

# Texto Consolidado del Planeamiento Urbanístico de **Rafelbunyol**

## Normas urbanísticas

Fecha de actualización: 23 de julio de 2025

*Este documento tiene carácter informativo y no tiene valor jurídico. Habrá que acudir a los documentos de los instrumentos de planeamiento, a través del órgano competente, para obtener información con plena validez jurídica*



PRAYU, S.L.P.



Ajuntament de  
**Rafelbunyol**

<b>Notas sobre el texto consolidado .....</b>	<b>6</b>
<b>Normas urbanísticas .....</b>	<b>8</b>
<b>Capítulo preliminar.....</b>	<b>8</b>
<i>Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.....</i>	<i>8</i>
<i>Artículo 2. Vigencia y alteración de las Normas Subsidiarias .....</i>	<i>8</i>
<i>Artículo 3. Modificación de las Normas Subsidiarias .....</i>	<i>8</i>
<i>Artículo 4. Revisión de las Normas Subsidiarias .....</i>	<i>8</i>
<i>Artículo 5. Documentación de las Normas Subsidiarias .....</i>	<i>8</i>
<b>Capítulo primero: Régimen general del suelo.....</b>	<b>9</b>
<i>Artículo 6. Clasificación del Suelo.....</i>	<i>9</i>
<i>Artículo 7. Calificación del suelo .....</i>	<i>9</i>
<i>Artículo 8. Condiciones de desarrollo de las Normas Subsidiarias.....</i>	<i>9</i>
<i>Artículo 9. Condiciones de ejecución de las Normas Subsidiarias .....</i>	<i>10</i>
<i>Artículo 10. Condiciones de uso y edificación.....</i>	<i>10</i>
<i>Artículo 11. Instrumentos de desarrollo y ejecución: las ordenanzas municipales .....</i>	<i>10</i>
<b>Capítulo segundo: Intervención municipal en la edificación y uso del suelo.....</b>	<b>10</b>
<i>Artículo 12. Objeto.....</i>	<i>10</i>
<i>Artículo 13. Actos sujetos a licencia .....</i>	<i>10</i>
<i>Artículo 14. Caducidad y pérdida de eficacia de las licencias.....</i>	<i>11</i>
<i>Artículo 15. Licencias de parcelación .....</i>	<i>11</i>
<i>Artículo 16. Licencias de obras de urbanización.....</i>	<i>12</i>
<i>Artículo 17. Licencias de obras de edificación .....</i>	<i>12</i>
<i>Artículo 18. Licencia de intervención sobre edificio protegido .....</i>	<i>13</i>
<i>Artículo 19. Licencia de derribo o demolición de edificios o instalaciones .....</i>	<i>13</i>
<i>Artículo 20. Licencias de actividades o instalaciones .....</i>	<i>13</i>
<i>Artículo 21. Licencia de otras actuaciones urbanísticas .....</i>	<i>13</i>
<i>Artículo 22. Licencias de ocupación .....</i>	<i>13</i>
<i>Artículo 23. Licencias de obras y usos de naturaleza provisional.....</i>	<i>14</i>
<i>Artículo 24. Medidas de seguridad a adoptar durante la ejecución de las obras.....</i>	<i>14</i>
<i>Artículo 25. Información urbanística .....</i>	<i>15</i>
<b>Capítulo tercero: Ejecución de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano.....</b>	<b>15</b>
<i>Artículo 26. Previa distribución de beneficios y cargas.....</i>	<i>15</i>
<i>Artículo 27. Aprovechamiento urbanístico .....</i>	<i>16</i>
<i>Artículo 28. Determinación de las cargas del planeamiento .....</i>	<i>16</i>
<i>Artículo 29. Ejecución del planeamiento: Unidades de ejecución [HNNSS] .....</i>	<i>16</i>
<b>Capítulo cuarto: Ejecución de las Normas Subsidiarias en suelo apto para urbanizar o urbanizable .....</b>	<b>18</b>
<i>Artículo 30. Condiciones básicas de ejecución.....</i>	<i>18</i>
<i>Artículo 31. Obligaciones de los propietarios.....</i>	<i>18</i>
<i>Artículo 32. Sectores de suelo urbanizable [HNNSS y MP8].....</i>	<i>19</i>
<i>Artículo 33. Urbanización simultánea a la edificación.....</i>	<i>20</i>
<b>Capítulo quinto: régimen del suelo no urbanizable.....</b>	<b>21</b>
<i>Artículo 34. Definición.....</i>	<i>21</i>
<i>Artículo 35. División en zonas.....</i>	<i>21</i>
<i>Artículo 36. Régimen urbanístico.....</i>	<i>21</i>
<i>Artículo 37. Núcleo de población .....</i>	<i>22</i>
<i>Artículo 38. Usos .....</i>	<i>22</i>
<b>Capítulo sexto: Protección del patrimonio.....</b>	<b>23</b>
<i>Artículo 39. Catálogo .....</i>	<i>23</i>
<i>Artículo 40. Definición del nivel de protección y tipo de protección .....</i>	<i>23</i>
<i>Artículo 41. Niveles de protección .....</i>	<i>24</i>
<i>Artículo 42. Criterios de adscripción a los distintos niveles.....</i>	<i>24</i>

Artículo 43.	Nivel 1: Protección integral .....	24
Artículo 44.	Nivel 2: Protección estructural .....	25
Artículo 45.	Nivel 3: Protección ambiental .....	25
Artículo 46.	Conservación de parámetros de la edificación .....	26
Artículo 47.	Protección de plantas bajas.....	26
Artículo 48.	Adecuación de los materiales .....	26
Artículo 49.	Documentación para la licencia .....	26
Artículo 50.	Órgano fiscalizador.....	27
<b>Capítulo séptimo: Ordenanzas generales de la edificación .....</b>		<b>27</b>
Artículo 51.	Introducción .....	27
<b>Sección primera: Condiciones de parcela .....</b>		<b>27</b>
Artículo 52.	Dimensiones de la parcela .....	27
Artículo 53.	Definiciones y conceptos .....	28
Artículo 54.	Agregación obligatoria de parcelas.....	28
Artículo 55.	Condiciones de emplazamiento de la parcela .....	28
Artículo 56.	Condiciones de ocupación de la parcela .....	28
Artículo 57.	Aprovechamientos sobre la parcela.....	29
Artículo 58.	Edificabilidad.....	29
Artículo 59.	Vallado de solares .....	29
<b>Sección segunda: Condiciones de volumen y forma de los edificios .....</b>		<b>30</b>
Artículo 60.	Altura de la edificación.....	30
Artículo 61.	Plantas.....	30
Artículo 62.	Planta baja.....	31
Artículo 63.	Planta de sótano.....	31
Artículo 64.	Planta de semisótano .....	31
Artículo 65.	Construcciones sobre altura de cornisa.....	31
Artículo 66.	[MP2 y MP11] .....	32
Artículo 67.	Cuerpos .....	33
Artículo 68.	Entrantes .....	33
Artículo 69.	Condiciones estéticas .....	33
Artículo 70.	Medianeras.....	33
Artículo 71.	Instalaciones en fachada .....	34
Artículo 72.	Comisas y aleros .....	34
Artículo 73.	Marquesinas y otros elementos .....	34
<b>Sección tercera: Condiciones fundamentales de la edificación.....</b>		<b>34</b>
Artículo 74.	Condiciones funcionales de la edificación .....	34
Artículo 75.	Patios de luces .....	35
Artículo 76.	Aparatos elevadores.....	36
Artículo 77.	Prevención contra el rayo .....	36
Artículo 78.	Saneamiento y aseos en locales destinados a otros usos .....	36
<b>Sección cuarta: Condiciones de aparcamiento .....</b>		<b>36</b>
Artículo 79.	Dotación de aparcamiento .....	36
Artículo 80.	Plaza de aparcamiento .....	36
Artículo 81.	Garajes y estacionamientos .....	37
Artículo 82.	Aparcamiento en los espacios libres .....	37
Artículo 83.	Dotación mínima de aparcamientos .....	37
Artículo 84.	Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos.....	38
<b>Capítulo octavo: Ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística ....</b>		<b>39</b>
<b>Sección primera: División del territorio en zonas a efectos de ordenanza .....</b>		<b>39</b>
Artículo 85.	Zonas de calificación urbanística [HNNSS] .....	39
Artículo 86.	Usos .....	39
<b>Sección segunda: División del suelo urbano en zonas de ordenanza .....</b>		<b>40</b>
Artículo 87.	Zona de Ordenanza I: Casco antiguo .....	40
Artículo 88.	Zona de Ordenanza II: Ordenación residencial de expansión [HNNSS y MP4].....	42

