a. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa. La ejecución de los faldones de cubierta se realizará mediante planos de pendiente única no inferior al 30%.
  - b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, en cumplimiento del artículo 5.81, con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván.
3. Se permite la construcción de semisótanos.
4. Planta baja
  - a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3 metros sobre la cota de referencia.
  - b) No se permite la construcción de Entreplantas
5. Cuerpos y elementos salientes.
  - a) Sobre la alineación exterior no cabrá realizar vuelo alguno.
  - b) Sobre las fachadas recayentes a patio de parcela se permitirá cualquier tipo de cuerpo saliente con la limitación de no superar la superficie ocupable ni la edificabilidad asignada por el Plan (artículos 5.20 apartado 3, y 5.27), así como de respetar las distancias a lindes que se establecen.

**Art. 6.24 Condiciones funcionales de al edificación**

En la subzona UFA-1 no se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

**Sección Tercera:  
Condiciones específicas de la subzona UFA-1  
Vivienda Unifamiliar en Hilera**

**Art. 6.25 (Modificación 11) Condiciones de la parcela**

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

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) La superficie mínima de parcela edificable será de 80 metros cuadrados.
  - b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.



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

2. Parámetros de emplazamiento.

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

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

**Art. 6.26 Condiciones de volumen y forma de los edificio.**

Las condiciones de volumen y forma de los edificios, además de las señaladas en el artículo 6.23 serán las siguientes:

- Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre parcela.

**Art. 6.27 (Modificación 11) Anulado**

**Sección Cuarta:  
Condiciones específicas de la Subzona UFA – 2  
Vivienda Unifamiliar Aislada (Masías)**

**Art. 6.28 (Modificación 11) Condiciones de la parcela**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

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

2. Parámetros de emplazamiento.

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

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

**Art. 6.29 Condiciones de volumen y forma de los edificios**

Las condiciones de volumen y forma de los edificios, además de las señaladas en el artículo 6.23 serán las siguientes:

- Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre parcela.

**Art. 6.30 (Modificación 11) Actuaciones conjuntas**

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

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

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



- a) Estarán sometidas al régimen de propiedad horizontal.
  - b) La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a 200 metros cuadrados.
  - c) La distancia entre paramentos exteriores de viviendas distintas no podrá ser inferior 5 metros, aunque como excepción se admite la promoción en pareados.
  - d) La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá tener una superficie superior, al menos en un 10% al resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie mínima de parcela (300 metros cuadrados), debiendo cumplir con las condiciones generales de parcela reguladas en el artículo 6.18.
  - e) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro no inferior a 14 metros y contará, al menos, con un acceso rodado, de ancho no inferior a 5 metros, que conecte con la vía pública.
  - f) El espacio libre común podrá destinarse a acceso a las viviendas, jardín, áreas de juegos e instalaciones deportivas al aire libre, pero NO a aparcamiento de vehículos en superficie.
  - g) Deberán desarrollarse en promoción única, NO pudiendo concederse licencias de primera ocupación si no es de la totalidad de la promoción, quedando excluida la promoción en fases, a no ser que cada una de ellas sea para un mínimo de 4 viviendas.
3. Actuaciones mixtas de 4 o más viviendas. Se admitirán actuaciones mixtas de cuatro o más viviendas consistentes en la combinación de viviendas pareadas con aisladas. Se regulará según lo recogido en el apartado anterior.

### **Capítulo Quinto: Zona de terciario**

#### **Art. 6.31      Ámbito**

La zona de Terciario está constituida por el área expresamente grafiada con este título en el Plano B de Calificación del suelo.

Esta Zona se limita a unos terrenos en torno a los cuales se ha venido implantando usos terciarios recreativos.

#### **Art. 6.32      (Modificación 11) Usos**

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

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



b) Par.1. Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

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

c) Dotacionales

Se admite en edificio de uso exclusivo.

**Art. 6.33 (Modificación 11) Condiciones de la parcela y de la edificación.**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

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

2. Parámetros de emplazamiento.

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

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

3. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

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

**CAPÍTULO SEXTO:  
Zona de industrias y almacenes**

**Art. 6.34 Ámbito**

La zona de Industrias y Almacenes está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano B de Clasificación del suelo.



**Art. 6.35 (Modificación 11) Usos**

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Industrial (Ind) y el de Almacén (Alm).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria.
  - b) Terciarios:
    - Hotelero (Tho.2).
  - c) Dotacionales:
    - Cementerios (Dce), Educativo (Ded), y las categorías de Infraestructuras Din.3, Din.4, y Din.7.
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de Almacenes asignado a esta zona.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):
  - a) Tho.1. Hoteles, Hostales y pensiones.
    - Se admite en edificio de uso exclusivo.
    - Deberá tener un aislamiento acústico que garantice que el nivel sonoro máximo transmitido al interior de las habitaciones o locales no supere los 30 dBa. Para su justificación se establece un nivel de ruido exterior de 80 dBa.
  - b) Tof. Oficinas.
    - De forma general, se admiten oficinas directamente vinculadas a la actividad industrial o de almacén de la parcela.
    - En el resto de casos:
      - o Se admite en edificio de uso exclusivo.
      - o Deberá tener un aislamiento acústico que garantice que el nivel sonoro máximo transmitido al interior de los locales no supere los 45 dBa. Para su justificación se establece un nivel de ruido exterior de 80 dBa.
  - c) Tre.1. Uso recreativo con un aforo NO superior a 300 personas.

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

Se admite en edificio de uso exclusivo.

**Art. 6.36 (Modificación 3) Condiciones de la parcela y de la edificación.**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) La superficie mínima de parcela edificable será de 300 metros cuadrados.



- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 10 metros.
  - c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10X15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
  - d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
2. Parámetros de emplazamiento:
- a) Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 80%.
  - b) Los espacios libres resultantes se situaran en el frente de parcela en contacto con la vía pública al menos en un 20% de la superficie de parcela. Estos espacios libres no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.
  - c) La edificación quedará retirada de todos y cada uno de los lindes frontales en una distancia no inferior a 5 metros.
  - d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas edificaciones que se implanten sobre manzanas que se encuentren consolidadas en una extensión superficial superior al 75 por ciento del total con edificaciones cuya alineación de fachada coincida con la alineación exterior y no se hallen en situación de fuera de ordenación sustantivo. En estos casos se exime de la previsión de reserva de aparcamiento.
3. Condiciones de volumen y forma de los edificios:
- a) La máxima altura de la edificación será de 12 metros y el número máximo de plantas de 3.
  - b) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
  - c) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (12 metros) la cumbrera no podrá situarse a más de 4 metros por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.46 apartado 1.a.
  - d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
  - e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,80 metros sobre la cota de referencia, la planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.
  - f) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales.
  - g) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.
4. Condiciones estéticas.
- a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
  - b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.
  - c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.
5. Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.



**CAPÍTULO SÉPTIMO:  
Áreas de planeamiento diferenciado (APD)**

**Sección Primera:  
Ámbito y Subzonas.**

**Art. 6.37      Ámbito**

La zona de Áreas de planeamiento diferenciado está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el plano B de Calificación del suelo.

**Art. 6.38      Subzonas**

Se diferencian las siguientes Subzonas:

- a)      Subzona APD-1: área de los Combonianos.
- b)      Subzona APD-2: área del Seminario.
- c)      Subzona APD-3: área de las Obras de la Cruz

**Sección Segunda:  
Condiciones específicas**

**Art. 6.39      Subzona APD-1: área de los Combonianos**

La Ordenación en la Subzona se realizará previa formulación y aprobación de un Estudio de Detalle en el que se deberán contemplar los siguientes parámetros y condiciones:

- a)      Se establece un coeficiente de edificabilidad global de 0,18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- b)      Se establece un coeficiente de ocupación del 10%
- c)      Número máximo de plantas: cuatro.
- d)      Altura máxima de cornisa: 16 metros.
- e)      Las áreas resultantes no edificadas se destinarán a espacios libres, instalaciones deportivas al aire libre y viales privados. Deberá respetarse el arbolado existente.
- f)      Las edificaciones se destinarán a uso dotacionales privados y de residencial comunitario.

**Art. 6.40      Subzona APD-2: área del Seminario**

La ordenación en la Subzona se realizará previa formulación y aprobación de un Estudio de Detalle en el que se deberán contemplar los siguientes parámetros y condiciones:

- a)      Se establece una edificabilidad de nueva planta de 5.000 m<sup>2</sup> (es decir además de las superficies ya construidas del Seminario y del Mas de Cuesta).
- b)      Se establece una ocupación máxima de la edificación de nueva planta de 2500 m<sup>2</sup> de suelo.
- c)      Número máximo de plantas: tres.
- d)      Altura máxima de cornisa: 12 m.
- e)      Las áreas resultantes no edificadas se destinarán a espacios libres, instalaciones deportivas al aire libre y viales privados. Deberá respetarse el arbolado existente.



- f) Las edificaciones se destinarán a usos dotacionales privados y de residencial comunitario, debiendo situarse a una distancia no menor de 25 metros del edificio del Seminario y del Más de Cuesta.

**Art. 6.41 Subzona APD-3: área de las Obreras de la cruz**

La ordenación en la Subzona se realizará previa formulación y aprobación de un Estudio de Detalle en el que se deberán contemplar los siguientes parámetros y condiciones:

- a) Se establece una edificabilidad de nueva planta de 1000 m<sup>2</sup> de techo (es decir además de las superficies ya construidas del edificio de las Obreras y del Mas del Xocolater).
- b) Número máximo de plantas: tres.
- c) Altura máxima de cornisa: 12m.
- d) Las áreas resultantes no edificadas se destinarán a espacios libres, instalaciones deportivas al aire libre y viales privados. Deberá respetarse el arbolado existente.

**Capítulo Octavo:  
Suelo Urbanizable**

**Sección primera:  
Suelo Urbanizable Programado**

**Art. 6.42 División del Suelo Urbanizable Programado**

En el suelo Urbanizable Programado se establece una única área de Calificación urbanística:

Programado de Uso dominante Residencial: PRR.

Dicha Área está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en el Plano B de Calificación del suelo. En ella se distinguen dos sectores:

- a) Sector PRR-1
- b) Sector PRR-2

Las alineaciones viarias y sistemas señalados en el Plano C tienen carácter vinculante, debiendo ser respetadas en el Plan Parcial correspondiente.

**Art. 6.43 Sector PRR-1. Determinaciones urbanísticas**

1. Determinaciones de aprovechamiento.

	Zona de Calificación Urbanística .....	PRR
	Denominación Sector .....	PRR-1 (Masías Este)
	Cuatrenio .....	Primero
a	Superficie SUP primer cuatrienio .....	200.262 m2s
b	Superficie Sector .....	172.757 m2s
	Sistemas Generales vinculados .....	GEL-102 (10.345 m2s)
	.....	GSP-619 (17.160 m2s)
c	Total Superficie Sistemas Generales .....	27.505 m2s
d	Coefficiente de edificabilidad global .....	0,30 m2t/m2s
bx d = e	Edificabilidad total sector PRR-1 .....	51.827m2t
f	Coefficiente de zona .....	1
g	Coefficiente de sector .....	1
fxg=h	Coefficiente de homogenización .....	1
exh=i	Aprovechamiento sector PRR-1 .....	51.827 u.a.



l/b=j	Aprovechamiento medio sector PRR-1 .....	0,3 u.a/m2s
l/a=k	Aprov. Medio del SUP en el primer cuatrienio .....	0,259 u.a/m2 s
	Densidad máxima sector PRR-1.....	20 viv. /Ha.

2. Otras determinaciones.

Sistema de actuación .....	Compensación.
Iniciativa.....	Indistinta (pública/privada)
Uso dominante .....	Residencial Unifamiliar (Run).
Usos Prohibidos .....	Almacenes (Alm.1b, Alm.1c y Alm.2 )
.....	Dotacionales (Dce, Din.1, Din.2 y Din.4)
.....	Industriales (Ind.1, e Ind.2)
.....	Aparcamientos (Par.1d y Par.2)
.....	Terciarios (Tco.1b, Tco.2, Tre.2, Tre.3 y Tre. 4)

3. Condiciones de la ordenación

Será vinculante el trazado del bulevar central grafiado en el plano C que deberá tener el carácter de eje vertebrador de la ordenación del futuro Plan Parcial, no siendo computable a los efectos de las cesiones de espacios libres para jardines y áreas de juego establecidas en el anexo al Reglamento del Planeamiento.

El plan Parcial deberá resolver adecuadamente la protección ambiental del área ante el impacto negativo del trazado del ferrocarril y la articulación con la trama urbana preexistente de esta zona de Masías.

Condiciones de urbanización:

Los viales deberán tener una anchura no inferior a 12 metros. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 2,50 metros y deberán incorporar alcorques para la plantación de árboles con una separación máxima de 8 metros

**Art. 6.44 Sector PRR-2 Determinaciones Urbanísticas**

1. Determinaciones de aprovechamiento.

	Zona de Calificación Urbanística .....	PRR
	Denominación Sector.....	PRR-2
	Cuatrienio.....	segundo
a	Superficie SUP segundo cuatrienio .....	151.514 m2s
b	Superficie Sector .....	135.814 m2s
	Sistemas Generales vinculados.....	GEL-101 (15.700 m2)
c	Total superficie Sistemas Generales.....	15.700 m2s
d	Coefficiente de edificabilidad global.....	0,30 m2t/m2s
bx+d=e	Edificabilidad total sector PRR-2 .....	40.744 m2t
f	Coefficiente de zona .....	1
g	Coefficiente de sector .....	1
fxg=h	Coefficiente de homogeneización.....	1
exh=i	Aprovechamiento sector PRR-2 .....	40.744 u.a.
i/b=j	Aprovechamiento medio sector PRR-2 .....	0,3 u.a/m2s
i/a=k	Aprov.medio del SUP en el primer cuatrienio .....	0,269 u.a/m2s
	Densidad máxima Sector PRR-2.....	20 viv. /Ha.