Artículo 88bis. Zona de Ordenanza II*: Ampliación de Casco [PP S.I.] .....	44
Artículo 89. Zona de Ordenanza III: Ensanche .....	47
Artículo 90. Zona de Ordenanza IV: Vivienda unifamiliar aislada .....	48
Artículo 91. Zona de Ordenanza V: Polígono Industrial [MP6].....	50
Artículo 91b. Zona de ordenanza VI: Almacenes [HNNSS, MP5, MP6 y MP7] .....	54
Artículo 91bis. Zona de ordenanza IIb: Ampliación de Casco [MP4].....	57
<b>Sección tercera: El suelo urbanizable .....</b>	<b>58</b>
Artículo 92. División en sectores del suelo urbanizable [HNNSS] .....	58
Artículo 93. Exigencias mínimas de las infraestructuras y servicios .....	58
<b>Sección cuarta: Sistemas generales.....</b>	<b>61</b>
Artículo 94. Tipos y categorías de los sistemas generales .....	61
Artículo 95. Condiciones específicas .....	61
<b>Sección quinta: Sistemas locales .....</b>	<b>61</b>
Artículo 96. Tipos y categorías de los sistemas locales.....	61
Artículo 97. Condiciones específicas .....	62
<b>Capítulo noveno: Normativa específica de adaptación a las Normas de Coordinación Metropolitana.....</b>	<b>63</b>
Artículo 98. Del riesgo de inundación .....	63
Artículo 99. Del paisaje.....	63
Artículo 100. Del patrimonio.....	64
Artículo 101. De la infraestructura del transporte.....	64
Artículo 102. De la infraestructura viaria .....	64
Artículo 103. Otras determinaciones.....	64
<b>Disposiciones transitorias.....</b>	<b>65</b>
Disposición transitoria primera .....	65
Disposición transitoria segunda.....	65
<b>Normativa de integración paisajística [MP9] .....</b>	<b>68</b>
<b>13. Normas de integración paisajística.....</b>	<b>68</b>
Normas de aplicación directa (art. 18 Decreto 120/2006) .....	68
Normas para evitar situaciones de riesgo ambiental con incidencia en el paisaje .....	68
Normas de aplicación en la nueva manzana residencial del Sector I.....	69
Normas de aplicación en el nuevo sector de suelo dotacional .....	69
<b>14. Sistema de espacios abiertos .....</b>	<b>70</b>
Definición 70	
Régimen de usos y ordenación .....	70
<b>15. Programas de paisaje .....</b>	<b>70</b>
<b>Texto normativo no consolidable .....</b>	<b>71</b>
Modificación puntual 10 .....	71
<b>Fichas de catálogo .....</b>	<b>72</b>
<b>Fichas de planeamiento y gestión .....</b>	<b>80</b>
<b>Fichas de gestión.....</b>	<b>80</b>
Sector III [MP4] .....	80
Sector V.....	81
Sector I [PP S.I.] .....	82

<b>Sector IV [MP8]</b> .....	<b>83</b>
<b>Unidad de ejecución UE-1</b> .....	<b>85</b>
<b>Unidad de ejecución UE-2</b> .....	<b>86</b>
<b>Unidad de ejecución UE-3</b> .....	<b>87</b>
<b>Unidad de ejecución UE-5</b> .....	<b>88</b>
<b>Unidad de ejecución UE-6B</b> .....	<b>89</b>
<b>Fichas de planeamiento</b> .....	<b>90</b>
<b>Sector I [PP S.I]</b> .....	<b>90</b>
<b>Sector III [MP4]</b> .....	<b>91</b>
<b>Sector IV [MP8 y PP S.IV]</b> .....	<b>92</b>
<b>Sector V</b> .....	<b>94</b>
<b>Planeamiento diferido</b> .....	<b>95</b>
<b>Plan de Reforma Interior UE-1</b> .....	<b>95</b>
<b>Normas urbanísticas</b> .....	<b>95</b>
4.1. Zona de ordenanza .....	95
4.2. Edificación en suelo equipamiento privado religioso .....	95
<b>Plan Parcial Sector I</b> .....	<b>95</b>
<b>Normas urbanísticas</b> .....	<b>95</b>
4.1. Zona de ordenanza .....	95
4.2. Usos dotacionales .....	95
4.3. Estudios de detalle .....	95
4.4. Proyecto de urbanización .....	96
<b>Plan Parcial Sector IV</b> .....	<b>96</b>
<b>Normas urbanísticas</b> .....	<b>96</b>
II.1.1 Zonas de ordenanza.....	96
II.1.2 Zona de expansión .....	96
II.1.3 Zona de vivienda agrupada .....	99
II.1.4 Usos dotacionales .....	99
II.1.5 Estudios de detalle .....	99
II.1.6 Proyecto de urbanización .....	99
<b>Anexo III. Ficha de planeamiento</b> .....	<b>99</b>
<b>Anexo IV. Ficha de gestión</b> .....	<b>101</b>

## Notas sobre el texto consolidado

El presente texto consolidado ha sido encargado por el Ayuntamiento de Rafelbunyol y financiado por la Generalitat Valenciana en base a las ayudas establecidas en la *Orden 1/2023, de 13 de septiembre, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, por la cual se establecen las bases reguladoras para la concesión subvenciones destinadas a ayuntamientos de la Comunitat Valenciana para la modernización y transparencia del planeamiento urbanístico vigente*, y convocadas por la *Resolución de 19 de junio de 2024 de la dirección general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental por la cual se convocan, para el ejercicio 2024, las subvenciones destinadas a ayuntamientos de la Comunidad Valenciana para la modernización y transparencia del planeamiento urbanístico vigente*.

El presente texto consolidado incorpora la normativa urbanística de los siguientes documentos a fecha de 23 de julio de 2025:

- Revisión Anticipada de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Si bien se sustituye por la Homologación de las Normas Subsidiarias, este último documento no elabora un texto consolidado de las normas urbanísticas.
- Modificación puntual nº2 de las Normas Subsidiarias, que modifica el artículo 66 de las normas urbanísticas. Se menciona en la homologación, pero no se redacta un refundido de las normas urbanísticas.
- Homologación de las Normas Subsidiarias, que modifica los artículos 29, 32, 85 y 92, añade un nuevo apartado al artículo 88 e introduce el artículo 91b. Si bien consolida la documentación gráfica, no contiene un texto consolidado de la normativa.
- Modificación puntual nº4 de las Normas Subsidiarias, que modifica el artículo 88 y añade el artículo 91bis. También actualiza las fichas de gestión y planeamiento del Sector III.
- Modificación puntual nº5 de las Normas Subsidiarias, que modifica el artículo 91b.
- Modificación puntual nº6 de las Normas Subsidiarias, que modifica los artículos 91 y 91b.
- Modificación puntual nº7 de las Normas Subsidiarias, que modifica el artículo 91b.
- Modificación puntual nº8 de las Normas Subsidiarias, que modifica el artículo 32 y actualiza las fichas de gestión y planeamiento del sector IV.
- Modificación puntual nº9 de las Normas Subsidiarias, que introduce las Normas de Integración Paisajística de aplicación a las parcelas dotacionales EQ20 y a la parcela R-S5. Además, se reproducen las normas urbanísticas diferidas del Sector I.
- Modificación puntual nº10 de las Normas Subsidiarias, con un texto normativo no consolidable, que simplemente hace referencia al artículo 88 de estas normas y a la aplicación de la normativa sectorial en la parcela dotacional. Se reproduce en un apartado *ex professo*.
- Modificación puntual nº11 de las Normas Subsidiarias, que modifica el artículo 66.

Se incluyen los siguientes planeamientos diferidos, que no han sufrido modificaciones directas a fecha de redacción del presente texto consolidado, aunque sí derivadas de las modificaciones indicadas anteriormente:

- Plan de Reforma Interior UE-1, que dispone de normativa diferida, con referencia al artículo 88. No actualiza la ficha de gestión, pero se incorpora una tabla comparativa.
- Plan parcial Sector I, que dispone de normativa diferida, añadiendo el artículo 88bis. Este artículo se incorpora al cuerpo de las normas urbanísticas para facilitar su lectura, en la Sección segunda del Capítulo octavo. Se actualizan las fichas de planeamiento y gestión.

- Plan parcial Sector IV, que dispone de normativa diferida. Se actualizan las fichas de planeamiento y gestión, de forma coherente con la modificación puntual 8, que aprueba la reclasificación y la ordenación estructural.
- Plan de Reforma Interior Francisco Tomás y Valiente, Poeata Arroyo Almela, Camí Cebolla y vial y zona verde (abreviado como PRI-TAC en el presente texto consolidado), que reordena el ámbito indicado en la referencia.