2. Otras determinaciones.

Sistemas de actuación.....	Compensación.
Iniciativa.....	Indistinta ( pública / privada )
Uso dominante .....	Residencial Unifamiliar (Run)
Usos Prohibidos .....	Almacenes (Alm.1b, Alm.1c y Alm.2 )
.....	Dotacionales (Dce, Din 1, Din.2 y Din.4 )
.....	Industriales (Ind.1 e Ind.2)
.....	Aparcamientos ( Par.1d y Par.2)
.....	Terciarios (Tco.1b, Tco.2, Tre.2, Tre.3, y Tre.4)

3. Condiciones de la ordenación.



El eje longitudinal del sector, prolongación de la Avd. Daniel Comboni, deberá diseñarse como vía arbolada, singularizando los espacios de encuentro con la ciudad de Moncada, en el Parque de la Ermita y con el núcleo occidental de Masías.

Será vinculante el trazado viario que se grafía en el Plano C de Estructura Urbana.

Condiciones de urbanización:

Los viales deberán tener una anchura no inferior a 12 metros. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 2,50 metros y deberán incorporar alcorques para la plantación de árboles con una separación máxima de 8 metros.

### **Sección Segunda: Suelo Urbanizable No Programado**

#### **Art. 6.45 División del Suelo Urbanizable No Programado**

En el Suelo Urbanizable No Programado se establece una única área de Calificación urbanística:

No Programado de Uso dominante Residencial: NPR.

Dicha Área está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafados con este título en el Plano B de Calificación del suelo. En ella se distinguen tres subáreas:

- a) Subárea NPR – 1
- b) Subárea NPR – 2
- c) Subárea NPR – 3

#### **Art. 6.46 Subárea NPR-1. Determinaciones urbanísticas**

##### 1. Determinaciones de aprovechamiento.

Zona de Calificación Urbanística.....	NPR
Denominación Subárea .....	NPR – 1 (Badía)
Superficie Total .....	11,65 Has.
Sistemas Generales vinculados .....	6000 m2s (GEL)
Total superficie Sistemas Generales .....	6.000 m2s
Coefficiente de edificabilidad global.....	0,50 m2t/m2s
Edificabilidad total subárea NPR-1 .....	55.250 m2t
Densidad máxima.....	30 viv. /Ha.

##### 2. Otras determinaciones.

Sistema de actuación .....	Compensación
Iniciativa .....	Indistinta (pública/ privada)
Uso dominante .....	Residencial Unifamiliar (Run)
Usos Prohibidos .....	Almacenes (Alm. 1b, Alm. 1c y Alm. 2)
.....	Dotacionales (Dce, Din. 1, Din. 2 y Din. 4)
.....	Industriales (Ind. 1 e Ind. 2)
.....	Aparcamientos (Par. 1d y Par. 2)
.....	Terciarios (Tco. 1b, Tco. 2, Tre. 2, Tre. 3 y Tre. 4)

##### 3. Condiciones de la ordenación.

El Programa de Actuación Urbanística (PAU) deberá abarcar la subárea NPR-1 completa.

Será vinculante el trazado y sección mínima de los siguientes viales:

- Bulevar que conecta en dirección norte-sur los parques de la Ermita y de Badía.
- Vial paralelo al anterior bulevar por el oeste de la piscina municipal.
- Viales transversales a los dos citados grafados en el Plano C.



Condiciones de urbanización:

Los viales deberán tener una anchura no inferior a 12 metros. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 2,50 metros y deberán incorporar alcorques para la plantación de árboles con una separación máxima de 8 metros.

**Art. 6.47 Subárea NPR-2. Determinaciones urbanísticas**

1. Determinaciones de aprovechamiento.

Zona de Calificación Urbanística ..... NPR  
Denominación Subárea ..... NPR-2 (Puntarró)  
Superficie Total ..... 4, 2 Has.  
Sistemas Generales vinculados ..... no.  
Coeficiente de edificabilidad global..... 0, 50m2/m2s.  
Edificabilidad total subárea NPR-2..... 21.000 m2t  
Densidad máxima..... 35 viv. /Ha

2. Otras determinaciones.

Sistema de actuación ..... Compensación  
Iniciativa ..... Indistinta (pública/ privada)  
Uso dominante ..... Residencial Unifamiliar (Run)  
Usos prohibidos..... Almacenes (Alm.1b, Alm.1c y Alm.2)  
..... Dotacionales (Dce, Din.1, Din.2 y Din. 4)  
..... Industriales (Ind.1 e Ind.2)  
..... Aparcamientos (Par.1d y Par.2)  
..... Terciarios (Tco.1b, Tco.2, Tre.2, Tre.3 y Tre.4)

3. Condiciones de la ordenación

El Programa de Actuación Urbanística (PAU) deberá abarcar la subárea NPR-2 completa y desarrollarse mediante un único Plan Parcial.

Será vinculante el trazado viario que une la plaza de la Madre Francisca de la Concepción con la Avda. de las Germanías que deberá tener tratamiento de bulevar.

El Plan parcial deberá valorar y considerar como elementos relevantes para el diseño del área el trazado de la Real Acequia de Moncada y el Palacio de los Condes de Rótova.

Condiciones de urbanización:

Los viales deberán tener una anchura no inferior a 12 metros. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 2,50 metros y deberán incorporar alcorques para la plantación de árboles con una separación máxima de 8 metros.

**Art. 6.48 Subárea NPR-3. Determinaciones urbanísticas**

1. Determinaciones de aprovechamiento.

Zona de Calificación Urbanística ..... NPR  
Denominación Subárea ..... NPR-3  
Superficie Total ..... 4,3 Has.  
Sistemas Generales vinculados ..... no.  
Coeficiente de edificabilidad global..... 0,30 m2/m2s  
Edificabilidad total subárea NPR-3..... 12.900 m2t  
Densidad máxima..... 30viv./Ha

2. Otras determinaciones.

Sistemas de actuación..... Compensación  
Iniciativa ..... Privada  
Uso dominante ..... Residencial Unifamiliar (Run)




---

Usos Prohibidos .....	Almacenes (Alm.1b, Alm.1c y Alm.2)
.....	Dotacionales (Dce, Din1, Din.2 y Din.4)
.....	Industriales (Ind.1 e Ind.2)
.....	Aparcamientos (Par.1d y Par.2)
.....	Terciarios (Tco.1b, Tco.2, Tre.2, Tre.3 y Tre.4)

3. Condiciones de la ordenación:

El Programa de Actuación Urbanística (PAU) deberá abarcar la subárea NPR-3 completa y desarrollarse mediante un único Plan Parcial. El Plan Parcial resolverá la protección ambiental del área frente al impacto del ferrocarril.

Condiciones de urbanización:

Los viales deberán tener una anchura no inferior a 12 metros. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 2,50 metros y deberán incorporar alcorques para la plantación de árboles con una separación máxima de 8 metros.

**Capítulo Noveno  
Zonas en Suelo No Urbanizable:**

**Art. 6.49 Zonas en Suelo No Urbanizable**

Se estará a lo dispuesto en el Título Cuarto de estas Normas.