En el documento de síntesis que acompaña este texto consolidado se indican los conflictos encontrados en la consolidación del planeamiento y la forma justificada para resolverlos.

**Equipo redactor (Pedro Rubio Arquitectura y Urbanismo SLP):**

Pedro Rubio Navarro	Arquitecto
Sileno Català Mortes	Arquitecto urbanista
Elena San Valero García	Arquitecta

En Valencia, a 23 de julio de 2025

Pedro Rubio Navarro, *arquitecto*

Sileno Català Mortes, *arquitecto*

# Normas urbanísticas

## Capítulo preliminar

### **Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación**

Las presentes Normas Subsidiarias revisan las aprobadas definitivamente el 31 de octubre de 1989 y tienen por objeto la regulación de la actividad urbanística en la totalidad del término municipal de Rafelbunyol. Su alcance se establece en el art. 75 del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, en relación con el 91.b y 93 del Reglamento del Planeamiento.

### **Artículo 2. Vigencia y alteración de las Normas Subsidiarias**

Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida y serán inmediatamente ejecutivas una vez publicada su aprobación definitiva. Su contenido podrá alterarse a través de su revisión o modificación.

### **Artículo 3. Modificación de las Normas Subsidiarias**

La modificación supone la alteración puntual de alguno o algunos de sus elementos, siempre que no supongan, la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio ni nuevas calificaciones del suelo.

### **Artículo 4. Revisión de las Normas Subsidiarias**

La revisión de las Normas Subsidiarias supone la alteración fundamental de su contenido debida a la adopción de nuevos criterios respecto a las determinaciones de la estructura general y orgánica del territorio.

La revisión anticipada de las presentes Normas será aconsejable cuando se agote su capacidad para el cumplimiento de sus previsiones, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, económico o social que incidan sustancialmente sobre la ordenación propuesta, o cuando así lo acuerde la Corporación.

### **Artículo 5. Documentación de las Normas Subsidiarias**

A los efectos del desarrollo y aplicación de las presentes Normas Subsidiarias, los diversos documentos integrantes de las mismas tienen el contenido y el alcance que se detallan a continuación:

1. **MEMORIA DE LA ORDENACIÓN:** Contiene la información sobre la que se basan los análisis llevados a efecto para la adopción de la ordenación establecida, y su explicación y justificación. Caso de que exista contradicción entre sus términos y las Normas Urbanísticas o los Planos de Ordenación, prevalecen estos últimos documentos.
2. **PLANOS DE INFORMACIÓN:** Reflejan la realidad física y urbanística actual del ámbito del planeamiento y de la que se parte para establecer las determinaciones de su ordenación. Su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica del mismo. Son los siguientes:
  - I.0: Medio Físico (E 1:5.000).
  - I.1: Planeamiento vigente. Clasificación del suelo. Estructura General y Orgánica del Territorio (E 1:5.000).
  - I.2: Planeamiento vigente. Alturas y Zonas de Ordenanza (E 1:2.000).



- 3 PLANOS DE ORDENACIÓN: Contienen y expresan las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la ordenación prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación, y complementan los preceptos integrados en las Normas Urbanísticas.
- O.1: Estructura General y Orgánica del Territorio (E 1:5.000).
  - O.2: Sectores de suelo urbanizable y Unidades de Ejecución en suelo urbano (E 1:2.000).
  - O.3: Alineaciones, Rasantes y Profundidad edificable. Casco Urbano (E 1:2.000).
  - O.4: Alturas y Protección del patrimonio. Casco Urbano (E 1:2.000).
  - O.5: Zonas de Ordenanza. Casco Urbano (E 1:2.000).
  - O.6: Estructura Urbana: Núcleos de Segunda Residencia (E 1:2.000).
  - O.7: Estructura Urbana: Casco Urbano (E 1:1.000).
  - O.8: Vías Pecuarias y Protección de infraestructuras (E 1:5.000).
  - O.9: Abastecimiento de agua (E 1:2.000).
  - O.10: Alcantarillado (E 1:2000).
  - O.11: Alumbrado Público (E 1:2.000).
- 4 NORMAS URBANÍSTICAS: constituyen el documento en que se fijan normativamente las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el ámbito del término municipal de Rafelbunyol, sean de gestión o ejecución del planeamiento, edificación o implantación de actividades o usos, delimitando en consecuencia el contenido urbanístico del derecho de propiedad. Junto con los planos de ordenación, que las complementan, prevalecen sobre el resto de los documentos.

## Capítulo primero: Régimen general del suelo

### Artículo 6. Clasificación del Suelo

Las presentes Normas Subsidiarias, de conformidad con la vigente legislación urbanística, clasifican el territorio del municipio en áreas de suelo urbano, suelo urbanizable (o apto para urbanizar) y suelo no urbanizable.

Los terrenos incluidos en cada una de las citadas clases de suelo participan de un mismo régimen normativo básico y diferencial a efectos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

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.

### Artículo 7. Calificación del suelo

A efectos de las presentes Normas se entiende por calificación global la asignación, a los distintos terrenos, de condiciones homogéneas de uso, edificación y ejecución, y por tanto sujetos a una regulación uniforme.

Se considera calificación pormenorizada a las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio, expresando también el destino público o privado del suelo y la clase de actividad permitida o prevista.

### Artículo 8. Condiciones de desarrollo de las Normas Subsidiarias

Son condiciones de desarrollo las que las presentes Normas imponen para los instrumentos de planeamiento previstos para complementarlas y desarrollar sus determinaciones.

### **Artículo 9. Condiciones de ejecución de las Normas Subsidiarias**

Son condiciones de ejecución las que afectan a la urbanización y al régimen jurídico de la propiedad del suelo, así como las construcciones que sustenta, a fin de posibilitar el ejercicio de las facultades dominicales relativas a su uso y edificación, y para generar las dotaciones urbanísticas que corresponden al municipio según la gestión urbanística del planeamiento.

Sólo 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.

Los instrumentos de ejecución son los proyectos técnicos y procedimientos administrativos que concretan o sustancian las operaciones precisas para ejecutar el planeamiento y los instrumentos que lo desarrollan.

### **Artículo 10. Condiciones de uso y edificación**

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

### **Artículo 11. Instrumentos de desarrollo y ejecución: las ordenanzas municipales**

En concordancia con lo previsto en la legislación de Régimen Local, estas Normas Urbanísticas se desarrollarán mediante Ordenanzas Municipales en cuantas remisiones expresas se hacen a ellas y podrán ser completadas, mediante los procedimientos previstos en la legislación vigente, en todas sus posibles inconcreciones, errores o aspectos ignorados.

## **Capítulo segundo: Intervención municipal en la edificación y uso del suelo**

### **Artículo 12. Objeto**

La intervención municipal en el ejercicio de las facultades relativas al uso del suelo y edificación tiene por objeto comprobar la conformidad las distintas actuaciones urbanísticas con las previsiones legales y las contenidas en el planeamiento, así como restablecer, en su caso, la legalidad urbanística infringida. La intervención se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:

- Licencias urbanísticas.
- Declaración en estado de ruina.
- Ordenes de ejecución.
- Suspensión de obras y otros usos.
- Medidas de reposición o restauración del orden infringido.
- Imposición de sanciones.
- Información urbanística.

### **Artículo 13. Actos sujetos a licencia**

Estarán sujetos a previa licencia urbanística los actos enumerados en el art. 2.4.2 del vigente texto refundido de la Ley del Suelo y en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier acción que implique alteración de elementos naturales de los terrenos, modificación de sus lindes, establecimiento de nueva edificación, usos o instalaciones, o modificación de los existentes.

#### **Normas urbanísticas**

La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actos anteriormente mencionadas en el ámbito del término municipal, aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la administración. En caso que estos actos fueran promovidos por órganos de las Administraciones públicas o Entidades de derecho público que administren bienes de aquellas, 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 art. 2.4.4 de la Ley del Suelo<sup>1</sup> y los arts. 4, 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### **Artículo 14. Caducidad y pérdida de eficacia de las licencias**

La caducidad de las licencias concedidas se producirá cuando así lo declaren el órgano competente para su concesión, previa audiencia del interesado, siempre que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Haber transcurrido más de 6 meses, contados desde la recepción por el interesado de la notificación de concesión de licencia, sin haberse iniciado las obras, instalaciones o actividades previstas. En el supuesto en el que la licencia se obtuviese por silencio administrativo el plazo se iniciará al día siguiente al que se produjo la concesión.
- Haber transcurrido dos años, o el plazo indicado en correspondiente proyecto de ejecución si este fuere más corto, sin que las obras previstas hayan sido finalizadas.

Por causa justificada podrá solicitarse una sola prórroga de la licencia cuyo plazo fijará el Ayuntamiento sin que pueda exceder de un año. El incumplimiento de los plazos de prórroga llevará implícita la caducidad automática de la licencia, salvo en los casos de fuerza mayor debidamente justificados.

Las licencias concedidas quedarán sin efecto en los siguientes casos:

- Cuando así se declare por sentencia de los tribunales o juzgados de la jurisdicción contencioso- administrativa, o por la resolución de los recursos en vía administrativa, cuando dichas sentencias o resoluciones sean firmes.
- Por revisión de los actos de concesión de licencia, en los supuestos y con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 102 y siguientes de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común<sup>2</sup> y en los artículos 253 y 254 del texto refundido de la Ley del Suelo.
- Cuando se incumplieren las condiciones que, con arreglo al ordenamiento jurídico, hubieran sido impuestas en el acto de la concesión o consten reguladas en las normas legales o reglamentarias que sean aplicables.

#### **Artículo 15. Licencias de parcelación**

Se considera parcelación urbanística toda agrupación, división, o subdivisión de terrenos que se lleva a cabo en suelos clasificados como urbanos según las Normas Subsidiarias.

Las licencias de parcelación urbanística se concederán en base a un proyecto con el siguiente contenido mínimo:

- Memoria justificativa de las razones de la parcelación de sus características en función de las determinaciones de las Normas, aplicables para la zona en la que los terrenos estén

---

<sup>1</sup> En el texto original hace referencia al art. 244 de la Ley del Suelo, que no existe, por lo que debe hacer referencia al art. 2.4.4. Actualizado por el punto 1 de la Disposición adicional décima del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

<sup>2</sup> Actualizado por el artículo 106 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

situados. Se describirá la finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas no resultan adecuadas para el uso asignado.

- Plano acotado de estado actual a escala 1:1.000 como mínimo donde se grafíe las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolados existentes y los usos de los terrenos.
- Plano acotado de parcelación a escala 1:1.000 como mínimo en el que aparezcan superficiadas e identificadas las parcelas resultantes y en el que pueda comprobarse que no resulten parcelas inedificables según las condiciones señaladas por las Normas.

#### **Artículo 16. Licencias de obras de urbanización**

Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes a polígonos completos o unidades de actuación.

A los efectos previstos en el art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar, se deberá obtener licencia, simultáneamente con la edificación, en base al correspondiente proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento, en el que se establecerán las características de las obras de urbanización. Cuando dicha aprobación no exista para la zona de que se trate, el petitionerio de la licencia, deberá presentar junto al proyecto técnico de edificación o instalación, el proyecto de urbanización por Ley ordinaria correspondiente.

El Ayuntamiento establecerá fianza prestada por el solicitante de la licencia para garantizar la adecuada ejecución de las obras de urbanización, cuyo importe en ningún caso supondrá la fijación definitiva del coste de realización de las obras correspondientes, entendiéndose, para el caso de ejecución de dicha fianza, como abono a buena cuenta y a resultados de la liquidación de las obras realizadas.

Una vez finalizada la obra de urbanización y previa entrega provisional de las obras al Ayuntamiento, éste devolverá al interesado el 80% del importe de la fianza, si ésta no hubiese sido utilizada, quedando el 20% restante como garantía del perfecto estado de la urbanización hasta que, transcurrido un año, se efectúe la cesión definitiva al Ayuntamiento.

#### **Artículo 17. Licencias de obras de edificación**

Se entienden comprendidos en esta denominación los actos enunciados en los apartados 1 a 7, ambos inclusive, del artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística, salvo, en los supuestos de los apartados 4 y 5, aquellos que no obstante afectar al aspecto exterior o la disposición interior de los edificios e instalaciones, tengan escasa entidad.

En los supuestos a que se refiere el párrafo anterior, a la solicitud de licencia se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

- Cuestionarios estadísticos.
- Dos ejemplares del proyecto básico y de ejecución redactado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.
- Documentos acreditativos del nombramiento de directores técnicos para la ejecución de las obras proyectadas.
- Documento acreditativo, cuando haya lugar, del cumplimiento de los deberes establecidos por el planeamiento, o la gestión del mismo, al propietario del suelo.
- Documento acreditativo de haber constituido la fianza a que se refiere el art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística en los supuestos en los que se pretenda edificar sobre una parcela de suelo urbano que no tenga la condición legal de solar, siempre que se trate de superficies no incluidas en unidades de ejecución.

En los supuestos contemplados de los apartados 4 y 5 del art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, si las obras a edificar fueran de escasa entidad corresponderá solicitar licencia de

#### **Normas urbanísticas**

obra menor acompañando la solicitud de un plano de emplazamiento, la descripción de las obras, un croquis acotado de las mismas, el presupuesto de ejecución de material y, si afectara<sup>3</sup> a fachada, una fotografía en color del estado actual de la misma.

#### **Artículo 18. Licencia de intervención sobre edificio protegido**

La realización de obras de cualquier naturaleza que afecte el estado físico de los edificios y elementos catalogados deberá someterse a la correspondiente licencia de obras. No se podrán conceder licencias de demolición en relación a inmuebles catalogados, sino licencia de intervención que contemple las operaciones de demolición como complementarias a las de otra naturaleza.

#### **Artículo 19. Licencia de derribo o demolición de edificios o instalaciones**

Para la realización de los trabajos correspondientes a derribo demolición el peticionario de la licencia deberá acompañar:

- Plano de emplazamiento a escala 1:1.000.
- Proyecto técnico de la demolición o derribo, por duplicado, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.
- Fotografías de todas las fachadas del edificio.
- Documento justificativo del nombramiento de directores técnicos.
- Póliza de seguro de responsabilidad civil del constructor, para cubrir los daños de cualquier género que puedan producirse durante la obra.

#### **Artículo 20. Licencias de actividades o instalaciones**

Estarán sujetas a 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 objetivas (traspasos y cambios de titularidad). La reglamentación específica de estas licencias se regirá por la reglamentación técnica pertinente.

En caso de instalaciones para espectáculos públicos o actividades calificadas o recreativas que no hayan de ser objeto de primera ocupación se exigirá certificado final de la obra o instalación suscrito por el técnico director o titular responsable.

#### **Artículo 21. Licencia de otras actuaciones urbanísticas**

Se entiende 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 acometa con independencia de los proyectos que ella se contemplan. El peticionario de licencia deberá acompañar la solicitud con un proyecto que se ajustará a las determinaciones exigidas por las reglamentaciones técnicas de la actividad que se trate. Como mínimo contendrá una memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento croquis acotado de la obras o instalaciones, presupuestos de ejecución y de contrata y pliego de condiciones económicas y facultativas.

#### **Artículo 22. Licencias de ocupación**

Las licencias de ocupación o de primera utilización de los edificios o locales tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los mismos, previa comprobación de que han sido ejecutados

---

<sup>3</sup> En el texto original indica “si afectará”, pero se interpreta que se refiere al condicional “si afectara”.

conforme a las condiciones de la licencia que autorizó la obra. La solicitud deberá acompañarse de:

- Copia de la licencia concedida para la instalación o edificación.
- Certificado final de las instalaciones o de las obras suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.
- Boletines, visados por la Conselleria de Industria, de las instalaciones de los servicios de electricidad, agua potable y teléfono.
- Certificado final de obras de urbanización, en los supuestos de licencias concedidas conforme al artículo 40 de Reglamento de Gestión Urbanística.
- Justificación de haber solicitado el alta de la nueva edificación a los efectos del impuesto sobre los bienes inmuebles o exacción que sustituya a ésta.

### **Artículo 23. Licencias de obras y usos de naturaleza provisional**

El Ayuntamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 136 de la Ley del Suelo, y siempre que no dificulte la ejecución de los Planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional en suelo urbano o urbanizable, previo informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo, que habrán de demolerse o erradicarse cuando así lo determine el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna. En suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en la Ley 4/92 sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana<sup>4</sup>.

### **Artículo 24. Medidas de seguridad a adoptar durante la ejecución de las obras**

Durante la ejecución de las obras será obligatorio para el constructor:

- Cumplir y hacer cumplir al personal de las obras las ordenes o bandos de la Alcaldía sobre horario de carga y descarga, limpieza, ocupación de vía pública, apertura y relleno de zanjas y retirada de escombros y materiales.
- Vallar el perímetro de las obras o instalaciones recayentes a vía pública, con valla de precaución de 2 metros de altura mínima. El vallado deberá respetar un paso superior a 60 cm en la acera. Cuando el vallado no sea posible se instalará una protección, volada o sobre pies derechos, que garantice la seguridad de las personas y bienes.
- Instalar lonas o redes de protección en los forjados.