**Capítulo Décimo:  
Zonas en cualquier clase de suelo. Los Sistemas Generales.**

**Art. 6.50 Ámbito**

Los Sistemas Generales están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título por el Plan.

**Art. 6.51 Tipos y categorías de Sistemas Generales**

El Plan diferencia, en función del régimen de usos que les asigna, los siguientes tipos y categorías de Sistemas Generales:

- a) GRV Sistema General de Red Viaria
  - GRV-1 Red de Interés general del Estado
  - GRV-2 Red Básica Metropolitana
  - GRV-3 Red Local Metropolitana
- b) GFR Red Ferroviaria
- c) GEL Sistema general de Espacios libres.
  - GEL-1 Parque Urbano
- d) GSP Sistema general de Servicios Públicos.
  - GSP-1 Polideportivo municipal
  - GSP-6 Polivalente
  - GSP-9 Cementerio
- e) GIS Sistema general de Infraestructuras Básicas y de Servicios.
  - GIS-1 Abastecimiento de Agua
  - GIS-2 Suministros de Energía eléctrica
  - GIS-3 Evacuación y depuración de aguas residuales
  - GIS-4 Gaseoducto
  - GIS-5 Dominio público hidráulico
  - GIS-6 Acequia Real de Moncada.

**Art. 6.52 Usos**



1. Los usos globales o dominantes en cada tipo de Sistema General son los siguientes:
  - a) GRV Sistema General de Red Viaria: Uso de comunicaciones (Dcm).
  - b) GFR Sistema General Ferroviario: Uso de Comunicaciones (Dcm).
  - c) GEL Sistema General de Espacios libres: Uso dotacional de espacios libres (Del)
  - d) GSP Sistema General de Servicios Públicos: Uso dot. Deportivo (Dep) para GSP-1; Uso de Cementerio (Dce) para GSP-9.
  - e) GIS Sistema General de Infraestructuras básicas y de servicios: Uso dotacional de infraestructuras Din.

**Art. 6.53 Condiciones de carácter general**

1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en los Planos C. Caso de no señalarse en los Planos C algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificables, etc.), las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten.
2. En los casos en los que los Sistemas ocupen parcelas asiladas, las condiciones de parcela, de volumen y forma serán las resultantes de la adecuación del uso dominante en cada tipo o categoría de Sistema, a las condiciones de la Zona o Subzona del entorno próximo, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

**Art. 6.54 Condiciones específicas**

1. Red Viaria (GRV)
  - a) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional que el Plan les asigna.
  - b) Podrán admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes, y la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa o mera autorización.
2. Red ferroviaria (GFR):

Se estará a lo dispuesto en la legislación específica vigente.
3. Parque urbano (GEL-1).

— Podrán interpolarse usos e instalaciones deportivas y recreativas, hasta un 25% de la superficie del parque, con una edificabilidad de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. Las construcciones cerradas no excederán de una planta.
4. Servicios Públicos (GSP).

Se estará a los específicos requerimientos funcionales de cada tipo. Los terrenos calificados de GSP-6 podrán destinarse preferentemente a equipamiento socio-cultural y/o sanitario-asistencial.
5. Infraestructuras Básicas y de Servicios (GIS).

Las condiciones de edificabilidad de las Infraestructuras se adecuarán a sus usos y características singulares, así como a las características de su entorno.

**CAPÍTULO UNDÉCIMO:  
Los sistemas locales**

**Art. 6.55 Ámbito**

Los sistemas Locales están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano C.



**Art. 6.56 (Modificación 11) Usos**

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

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

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

**Art. 6.57 (Modificación 11) Tipos y categorías de Sistemas locales**

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

- a) RV Sistema local de Red Viaria.

RV-4 Vía urbana

- b) EL Sistema local de Espacios libres

- c) EC Sistema local Educativo-cultural.

EC-2 Escolar

- d) SP Sistema local de Servicios públicos.

SP-1 Deportivo  
SP-2 Socio-cultural  
SP-3 Sanitario-asistencial  
SP-4 Administrativo  
SP-5 Religioso  
SP-6 Polivalente  
SP-7 Mercado

- e) IS Sistemas locales de Infraestructuras Básicas y de Servicios.

IS-1 Abastecimiento de agua  
IS-2 Suministro de Energía eléctrica  
IS-3 Evacuación y depuración de aguas residuales  
IS-6 Red de acequias  
IS-7 Vías pecuarias

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

- 2.1. RV Sistema local de Red Viaria.



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

2.2. EL Sistema local de Espacios libres

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

2.3. EC Sistema local Educativo-cultural.

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

2.4. SP Sistema local de Servicios públicos.

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



- Uso Socio-Cultural
- Dotacional Deportivo-Recreativo
- Dotacional Administrativo-Institucional
- Infraestructura o de Servicio Urbano
- Aparcamiento público o en régimen de concesión administrativa.
- Zona verde

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

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

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

#### **Art. 6.58 Condiciones de carácter general**

1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en los Planos C. Caso de no señalarse en los Planos C algunos de estos parámetros (números de plantas, profundidad edificables, etc.), las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de parcela, de volumen y forma se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten.
2. Todo ello sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

#### **Art. 6.59 (Modificación 11) Condiciones específicas**

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

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

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

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

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

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

- SP-1 Deportivo
- SP-2 Socio-cultural
- SP-3 Sanitario-asistencial
- SP-4 Administrativo



SP-5 Religioso  
SP-7 Mercado

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

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

#### **Art. 6.60 Usos provisionales**

En las parcelas de dominio público destinadas a Servicios públicos y Equipamiento escolar podrán realizarse obras para usos dotacionales distintos de los asignados, con carácter provisional o transitorio hasta la ejecución del equipamiento correspondiente.

### **CAPITULO DUODECIMO: Suelo dotacional de dominio y uso privado**

#### **Art. 6.61 Suelo dotacional de dominio y uso privado**

1. El suelo dotacional, constituido por los sistemas locales, que el Plan recoge como de dominio y uso privado, se grafía mediante un asterisco en el Plano C. En caso de que cese la actividad privada podrán ser transferidos a dominio público para el desarrollo de los mismos usos por cualquiera de los medios previstos en derecho.
2. Les serán de aplicación, en todo caso, el mismo régimen de usos y las mismas condiciones para la edificación que se prevén para las construcciones e instalaciones públicas de similar naturaleza.

### **TITULO SÉPTIMO: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS**

#### **CAPITULO PRIMERO: Introducción**

Art.7

#### **Art. 7.01 Contenido**

En la aplicación de los preceptos reguladores del uso del suelo y de las edificaciones, contenidos en estas Normas, se seguirán los conceptos, definiciones y notaciones que se exponen en el presente Título. Las disposiciones reguladoras de los usos que, a continuación, se establecen son de carácter vinculante y complementan lo establecido en los Títulos anteriores.