La instalación y uso de los elementos auxiliares de obra, tales como grúas torre y elevadores, estará sujeta a la previa licencia municipal, a cuya solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- Plano de ubicación en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de altura máxima, posición del contrapeso y áreas de barrido en el caso de grúas torres.
- Certificación de la casa instaladora suscrita por el técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos que la componen.
- Póliza de seguro de responsabilidad civil, ilimitada, para cubrir los daños de cualquier género que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

---

<sup>4</sup> Actualizado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

## **Artículo 25. Información urbanística**

El principio de publicidad del Planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- Consulta directa del Planeamiento: el Ayuntamiento dispondrá de copias íntegras de la documentación de los planes y sus documentos anexos, a fin de garantizar el derecho de consulta de la misma.
- Consultas previas: podrán formularse consultas previas sobre las características y condiciones que debe ajustarse una obra determinada.
- Informes urbanísticos: 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 de la finca, preferentemente sobre la misma base cartográfica que la de las presentes Normas. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización fueren necesarios para su consulta.
- Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos: Los interesados podrán recabar dictamen previo que precise las exigencias derivadas del régimen y nivel de protección a que se encuentre sujeto un edificio o elemento catalogado. La Consulta se instará documentando suficientemente las obras a realizar. Esta consulta no será preceptiva ni exigible para solicitar la correspondiente licencia de obras, pero si lo será el dictamen técnico favorable para poderla conceder ajustada a protección de tipo subsidiario.  
Los dictámenes referidos se emitirán en el plazo de dos meses desde la correspondiente petición. No se entenderán favorables en caso de silencio administrativo.

# **Capítulo tercero: Ejecución de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano**

## **Artículo 26. Previa distribución de beneficios y cargas**

La justa o equitativa distribución de beneficios y cargas derivadas de la ejecución de estas Normas Subsidiarias en suelo urbano afecta por igual a todos los propietarios del mismo. Sólo se entenderán innecesarias las operaciones de reparto que hagan efectiva esta distribución en los siguientes casos:

- Cuando los potenciales beneficiarios de reparto renuncien a su derecho.
- Cuando el terreno edificable cumpla las condiciones de solar, de acuerdo a la legislación vigente o esté en condiciones de serlo, al ejecutarse la urbanización de modo simultáneo a la edificación con las garantías exigidas por el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, y siempre que no se encuentre incluido en alguna de las unidades de ejecución delimitadas por estas Normas Subsidiarias.
- Cuando el terreno haya sido objeto de reparcelación o de otra previa actuación urbanística incluida en los tres sistemas de actuación previstos en la Ley del Suelo.
- Cuando el terreno sea de uso y dominio público, estando ya bajo titularidad de la Administración correspondiente, conforme al destino previsto por estas Normas Subsidiarias. No obstante podrá procederse, en su caso, a incluirlos en polígono o unidad de actuación, atendiendo a lo previsto en el art. 47 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Cuando el terreno sea objeto de expropiación forzosa, para la implantación de dotaciones urbanísticas de uso y dominio público, sin perjuicio de su derecho a participar en operaciones de reparcelación o compensación.

## **Artículo 27. Aprovechamiento urbanístico**

Los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que resulte de la compensación o reparcelación de sus terrenos, en base a las condiciones establecidas por las presentes Normas. El justo reparto de beneficios y cargas así como el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la propiedad se efectuará en el ámbito de polígonos o unidades de ejecución, ya sea las que directamente delimitan estas Normas Subsidiarias o de las que, en su virtud, habrán de delimitarse para posibilitar su ejecución. Las unidades de ejecución podrán ser, indistintamente, continuas o discontinuas y delimitarse de oficio por la Administración o por los particulares. La presentes Normas Subsidiarias delimitan directamente 6 unidades de ejecución en suelo urbano, detalladas en la Memoria y grafiadas en los planos de ordenación, las cuales serán ejecutadas, preferentemente, por el sistema de compensación.

A los efectos previstos en el art. 27.4 de la Ley del Suelo, el aprovechamiento susceptible de apropiación en el suelo urbano incluido en la delimitación de unidades de ejecución será el 85 por ciento del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva. En caso de suelo urbano no incluido en ninguna de estas unidades de ejecución, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el total permitido por el planeamiento.

El suelo urbano no podrá ser edificado en tanto que la parcela con aptitud para ello no adquiera la condición de solar, o se garantice la simultaneidad de edificación y urbanización según contempla el artículo 16 de estas Normas. Asimismo, los terrenos incluidos en unidades de ejecución no podrán ser edificados hasta que no hayan sido objeto de la correspondiente reparcelación, compensación o expropiación que garantice el justo reparto de beneficios y cargas derivados de este planeamiento.

## **Artículo 28. Determinación de las cargas del planeamiento**

Las cargas que, como contraprestación a los beneficios, se derivan del presente planeamiento y constituyen un deber para los propietarios de suelo urbano son las siguientes:

- Ceder gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y dotaciones públicas y los que se puedan derivar del cumplimiento del artículo 27 de estas Normas.
- Costear, y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- Solicitar licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

## **Artículo 29. Ejecución del planeamiento: Unidades de ejecución [HNNSS]<sup>5</sup>**

Todas las Unidades de ejecución delimitadas por las Normas Subsidiarias -cuyo ámbito se grafía en los planos de Ordenación-, se encuentran en suelo de uso residencial y sus parámetros urbanísticos se encuentran definidos por la presente ordenación. La relación de superficies aproximadas en cada una de ellas, es la siguiente:

### **Unidad de Ejecución "UE-1"**

Suelo edificable	12.481 m <sup>2</sup>
Superficie de viales	9.874 m <sup>2</sup>
Espacios libres	1.870 m <sup>2</sup>
Superficie total	22.738 m <sup>2</sup>

---

<sup>5</sup> Según redacción de la Homologación de las Normas Subsidiarias de 1999.



#### Unidad de Ejecución "UE-2"

Suelo Edificable	9.267 <sup>6</sup> m <sup>2</sup>
Superficie de viales	5.840 m <sup>2</sup>
Espacios libres	1.480 m <sup>2</sup>
Superficie Total	16.587 m <sup>2</sup>

#### Unidad de Ejecución "UE-3"

Suelo Edificable	1.776 m <sup>2</sup>
Superficie de viales	1.578 m <sup>2</sup>
Espacios libres	2.016 m <sup>2</sup>
Superficie Total	5.370 m <sup>2</sup>

#### Unidad de Ejecución "UE-5"

Suelo Edificable	5.312 m <sup>2</sup>
Superficie de viales	4.028 m <sup>2</sup>
Espacios libres	2.360 m <sup>2</sup>
Superficie Total	11.700 m <sup>2</sup>

#### Unidad de Ejecución "UE-6B"

Suelo Edificable	2.547 m <sup>2</sup>
Superficie de viales	2.257 m <sup>2</sup>
Superficie Total	4.804 m <sup>2</sup>

Podrán fragmentarse en unidades de menor tamaño siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que no se altere la media del aprovechamiento que resultaba de la unidad delimitada por el planeamiento, ni los derechos los derechos y obligaciones de los propietarios afectados.
- Que se garantice la ejecución del planeamiento y, en concreto, la específica actuación urbanística que se perseguía con la delimitación propuesta.

No será necesaria la reparcelación cuando todos los terrenos de la unidad reparcelable sean de un mismo propietario o de quienes, por así decirlo, 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.

---

<sup>6</sup> El valor se actualiza en la redacción del artículo 29 según la Homologación de las Normas Subsidiarias de 1999. No obstante, por tratarse manifiestamente de una errata, se mantiene el valor de la redacción del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de 1995.

## Capítulo cuarto: Ejecución de las Normas Subsidiarias en suelo apto para urbanizar o urbanizable

### Artículo 30. Condiciones básicas de ejecución

El suelo apto para urbanizar o urbanizable está sujeto a la condición de no ser urbanizado hasta que se apruebe el Plan Parcial que desarrolle cada uno de los sectores delimitados en las presentes Normas Subsidiarias 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:

- 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 en zonas de protección, o las necesarias para la ejecución directa de los sistemas generales.
- Las construcciones o instalaciones contempladas en la regla 2ª de la Disposición Adicional Segunda de la ley 4/1992 sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana<sup>7</sup>.

Los terrenos incluidos en esta clase de suelo no podrán destinarse a usos o aprovechamientos distintos de los establecidos en las presentes Normas Subsidiarias, según los concrete, en cada sector, el planeamiento parcial de desarrollo. Dichos terrenos, sin perjuicio de las excepciones reguladas en el apartado precedente, 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.

En todo caso, y cualquiera que sea el sistema de actuación previamente establecido, la Administración podrá ocupar directamente los terrenos destinados por el planeamiento a dotaciones públicas, según el procedimiento previsto en el artículo 203 de la Ley del Suelo.

### Artículo 31. Obligaciones de los propietarios

Los propietarios de suelo apto para urbanizar o urbanizable estarán obligados a:

- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o administración actuante los terrenos destinados a viales, parques y zonas ajardinadas públicas, zonas de recreo y expansión, centros docentes, equipamientos sociales y demás servicios públicos necesarios, así como el suelo edificable correspondiente al 15 por ciento del aprovechamiento lucrativo medio del sector, según establezca el plan parcial que lo desarrolle.
- Costear las obras de urbanización de su sector, es decir, viales, saneamiento, abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y jardinería y las indemnizaciones resultantes del derribo de construcciones o destrucción de plantaciones o instalaciones previamente existentes. También deberán costar las acometidas de las redes de servicios existentes hasta el límite del sector, sin perjuicio de poder repercutir su coste, en los términos legalmente establecidos, a las correspondientes empresas de servicios. No obstante, los adjudicatarios de las cesiones de suelo susceptible de aprovechamiento lucrativo deberán sufragar su parte correspondiente de los gastos de urbanización.
- Edificar los solares dentro de los plazos que determine el plan parcial y mantener los solares y dotaciones resultantes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

---

<sup>7</sup> Actualizado por el artículo 226.1.a) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

## Artículo 32. Sectores de suelo urbanizable [HNNSS y MP8]<sup>8</sup>

Las presentes Normas establecen cuatro sectores de suelo urbanizable, dos de ellos a desarrollar por plan parcial (Sectores I y IV, de uso residencial) y los otros dos con ordenación pormenorizada (Sectores III, residencial, y V, de almacenes), entendidos cada uno como un área de reparto autónoma en base a lo dispuesto en el artículo 62 de la LRAU. El ámbito de los mismos se grafica en los planos de Ordenación y la relación de determinaciones y de las superficies aproximadas para cada uno de ellos es:

### SECTOR I

Superficie total	39.281 m <sup>2</sup>
Edificabilidad global	1,25 m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo
Nº máximo de viviendas	180

**Uso global:** Residencial

**Usos permitidos:** Comercial, hotelero, recreativo, sanitario, socio-cultural, docente y deportivo

**Uso incompatible:** Industrial

**Observaciones:** Ocupa una zona de borde situada al norte del casco urbano, inmediata al mismo y limitada por el barranco de Cabes Bort, por lo que se encuentra considerada en la NCM 21 como de riesgo grave de inundación, a la vez que recuperable con obras de defensa y canalizaciones. La necesaria adopción de las medidas preventivas y la ejecución de obras de defensa y protección para reducir o eliminar el citado riesgo se determinarán cuando se desarrolle el Sector, previo deslinde y siguiendo las indicaciones de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Turia<sup>9</sup>. Definido en las anteriores Normas Subsidiarias, que ya contemplaban estos extremos y definían un vial de 14 m junto al citado barranco, que se mantiene en la presente Revisión.

### SECTOR III: URBANIZABLE PORMENORIZADO

Superficie total	67.433 m <sup>2</sup>
Edificabilidad global	1,8 m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo <sup>10</sup>
Nº máximo de viviendas	300

**Uso global:** Residencial

**Usos permitidos:** Comercial, hotelero, recreativo, sanitario, socio-cultural, docente y deportivo

**Usos incompatibles:** Industrial

---

<sup>8</sup> Según redacción de la Homologación de las Normas Subsidiarias de 1999. Afectado por la modificación puntual 8.

<sup>9</sup> [sic] en referencia a la Confederación Hidrográfica del Júcar.

<sup>10</sup> En el texto original de la Homologación Modificativa de las Normas Subsidiarias de 1999 indica 180 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, valor totalmente fuera de escala, por lo que se interpreta que deben ser 1,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Este valor es coherente con el incremento en el número de viviendas, que pasa de las 250 previstas por la Revisión Anticipada de las Normas Subsidiarias de 1995 a las 300 en la Homologación Modificativa.

#### SECTOR IV<sup>11</sup>

Superficie total	268.162 m <sup>2</sup>
Edificabilidad global	0,65 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Nº máximo de viviendas	32 viv/ha

**Uso global:** Residencial

**Usos permitidos:** Comercial, hotelero, recreativo, sanitario, socio-cultural, docente y deportivo

**Uso incompatible:** Industrial

**Observaciones:** Ocupa una zona junto al borde noroeste del casco municipal en la que se plantea la continuidad del vial que transcurre paralelo a la línea límite del término municipal. Para facilitar la gestión del mismo es posible su subdivisión en sectores de superficie no inferior a 5 hectáreas.

#### SECTOR V: PORMENORIZADO

Superficie total	82.659 m <sup>2</sup>
Edificabilidad global	0,79 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s <sup>12</sup>

**Uso global:** Almacenes

**Usos permitidos:** Terciario, dotacional y aparcamientos

**Uso incompatible:** Industrial cuando se trate de actividades calificadas de peligrosas, las nocivas e insalubres con índice medio y alto, y aquellas que por sus características deban de estar aisladas.

Como edificabilidad global se entiende el máximo edificable susceptible en cada sector, incluyendo la edificación de uso residencial y la de otros usos, tomándose como límite el parámetro más restrictivo entre aquella y el nº de viviendas. Y, en cualquier caso, la edificabilidad relativa al uso residencial no deberá superar el límite de 1,00 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.

El plan parcial que desarrolle los sectores I y IV podrán delimitar en su seno distintas unidades de ejecución que se atenderán a las siguientes condiciones:

- La diferencia de aprovechamiento entre las distintas unidades de ejecución no excederá el 15 por ciento del aprovechamiento medio del sector.
- La definición de las distintas unidades de ejecución garantizará que sean susceptibles de asumir cesiones correspondientes, que permitan la distribución equitativa de beneficios y cargas de la urbanización y que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la actuación.

#### Artículo 33. Urbanización simultánea a la edificación

Una vez aprobados el plan parcial del sector y el proyecto de urbanización del polígono y estando constituida la junta de compensación, si ello fuera preceptivo, se podrá edificar con anterioridad

---

<sup>11</sup> Apartado según redacción de la modificación puntual 8.

<sup>12</sup> En el texto original de la Homologación Modificativa de las Normas Subsidiarias de 1999 indica 0,79 m<sup>2</sup>t, cuando se interpreta que hace referencia a 0,79 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

a la finalización de las obras de urbanización siempre que se cumplan los siguientes requisitos, previos a la licencia de obras:

- Que hubiese ganado firmeza administrativa la aprobación del proyecto de reparcelación o compensación, si fueran preceptivos.
- Que la infraestructura básica del polígono haya concluido incluyendo las correspondientes conexiones con las redes de servicios existentes.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización sea previsible que, a la terminación de la edificación, estén totalmente concluidas y entren en funcionamiento los servicios proyectados.
- Que el petionario se comprometa en la solicitud de la licencia a no utilizar la construcción hasta tanto no esté terminada la urbanización y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto sobre el inmueble.
- Que se preste fianza o aval para garantizar el cumplimiento de estos compromisos, en cuantía igual a los costes de las obras de urbanización que debe sufragar la propiedad de la parcela a edificar.

## Capítulo quinto: régimen del suelo no urbanizable

### Artículo 34. Definición

El suelo no urbanizable lo constituyen los terrenos que las presentes Normas no incluyen como urbano ni como urbanizable.

### Artículo 35. División en zonas

En el suelo no urbanizable se distinguen las siguientes zonas cuya delimitación figuran en los planos de clasificación y calificación del suelo:

- Zona de régimen común: comprende terrenos de uso agrícola.
- Zona de protección agrícola: abarca los terrenos caracterizados por el alto valor de su rendimiento agrícola y ambiental.
- Zona de protección de infraestructuras: está constituida por las áreas de servidumbre y afección de las distintas infraestructuras, tales como la red viaria, red ferroviaria, dominio público hidráulico, vías pecuarias, etc. A los efectos de la Ley sobre Suelo No Urbanizable y a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.3 de la misma<sup>13</sup>, estos suelos pertenecen a la categoría de especial protección.
- Zona de protección arqueológica: es la zona delimitada sobre la cota 85 de la colina este de Els Germanells, en cumplimiento de las determinaciones de la Conselleria de Cultura a este respecto, según notificación del Servicio de Arqueología y Etnología, en la que se especificaba la previsión de una vía de acceso para vehículo a la citada zona.