### **CAPITULO SEGUNDO: Clasificación de los usos**

#### **Sección primera: Según su adecuación**



---

**Art. 7.02 Uso dominante, permitido, complementario y prohibido**

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

- a) Uso Global o Dominante: es aquel que define el destino genérico de cada Zona.
- b) Uso Permitido o Compatible: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la Zona.
- c) Uso Complementario o Exigible: es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan General y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso Global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca en relación a ellos.
- d) Uso Prohibido o Incompatible: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.
- e) Uso Transitorio o Provisional: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante conforme al régimen determinado por el art. 58.2 de la Ley del Suelo.

**Sección segunda:  
Según su naturaleza**

**Art. 7.03 Uso público, colectivo y privado**

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

1. Uso Público: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por una administración pública en beneficio de la comunidad.
2. Uso Colectivo: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada con carácter público o semipúblico, y al que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio, o contraprestación análoga.
3. Uso Privado: es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada, y que no tiene las características de un Uso Colectivo.

**Sección tercera:  
Según su función**

**Art. 7.04 Uso Residencial (R)**

1. Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.
2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:
  - a) Uso Residencial Unifamiliar (Run): en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.
  - b) Uso Residencial Plurifamiliar (Rpf): en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.
  - c) Uso Residencial Comunitario (Rcm): edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas, internos en instituciones penitenciarias, etc.

**Art. 7.05 (Modificaciones 4 y 10) Uso Terciario (T)**

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.



1. **Uso Comercial (Tco):** Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

- a) **Uso comercial compatible con vivienda (Tco.1):**

Comprende aquellas actividades independientes no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

Se distinguen las siguientes categorías:

1. Locales comerciales independientes con una superficie de venta no superior a 200 m<sup>2</sup> (Tco.1a).
2. Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m<sup>2</sup> y no superior a 400 m<sup>2</sup>. Los de nueva implantación deberán tener su acceso desde calle de ancho no inferior a 12 m (Tco.1b).

- b) **Uso comercial enclavado en Zonas no residenciales (Tco.2):**

Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican se recojan expresamente en la Ordenanzas municipales específicas. Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial de superficie construida inferior a 3.000 m<sup>2</sup> de techo. Los Tco.2 de nueva implantación tendrán su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 15 m.

No se permitirá la implantación de usos comerciales Tco.2 a una distancia interior a 300 metros de cualquier Zona de uso global o dominante residencial., a excepción del sector alimentario (productos alimenticios, bebidas y tabaco), y del de la restauración y hostelería (caferías, restaurantes y similares).

2. **Uso Hotelero (Tho):** Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimiento, sujetos a la legislación específica, tales como:

- a) Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho.1).
- b) Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares (Tho.2).

3. **Uso de oficinas (Tof):** Locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

4. **Uso recreativo (Tre):** Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de las actividades deportivas, parques de atracciones, etc.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

- a) Si el aforo no excede de 300 personas, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros (Tre.1).
- b) Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 12'50 metros (Tre.2).
- c) Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura mínima sea de 7 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros (Tre.3).



- d) Si el aforo excede de 1.500 personas tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 12'50 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas (Tre.4).

#### **Art. 7.06 Uso Industrial (Ind)**

1. Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.

2. Se distinguen los siguientes usos industriales:

- a) Uso Industrial compatible con la vivienda (Ind.1):

Comprende aquellas actividades industriales no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

- b) Uso Industrial limitado a Zonas de uso dominante Industrial y de Almacén (Ind.2):

Comprende aquellas actividades industriales calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que por no considerarse incompatibles con el medio urbano se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

#### **Art. 7.07 Uso Almacén (Alm)**

1. 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 propias del comercio mayorista. Asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

2. Se distinguen los siguientes usos de Almacén:

- a) Uso Almacén compatible con la vivienda (Alm. 1):

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

Cabe distinguir:

- Con superficie total no superior a 120 m<sup>2</sup> (Alm.1a).
- Con superficie total mayor de 120 m<sup>2</sup> y no superior a 600 m<sup>2</sup>, y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 8 metros (Alm. 1b).
- Con superficie total mayor de 600 m<sup>2</sup> y no superior a 1.600 m<sup>2</sup>, y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros (Alm.1c).

- b) Uso Almacén limitado a zonas de uso Dominante Industrial y Almacén (Alm.2):

Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que por no considerarse incompatibles con el medio urbano se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

#### **Art. 7.08 Uso 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.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales: de comunicaciones, de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, de abastecimiento, religioso, de servicio urbano, de cementerio, de infraestructuras, y de defensa y fuerzas de seguridad.



1. Uso de Comunicaciones (Dcm):

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.

2. Uso de Espacios libres (Del):

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

3. Uso de Equipamiento comunitario:

- a) Uso Educativo (Ded): comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, BUP, EGB, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.).
- b) Uso Deportivo (Dep): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.
- c) Uso Socio-cultural (Dsc): comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.
- d) Uso Sanitario (Dsa): comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.
- e) Uso Asistencial (Das): comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.
- f) Uso Administrativo (Dad): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus Organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, las desarrolladas por las instituciones penitenciarias y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.
- g) Uso de Abastecimiento (Dab): comprende las actividades que, constituyendo un uso público o colectivo, se realizan en mercados de abastos, mataderos y mercados de barrio destinadas a la provisión de productos de alimentación.
- h) Uso Religioso (Dre): comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.
- i) Uso de Servicio Urbano (Dsr): comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes: bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, etc., los servicios de limpieza de la vía pública, etc.
- j) Uso de Cementerio (Dce): comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.

4. Uso de Infraestructuras (Din):

Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:

- a) Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial (Din.1).
- b) Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión (Din.2).
- c) Estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3).
- d) Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos (Din.4).



- e) Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de Dominio público hidráulico (RD/849/1986 o Norma equivalente) (Din.5).
- f) Estaciones de servicio de suministro de carburantes (Din.6).
- g) Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (Din.7).

#### **Art. 7.09 Uso de Aparcamiento (Par)**

1. Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.
2. Se distinguen los siguientes:
  - a) Aparcamiento para uso público o privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes (Par.1):
    - Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura (Par.1a).
    - Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos (Par. 1b).
    - Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c).
    - En edificio de uso exclusivo (Par. 1d).
  - b) Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías (Par.2).

#### **Art. 7.10 Usos Rústicos en el medio Natural (N)**

Se distinguen los siguientes:

1. Uso Agrícola (Nag):  
Comprende las actividades de cultivo y explotación agrícola.
2. Uso Ganadero (Nga):  
Comprende las actividades destinadas a la explotación pecuaria.
3. Uso Forestal (Nfo):  
Comprende las actividades destinadas a la explotación forestal.
4. Uso Extractivo (Nex):  
Comprende las actividades de extracción de áridos y otros minerales mediante la explotación de canteras, lechos fluviales, minas, etc.
5. Uso de Esparcimiento en el medio natural (Nes):  
Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.
6. Uso de Protección del Medio natural (Nme):  
Comprende las actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural.

#### **Art. 7.11 (Modificación 10) Resumen de los usos**

A continuación se relacionan por orden alfabético, todos los tipos y categorías de los usos descritos en esta Sección según su función.