### Artículo 36. Régimen urbanístico

El suelo no urbanizable no es susceptible de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones que imponen las presentes Normas a la facultad de edificar o al uso de este tipo de suelo no darán

---

<sup>13</sup> Actualizado por el artículo 28.2 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP), que a su vez se apoya en el artículo 26.c) del mismo cuerpo legal.

derecho a indemnización, quedando definido el contenido normal de la propiedad de este suelo por las facultades de la explotación rústica o agrícola de que fuera naturalmente susceptible.

Si se produjeran descubrimientos arqueológicos, geológicos o culturales en áreas no protegidas, previa decisión de la entidad competente, estos terrenos quedarían sujetos a suspensión cautelar de autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se ajusta la regulación urbanística a la nueva situación.

### **Artículo 37. Núcleo de población**

En la zona de suelo no urbanizable de régimen común se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población, cuando en un círculo de 200 m de diámetro, con centro en el emplazamiento propuesto para una vivienda unifamiliar de nueva planta, existan ya construidas dos o más viviendas unifamiliares.

En la zona de suelo no urbanizable de protección agrícola, y dadas las especiales características de estos terrenos, se considera que cualquier nueva edificación destinada a vivienda supone la condición objetiva que puede dar lugar a la formación de núcleo de población.

### **Artículo 38. Usos**

#### **1. ZONA DE REGIMEN COMUN**

El uso global o dominante de esta zona es el agrícola. No obstante, y siguiendo los procedimientos previstos en la legislación aplicable podrán autorizarse los usos previstos en los artículos 7 y 8 de la Ley sobre suelo No Urbanizable<sup>14</sup>. En este suelo únicamente se permitirán viviendas unifamiliares vinculadas a la explotación agrícola de la parcela, construcciones complementarias como almacenes de productos agrícolas o casetas de aperos de labranza y edificaciones o instalaciones de utilidad pública y social promovidas por la Administración municipal.

Las condiciones para la ubicación y ocupación de las edificaciones de uso agrícola antes mencionadas serán:

- La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup> para la construcción de viviendas y la unidad de cultivo (2.000 m<sup>2</sup> para el caso de regadío y 2.500 m<sup>2</sup> para el de secano) para las instalaciones reguladas en el art. 12 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable<sup>15</sup>.
- La altura de cornisa para las viviendas no superará los 6,50 metros y para las casetas de aperos de labranza, 3,50 metros.
- La edificabilidad máxima será 0,04 m<sup>2</sup> construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- Las edificaciones deberán situarse a más de 350 metros del suelo urbano o urbanizable y guardarán una distancia a lindes superior a los 10 metros.

Los tipos de edificaciones permitidas podrán compatibilizarse en la misma parcela, siendo en este caso la edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup> construidos por cada metro cuadrado de parcela.

#### **2. ZONA DE PROTECCION AGRICOLA**

El uso global o predominante de esta zona es el agrícola. El régimen urbanístico de este suelo será el correspondiente al Suelo No Urbanizable de especial protección, tal como

---

<sup>14</sup> Actualizado por el Capítulo I del Título IV del Libro II del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

<sup>15</sup> Actualizado por el artículo 211.1.a) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

queda definido en el art. 6 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable<sup>16</sup>.

### 3. ZONA DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

El régimen de usos será regulado por la legislación sectorial y específica aplicable en cada caso. No se permitirán otras construcciones que las propias de la infraestructura correspondiente.

En base al informe de la Demarcación de Carreteras del Estado y ya que se encuentra en fase de redacción el Estudio de Alternativas de actuación en la Circunvalación de Valencia A-7 (By-Pass), se grafían y clasifican, con carácter provisional, franjas de 500 m a ambos lados del citado vial como reserva viaria.

### 4. ZONA DE PROTECCION ARQUEOLOGICA

El régimen urbanístico de este suelo será el correspondiente al Suelo No Urbanizable de especial protección, tal como queda definido en el art. 6 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable<sup>17</sup>. Asimismo se garantizará la accesibilidad a la zona mediante un vial apto para vehículos.

## Capítulo sexto: Protección del patrimonio

### Artículo 39. Catálogo

Tienen la condición de edificios protegidos según las presentes Normas, los siguientes edificios: la Iglesia Parroquial de San Antonio Abad, la Casa de la Cultura, la vivienda nº 2 de la calle Mayor, la nº 2 de la calle Francisco Climent (antiguo ayuntamiento) y las nº 1, 34 y 83 de la calle Magdalena.

### Artículo 40. Definición del nivel de protección y tipo de protección

Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina las características y el tipo de protección que puede afectar a un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que, en general, se pueden efectuar sobre él. El nivel de protección se establecerá en el catálogo atendiendo, prioritariamente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas en el mismo.

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 se pueden realizar sobre él. El tipo de protección se determina ponderando las circunstancias sobrevenidas y aquellas otras que, por su especificidad, resulten de difícil valoración y no puedan haber sido consideradas al catalogar, siendo precios tenerlas en cuenta para emprender las más eficaces actuaciones en orden a salvaguardar las finalidades perseguidas por el catálogo.

Cada nivel cuenta con un tipo básico de protección que define las facultades que asisten a la propiedad, por aplicación directa del plan, para actuar sobre un edificio protegido. Además, cada nivel de protección cuenta, también, con un tipo subsidiario de protección que supone la realización de otras obras distintas a las contempladas en el tipo básico pero que pueden ser

---

<sup>16</sup> Actualizado por el Capítulo I del Título IV del Libro II del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

<sup>17</sup> Actualizado por el Capítulo I del Título IV del Libro II del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

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.

#### **Artículo 41. Niveles de protección**

Se establecen tres niveles de protección, que afectan a los siguientes inmuebles:

- Nivel 1: Incluye la protección integral: Afecta a la Iglesia Parroquial de Sant Antoni Abad.
- Nivel 2: Incluye la protección estructural: Afecta al edificio nº 83 de la calle Magdalena.
- Nivel 3: Incluye la protección ambiental: Afecta al resto de elementos catalogados grafiados en los planos de ordenación. Las condiciones de edificación del solar situado en la calle Magdalena, lindante con la zona con este nivel de protección, será objeto de un estudio de detalle con el fin de buscar la máxima integración de la edificación resultante en el conjunto protegido.

#### **Artículo 42. Criterios de adscripción a los distintos niveles**

Se incluirán en el nivel de protección número 1 las construcciones que deban ser conservadas íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

Se incluirán en el nivel de protección número 2 los edificios que por su valor histórico o artístico deban ser conservados, al menos parcialmente, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y, en su caso, aquellos elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan en el inmueble.

Se incluirán en el nivel de protección número 3 los entornos y ámbitos urbanos en que la fachada o elementos visibles desde la vía pública de los edificios, por su singularidad o su carácter tradicional, o por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyan sensiblemente a conformar determinado ambiente, urbano o rústico, de especial valor ambiental, siendo de interés público su presencia en el escenario urbano o en el paisaje a fin de preservar esas características ambientales.

#### **Artículo 43. Nivel 1: Protección integral**

##### **REGIMEN GENERAL**

En las construcciones sujetas a protección integral 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.

##### **REGIMEN ESPECIAL**

Previo dictamen favorable de la Comisión de Urbanismo 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 por cualquier causa estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistiría en la facultad de reconstruir el inmueble originario.



## **Artículo 44. Nivel 2: Protección estructural**

### **REGIMEN GENERAL**

Se permiten las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica tales como 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 pudieran existir.

### **REGIMEN ESPECIAL**

Previo dictamen favorable a la Comisión de Urbanismo podrá autorizarse, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, la demolición de alguno o algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando 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.

También podrá procederse, con los mismos requisitos señalados en el anterior apartado, a la demolición de todos los elementos distintos de los mencionados excepto los de evidente valor. En tal caso, se aplicará, en lo demás, el mismo régimen regulado para el nivel de protección número 3.

La demolición 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.

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 régimen general.

## **Artículo 45. Nivel 3: Protección ambiental**

### **REGIMEN GENERAL**

En los ámbitos urbanos sujetos a protección ambiental se puede autorizar la demolición de sus partes invisibles desde la vía pública, procurando la congruencia de las obras con el mantenimiento de la fachada y con el entorno.