- 
- Alm. Almacén
- Alm.1 Almacén compatible con vivienda.
- Alm.1a superficie no superior a 120 m2
- Alm.1b superficie mayor de 120 m2 y no superior a 600 m2.
- Alm.1c superficie mayor de 600 m2 y no superior a 1.600 m2.
- Alm.2 Almacén limitado a zonas cuyo uso dominante sea industrial o almacén.
- D Dotacional
- Dab Abastecimiento
- Dad Administrativo
- Das Asistencial
- Dce Cementerio
- Dcm Comunicaciones
- Ded Educativo
- Del Espacio libre
- Dep Deportivo
- Din Infraestructuras
- Din.1 Captación y depuración de agua.
- Din.2 Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.
- Din.3 Estaciones depuradoras de aguas residuales.
- Din.4 Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos.
- Din.5 Dominio público hidráulico.
- Din.6 Estaciones de servicio de carburantes.
- Din.7 Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.
- Dre Religioso
- Dsa Sanitario
- Dsc Socio-cultural
- Dsr Servicio urbano
- Ind Industrial
- Ind.1 Industrial compatible con vivienda
- Ind.2 Industrial limitado a zonas de uso dominante industrial o almacén.
- N Uso rústico en el medio natural
- Nag Agrícola
- Nes Esparcimiento en el medio natural
- Nex Extractivo
- Nfo Forestal
- Nga Ganadero



- Nme Protección del medio natural
- Par Aparcamiento
- Par.1 Aparcamiento para uso público o privado.
- Par.1a En planta baja, semisótano o sótano.
- Par.1b Bajo espacios libres privados o públicos.
- Par.1c Al aire libre.
- Par.1d En edificio de uso exclusivo.
- Par.2 Aparcamiento vehículos de transporte.
- R Residencial
- Rcm Residencial comunitario.
- Rpf Residencial plurifamiliar.
- Run Residencial unifamiliar
- T Terciario
- Tco Comercial:
- Tco.1 Comercial compatible con vivienda.
- Tco.1a Superficie de venta no superior a 200 m2.
- Tco.1b Superficie de venta mayor de 200 m2 y no superior a 400 m2.
- Tco.2 Comercial enclavado en zonas no residenciales. A una distancia superior a 300 metros de cualquier Zona de uso global dominante residencial, excepto alimentación y restauración, y hostelería.
- Tho Hotelero
- Tho.1 Hoteles, hostales y pensiones.
- Tho.2 Campamentos.
- Tof Oficinas
- Tre Recreativo:
- Tre.1 Aforo no superior a 300 personas.
- Tre.2 Aforo mayor de 300 personas y no superior a 700 personas.
- Tre.3 Aforo mayor de 700 personas y no superior a 1.500 personas.
- Tre.4 Aforo mayor de 1.500 personas.

## **TITULO OCTAVO:**

### **NORMATIVA ESPECIFICA DE ADAPTACIÓN A LAS NORMAS DE COORDINACIÓN METROPOLITANA (julio de 1988)**

#### **CAPITULO ÚNICO**

Art.8

#### **Art. 8.01 Del riesgo de inundación**



1. Las áreas clasificadas en el Plan General como suelo urbano e incluidas por las Normas de Coordinación dentro de las zonas con riesgo de inundación, estarán sujetas a la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo que precisará la delimitación exacta de la zona de afección, la incompatibilidad de usos y el régimen normativo particularizado, dependiendo del tipo de riesgo y de la posibilidad o no de su recuperación, en base a las obras de defensa y protección previstas o que se pudieran prever, quedando hasta dicho momento supeditadas a las determinaciones establecidas en las citadas Normas de Coordinación (NCM 22, 23, 34, 35, 36 y 37).
2. En los sectores de suelo urbanizable afectados por riesgo de inundación, la delimitación exacta de la zona de afección, la incompatibilidad de usos y el régimen normativo particularizado en los términos definidos en el anterior apartado, serán establecidos por el Plan Parcial correspondiente. Hasta la aprobación definitiva de éstos, el régimen del suelo en dichos sectores estará sujeto, además de a las determinaciones de carácter general de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, a las establecidas en las Normas de Coordinación del planeamiento metropolitano (NCM 22, 23, 34, 35, 36 y 37).
3. La ejecución de los elementos de Sistema General previstos por el Plan en Suelo No Urbanizable afectado por la zonificación de riesgo de inundación de las Normas de Coordinación, requerirá la tramitación previa de un Plan Especial que, además de las preceptivas determinaciones reglamentarias, justificará su compatibilidad y adaptación a las previsiones y determinaciones que establecen las normas para las áreas inundables, así como las obras de defensa y protección previstas para reducir o eliminar el citado riesgo de inundación (NCM 22, 23, 34, 35, 36 y 37).
4. Para las obras y edificaciones permitidas situadas en áreas de riesgo de inundación, especialmente en las de riesgo grave, se estará a los criterios que establece la NCM 38.

#### **Art. 8.02 Del transporte**

1. Las determinaciones establecidas por las Normas de Coordinación en materia de calificación de suelo con destino a las franjas de Reserva y Protección Ferroviaria a lo largo de las líneas existentes de FGV, se entenderán explícitamente recogidas por el Plan General en los mismos términos y con idéntico valor normativo al que se dispone en aquéllas (NCM 74 a 80).
2. En los suelos urbanos y urbanizables donde, por existir edificación consolidada a una distancia inferior a la establecida por las normas, el Plan mantenga las alineaciones, los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan determinarán el tratamiento del entorno ferroviario para mejorar su integración en los usos urbanos y reducir los efectos de barrera (NCM 78 y 79).

#### **Art. 8.03 De la infraestructura viaria**

1. La clasificación de la red viaria que, en base a criterios funcionales, se establece en el Plan General se entenderá explícitamente adaptada a la efectuada por las Normas de Coordinación en todos aquellos extremos que las mismas establecen con carácter vinculante (NCM 88 a 97).
2. Las determinaciones en materia de zonas de suelo de Reserva Viaria, junto con las limitaciones de uso que para las mismas se contienen en las Normas de Coordinación, se considerarán incluidas explícitamente en la Normativa del Plan General con el grado de vinculación dispuesto en aquéllas (NCM 98 a 114).
3. En aquellos casos en que la aplicación de las determinaciones de las Normas de Coordinación en materia de Reserva Viaria pudieran afectar a aspectos de detalle de la clasificación, usos del suelo, o línea de fachada de la edificación, los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan definirán el tratamiento del borde de manera que resulte compatible con lo regulado en las Normas (NCM 98 a 114).
4. En aquellos sectores de suelo urbanizable no incluidos en la fecha de entrada en vigor del Plan dentro de las zonas de alta accesibilidad en transporte público, los planes parciales que los desarrollen preverán las acciones tendentes a compatibilizar la eventual implantación de algún centro de gran atracción de desplazamientos, según la calificación de las Normas de Coordinación, con las determinaciones que al respecto se regulan en las mismas. Las mencionadas determinaciones no son del caso en el suelo urbano por encontrarse la totalidad del así calificado dentro de las zonas de alta accesibilidad en transporte público, por lo que el procedimiento de adaptación de los centros existentes en la actualidad a las Normas sólo resultará de aplicación a los que, estando en Suelo No Urbanizable, no cumplen la condición de alta accesibilidad en transporte público (NCM 115 a 120 y 125).
5. Los planes parciales que desarrollen sectores de suelo urbanizable residencial no contiguos al suelo urbano, así como los contiguos al mismo cuyo uso actual sea la segunda residencia, incluirán un estudio en el que se indicarán los recorridos a efectuar por los vehículos que accedan a los mismos. Dichos recorridos podrán apoyarse en elementos de la red local metropolitana y de la red municipal, y en el caso que incluyan vías urbanas deberán asegurar la preservación de sus actuales niveles de funcionalidad y seguridad vial. La ejecución de los accesos necesarios corresponderá a los promotores del Plan Parcial, dado su carácter de obra de urbanización (NCM 145 a 152).



6. Para la concesión de licencias para industrias y almacenes en Suelo No Urbanizable o en el Urbanizable antes del desarrollo del correspondiente Plan Parcial se estará, además de lo dispuesto en el título cuarto de las presentes Normas Urbanísticas, a lo que se establece en la NCM 140.
7. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios en Suelo No Urbanizable en los puntos que se indican en la NCM 175.

#### **Art. 8.04 Del Paisaje**

1. Con el fin de desarrollar las determinaciones exigidas a los Planes Generales por las Normas 40 a 48 de las NCM, se redactará, en desarrollo del presente Plan General, un Plan Especial de Protección del Paisaje, con las determinaciones exigidas en la Sección Cuarta del Capítulo Segundo de las NCM. Por su carácter, este Plan Especial podrá, en su caso, adoptar la figura de Norma Complementaria.
2. No será preciso redactar este Plan Especial si por parte del Consell Metropolita de l'Horta se redactase un instrumento de planeamiento de contenido equivalente para la totalidad del ámbito metropolitano.

#### **Art. 8.05 Otras determinaciones**

1. Para el diseño de los «pasillos» para el tendido de redes de alta y media tensión, se tendrán en cuenta las dimensiones a las que se refiere la NCM 242.
2. Se prohíben los vertederos de basura en todo el término municipal, excepto aquellos que se enclaven en los emplazamientos que expresamente señale la Corporación municipal que en ningún caso podrán situarse a menos de 2.000 metros de los suelos urbanos o urbanizables. Los vertederos que no se ajusten a dichos emplazamientos serán clausurados, debiendo regenerarse los suelos afectados (NCM 277).
3. Serán incompatibles los usos docentes con cualesquiera otros usos no públicos en los solares donde se ubica tal actividad docente (NCM 285).

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**D.T. Primera.** — Las licencias que se soliciten para aprovechar en su totalidad la edificabilidad permitida por el presente Plan, mediante proyectos de sobreelevación o ampliación de edificios construidos durante su tramitación, se registrarán por las Normas y Ordenanzas de la edificación del planeamiento anterior en cuanto a condiciones higiénicas y funcionales de la edificación y en cuanto a voladizos, siempre que la licencia de la edificación objeto de reforma hubiese sido solicitada o concedida con posterioridad a la fecha de la suspensión cautelar de Licencias adoptada con anterioridad a la exposición al público del Avance de este Plan. No obstante el peticionario podrá acogerse a las nuevas ordenanzas de edificación si fuera de su interés. Esta norma será de aplicación en relación a las solicitudes que se insten durante los dos años siguientes a la fecha de la aprobación definitiva del presente Plan.

**D.T. Segunda.** — En ningún caso podrá considerarse que los instrumentos de desarrollo del presente Plan General forman parte del mismo, ni cabrá deducir de su ejecutividad equiparación de sus respectivos rangos normativos. La eventual modificación de los instrumentos mencionados se efectuará, conforme al Art. 49 de la Ley del Suelo, según la ley de trámite en vigor en el momento de acometerla, sin más limitación que el respeto a las determinaciones propias de este Plan General, en los términos regulados en el Título Segundo de su Normativa.

**D.T. Tercera. (Modificación 11)** — En desarrollo del artículo 111 de la Ley Urbanística Valenciana se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan.

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

1. **Edificios en situación de Fuera de Ordenación:** Se entienden en situación de Fuera de Ordenación los edificios o construcciones cuando se encuentren en las siguientes situaciones:
  - 2.1. Edificios y construcciones que ocupen el viario público previsto por el Plan, siempre que dicha ocupación supere los 15 cm. medidos desde la alineación de fachada; Edificios y construcciones que ocupen Espacios Libres previstos en el Plan; y Edificios y construcciones que ocupen espacios destinados a Dotaciones Públicas distintas a las anteriores.



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

En ningún caso se permitirá la ampliación de superficie construida.

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

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

En ningún caso se permitirá la ampliación de superficie construida.

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

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

En ningún caso se permitirá la ampliación de superficie construida.

- 2.4.** Edificios dedicados a usos incompatibles.

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

En ningún caso se permitirá la ampliación de superficie construida.

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

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

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

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

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

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

En ningún caso se permitirá la ampliación de superficie construida.

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

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

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



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

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

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

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

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

### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Queda derogado en el ámbito de este término municipal el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y su Comarca, adaptado a la Solución Sur y aprobado por Decreto de 30 de junio de 1.966, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 2º y Disposición Transitoria 2ª, 2 de la Ley 5/86 de 19 de noviembre de la Generalitat Valenciana.

Quedan igualmente derogados todos los instrumentos de planeamiento aprobados para este municipio en desarrollo o modificación del antiguo Plan Comarcal.

**Texto Refundido transcrito en abril de 2012.**

### **ANEXO**

#### **CATALOGO DE EDIFICIOS, CONJUNTOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS**

El presente Catálogo se incluye como determinación complementaria al contenido normativo del presente Plan General, a tenor de lo establecido en el art. 86 del Reglamento de Planeamiento, y en desarrollo de lo estipulado en el Capítulo quinto del Título tercero de estas Normas Urbanísticas.

En el listado anexo se recogen los siguientes datos:

- a) Número de orden (Orden): expresa la relación ordenada de los edificios, conjuntos y elementos protegidos.
- b) Número de referencia (Ref): remite al número de referencia que para cada edificio se asigna en el «Catalog del Patrimoni Arquitectònic de Moncada» de junio de 1986. Este documento queda incorporado al presente Plan como estudio complementario del mismo, debiendo servir de referencia en todo lo concerniente a intervenciones en edificios, conjuntos y elementos de interés histórico-artístico, arquitectónico y paisajístico en el término municipal de Moncada.
- c) Nivel de Protección (Nivel): expresa la asignación pormenorizada de los distintos niveles de protección previstos en las presentes Normas.
- d) Denominación.
- e) Emplazamiento.



Orden	Ref.	Nivel	Denominación	Emplazamiento
1	1	1	Mas de Cuesta	Partida El Bordellet (junto seminario)
2	2	2	Granja de San Vicent (Mas de Gustavino)	La Contienda
3	3	2	Mas de Don Pascual	
4	4	1	Mojón de Término	
5	5	2	Masia Moròder	Nordeste de San Isidro
6	6	2	Motor del Mas de Moròder	Nordeste de San Isidro
7	7	2	Masia de Les Torres	
8	8	2	Mas Blau	
9	9	2	Masia de la Marquesa	
10	10	1	Depósito de Agua de Masías	Masías
11	11	2	Mas del Plater	
12	12	2	Mas de Castellanos	
13	13	2	Masia de Sant Agustí	Palmar
14	14	2	Horno de Cal	Al oeste del barrio de Badía
15	15	2	Mas del Corretger (Villa Isabel)	Pont Sec
16	16	2	Mas del Xocolater	Barrio de los Dolores
17	17	2	Molí de la Acequia de Moncada	cruce Acequia-camí de Moncada
18	19	2	Matadero	
19	20	2	Seminario	
20	21	1	Elementos de acequia	Acequia de la Mina
21	22	1	Elementos de acequia	Acequia de Moncada
22	23	2	Palacio de los Condes de Rótova	
23	24	3	Casa	Pza. Madre Francisca 1-2
24	25	2	Casa Escultor Ponsoda	Pza. Madre Francisca 3
25	26	3	Casa	Carrer Major 66-68-70
26	27	2	Casa-taller con torre	Carrer Major 56
27	28	3	Casa Abadía	Carrer Major 48
28	29	1	Templo Parroquial de Sant Jaume	Carrer Major
29	30	3	Casa	Carrer Major 44
30	31	2	Ajuntament	Carrer Major 35
31	32	3	Casa	Carrer Major 16
32	33	2	Centre Artistic Musical	Carrer Major 14
33	34	2	Banco de Valencia	Carrer Major 10
34	35	3	Bodega Taroncher	Carrer Major 2
35	36	2	Casa	Carrer Major 9
36	37	2	Casa	Carrer Major 5
37	38	2	Casas	Carrer 2 de Maig 11-13
38	39	1	Casa gòtica	Isabel la Católica 1
39	40	2	Villa Doloretos	Isabel la Católica 7
40	41	1	Convento Franciscanas	Isabel la Católica 4 y Salvador Giner 3
41	42	2	Casa	Carrer de les Barreres 20
42	43	2	Casa (antiguo Correos)	Carrer de les Barreres 28
43	44	2	Casa	Carrer de les Barreres 9
44	45	2	Casa	Carrer de les Barreres 23
45	46	2	Casas	Carrer de les Barreres 56-58
46	47	2	Casas	Carrer de les Barreres 60 a 66
47	48	1	Casa exenta	Carrer de les Barreres 68
48	49	2	Casa dels Gavarrots	Carrer de la Corbella 26
49	51	3	Edificio de viviendas	Secretari Molins 1
50	52	3	Casa	Secretari Molins 32
51	53	2	Casa	Carrer Pintor Sorolla
52	54	2	Casa	Carrer Pintor Sorolla
53	56	2	Antigua tienda «El Siglo»	Carrer Pintor Sorolla 39



54	57	2 Casa	Carrer Pintor Sorolla 43
55	58	2 Casa	Carrer Pintor Sorolla 45-47
56	59	2 Casa con torre	Carrer Pintor Sorolla 49
57	60	1 Antiguo mercado	Plaza del Maestro Palau
58	61	2 Farmacia	Plaza del Maestro Palau
59	62	2 Casa con torre	Plaza del Maestro Palau 3-4
60	63	2 Dos casas en esquina	Plaza del Maestro Palau 9-10
61	66	3 Casa	Carrer Algemesí 10-12
62	67	3 Casa	Carrer Dr. Moliner 6
63	68	3 Casa	Carrer Dr. Moliner 8
64	69	3 Casa	Carrer Dr. Moliner 16
65	70	3 Casa	Carrer Dr. Moliner 25
66	73	2 Casa	Carrer Sant Roc 69
67	74	2 Casa	Carrer Sant Roc 67
68	76	3 Casa	Carrer Sant Roc 25
69	77	3 Casa	Carrer Sant Roc 13
70	78	3 Casa	Carrer del Negre 12
71	79	3 Casa	Carrer del Negre 16
72	80	3 Casa	Carrer del Negre 30
73	81	3 Casa	Carrer del Negre 11-13
74	82	2 Casas	Carrer del Negre 23-25
75	85	2 Casa	Plaza Creu de Quintana 2
76	86	3 Casa	Plaza Creu de Quintana 3
77	87	2 Casa	Plaza Creu de Quintana 6
78	88	3 Casas	Carrer Quart 22 a 28
79	89	3 Casas	Carrer Quart 36-38
80	90	3 Casa	Carrer Roger de Llúria 19
81	91	3 Casa	Carrer Roger de Llúria 21
82	94	2 Fábrica Garín	Carrer Ramón de Villarroya
83	95	1 Ermita de Santa Bárbara	
84	97	1 Depósito aguas potables Moncada	Carrer Laureado Juan Devis 30
85	98	2 Grupo Escolar Blasco Ibáñez	Carrer Lluís Vives
86	99	3 Hogar del Jubilado	Carrer Lluís Vives 13
87	100	2 Casa Comuna	Av. Germanies
88	101	2 Hort de Sant Agustí	Av. Germanies
89	102	3 Casa de les tres plantes	Carrer M. Benlliure 15
90	104	2 Fábrica TYCESA	Avda. 9 de Octubre
91	105	3 Antiguo Cine Ideal Rosales	Avda. 9 de Octubre 43
92	111	3 Casa	Carrer Salvador Giner 6
93	112	3 Casa	Carrer Salvador Giner 18
94	114	3 Casa	Carrer de les Barreres 30-32
95	115	3 Casa	Carrer de les Barreres 21
96	118	3 Casa	Carrer de les Barreres 53
97	119	3 Casa	Carrer de les Barreres 55
98	120	3 Casa	Carrer de les Barreres 57
99	123	3 Casas	Carrer de la Corbella 30-32
100	125	3 Casa	Carrer Secretari Molins 26
101	126	3 Casa	Carrer Secretari Molins 28
102	127	3 Casa	Carrer Secreatri Molins 9-11
103	128	3 Casa	Carrer Pintor Sorolla 15
104	130	3 Casa	Carrer Algemesí 14
105	131	2 Casa	Carrer Sant Roc 31
106	133	3 Casa	Carrer Sant Roc 19
107	134	3 Casa	Carrer Mestre Serrano 23



108	135	3 Casa	Carrer Mestre Serrano, esquina V. Inés
109	136	3 Casa	Carrer Sagunt, 4 esquina Mestre Serrano
110	137	3 Casa	Carrer Quart, 23
111	138	3 Conjunto de casas	Carrer Roger de Llúria 39 a 53 y Sagunt 21
112	142	3 Casa	Carrer Sant Miquel 41
113	145	3 Casa	Carrer Lluís Vives 19
114	146	3 Casa	Carrer Lluís Vives 21
115	147	3 Casa	Carrer Lluís Vives 31
116	150	3 Casa	Carrer Sant Jaume, 21
117	155	3 Casas	Carrer M. Benlliure 11-13
118	158	Cementeri	Camí del Cementeri
119	159	San Isidre de Benagèver	Carretera Náquera