### **REGIMEN ESPECIAL**

Tratándose de supuestos distintos de la demolición contemplada en el apartado anterior, incluso el de reconstrucción de todo o parte de un edificio, podrá ser otorgada asimismo licencia con sujeción a las siguientes condiciones:

- Alturas: se respetarán, en todo caso, las alturas previstas en este plan general, sin que pueda rebasar ningún cuerpo edificado la altura de cornisa original.
- Alineaciones: no podrán realizarse modificaciones ni retranqueos de las alineaciones que el plan general establece, siendo obligatorio el mantenimiento del actual plano de fachada.
- Morfología: sólo se permitirá la apertura de huecos tipo balcón o balconada conforme a las ordenanzas, con antepecho de cerrajería y sin ningún elemento de obra, cuyo tratamiento habrá de responder a los criterios compositivos y de proporción derivados del concepto de fachada como muro de carga (proporción vertical). Los materiales de fachada deberán estar integrados en el ambiente del entorno urbano protegido, estando prohibidos expresamente los revestimientos cerámicos, vitrocerámicos o pétreos pulidos, así como las pinturas o estucos de color excluyente sobre los tonos naturales de los materiales utilizados. El tratamiento de las paredes medianeras será el mismo que se dé al resto de las fachadas. La cubierta será de teja a dos aguas, como mínimo en las dos primeras crujías, pudiendo ser su remate en alero, antepecho o friso. No se permitirá la segregación de las actuales parcelas, ni la agrupación de más de dos.

#### **Artículo 46. Conservación de parámetros de la edificación**

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.

Sólo por circunstancias justificadas de interés general podrá permitirse, en los casos de protección ambiental, la alteración de la distribución del volumen dentro de la parcela sin que ello pueda suponer incremento absoluto del volumen global permitido por el planeamiento.

No serán de aplicación aquellas condiciones generales de la edificación reguladas en las ordenanzas de la edificación que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los edificios protegidos, salvo en los casos de sustitución previstos dentro del régimen de protección ambiental.

#### **Artículo 47. Protección de plantas bajas**

Para las distintas categorías de protección queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar, insertos en la fachada del inmueble. Se exceptúan los que se adosen a los huecos de la planta baja cuando su superficie no exceda de un metro cuadrado y los que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos.

Los proyectos de renovación de plantas bajas para su 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, debiendo respetarse la continuidad y homogeneidad del tratamiento respecto de las plantas superiores.

#### **Artículo 48. Adecuación de los materiales**

En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria. En las obras exigidas mediante órdenes de ejecución habrán de adecuarse a las exigencias ambientales del entorno como las concrete la autorización correspondiente aunque los materiales utilizados difieran de los originarios.

#### **Artículo 49. 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:

- Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándola en relación a otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.
- 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 resultado de la propuesta.
- Descripción de las características tipológicas del edificio así como de los elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación o demolición en la propuesta.
- Levantamiento a escala 1:100 del edificio preexistente y descripción fotográfica clara del mismo, que incluirá una fotografía a color de tamaño 18 X 24 cm de cada paramento de fachada a vía pública obtenida preferentemente en el eje central de la fachada o fachadas.
- Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinada.

#### **Artículo 50. Órgano fiscalizador**

La Comisión Municipal de Urbanismo informará las licencias de obras que tengan por objeto la intervención sobre edificios protegidos, sobre edificios contiguos a los mismos, sobre el estudio de detalle referido en el Artículo 41 y velará por el cumplimiento de la presente normativa.

## **Capítulo séptimo: Ordenanzas generales de la edificación**

#### **Artículo 51. Introducción**

Las condiciones generales de la edificación reguladas en el presente capítulo son, al igual que las condiciones particulares de zona, requisitos necesarios para que sea posible la edificación de una parcela y condicionantes del modo en que ésta puede producirse, aunque no los únicos, ya que, además, deberán concurrir:

- La previa aprobación de los instrumentos de planeamiento correspondientes, en los casos en que sea necesario.
- La previa reparcelación o compensación.
- La circunstancia de haber sufragado la propiedad o estar sufragando el coste de urbanización.
- La concurrencia en la parcela de las condiciones para ostentar la consideración de solar o la posibilidad de que se de dicha concurrencia.

Las obras de construcción de nueva planta y las de sustitución, ampliación o reestructuración de construcciones preexistentes, deberán cumplir, salvo previsión contraria en la ordenanza particular de la zona, las siguientes condiciones:

- Condiciones de la parcela.
- Condiciones del volumen y forma de los edificios.
- Condiciones funcionales de la edificación.
- Deberán contar con su reserva de aparcamientos.

### **Sección primera: Condiciones de parcela**

#### **Artículo 52. Dimensiones de la parcela**

Se entiende por parcela urbana toda porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación.

Se considera ilegal a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en el presente plan y en sus instrumentos de desarrollo.

Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir respectivamente escrituras de división de terrenos que se acredite el otorgamiento de licencia de parcelación que los primeros deberán testimoniar en el documento, conforme al art. 259.3 del texto refundido de la Ley del Suelo.

En ningún caso, se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la misma. No obstante, podrá concederse licencia de edificación para parcela cuyas dimensiones no alcancen las mismas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes, salvo situación de fuera de ordenación sustantiva en el entorno consolidado.

La parcela mínima edificable se define en el presente plan en función de alguno o algunos de los siguientes parámetros: superficie, frente, forma y relación de sus lindes respecto a colindantes.

#### **Normas urbanísticas**

### **Artículo 53. Definiciones y conceptos**

Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Son lindes frontales los 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.

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.

La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

### **Artículo 54. Agregación obligatoria de parcelas**

Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.

Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tengan linde frontal no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.

Las dimensiones de la parcela serán tales que no exista en el espacio comprendido entre cualesquiera líneas imaginarias transversales a su linde frontal ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.

### **Artículo 55. Condiciones de emplazamiento de la parcela**

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 cada zona y en la alineaciones y rasantes señaladas en el correspondiente plano de ordenación. Será preceptivo, con carácter previo al inicio de cualquier edificación, la obtención del acta de alineaciones y rasantes expedida por los servicios técnicos municipales.

Alineación exterior es la que señala la separación entre las parcela edificables y la red viaria o los espacios libres de uso público. Ningún elemento de la edificación en la parcela puede sobrepasarla, salvo los cuerpos o elementos salientes que expresamente se autoricen.

Distancia a lindes es 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.

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.

Profundidad edificable es la distancia entre la alineación exterior de la parcela y la alineación de fachada interior, medida perpendicularmente a aquella. La profundidad máxima edificable viene determinada en el plano de ordenación correspondiente y limita la distancia entre la alineación exterior y la de la fachada interior de las plantas edificables sobre la baja.

### **Artículo 56. Condiciones de ocupación de la parcela**

Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante. Salvo indicación en contrario, las construcciones de sótano podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable; las construcciones de semisótano se limitarán a la superficie ocupable.

Se entiende por coeficiente de ocupación, la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. 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 o emplazamiento, se tomará siempre la más restrictiva.

Superficie libre es la parte de parcela edificable en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

### **Normas urbanísticas**

### **Artículo 57. Aprovechamientos sobre la parcela**

Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación. Los cuerpos salientes que estén cubiertos por otros elementos análogos, o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50 por ciento de su superficie.

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

Se entiende por superficie útil de una pieza o de un local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos que los separan de exterior de otras piezas o locales del edificio o de otros edificios. No contará como superficie útil la de aquellos espacios que tengan una altura libre inferior a 1,50 m. Para el cómputo de la superficie útil de los cuerpos salientes se utilizará los mismo criterios cuantitativos que se establecen para la superficie construida.

Es superficie útil de una planta o del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio.

### **Artículo 58. Edificabilidad**

Es el valor máximo total, expresado en m<sup>2</sup> de techo de la edificación que podrá realizarse sobre la rasante de un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, profundidades edificables, ocupación en planta, coeficientes de edificabilidad, etc.) establecidos por el plan. Las superficies construidas de sótano y semisótano, tal y como se definen en estas Normas, no contabilizarán a efectos del cómputo de edificabilidad de la parcela correspondiente.

Cuando la edificabilidad venga establecida por las determinaciones geométricas del plan, aquélla será el resultado de multiplicar la superficie máxima ocupable (por la edificación sobre la rasante) por el número máximo de plantas (incluida la baja) permitido por el plan para cada porción de la parcela.

Cuando la edificabilidad se establezca mediante coeficientes (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s), las superficies de los cuerpos salientes (balcones, miradores, terrazas, etc.) que se construyan contarán a los efectos del cómputo de la edificabilidad, en las condiciones establecidas en el artículo anterior.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección total del ámbito de referencia.

En función del ámbito de referencia se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- Coeficiente de edificabilidad global: se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, incluyendo la totalidad de los terrenos dentro de éste ámbito, es decir, tanto las parcelas como los espacios libres públicos.
- Coeficiente de edificabilidad neta: se aplica sobre la superficie neta de la parcela edificable, es decir, sobre la superficie total de la parcela, deducidos los espacios libres públicos y los viarios públicos.

### **Artículo 59. Vallado de solares**

Todos los solares deberán estar vallados con un cerramiento de 2 m de altura, situado en la alineación oficial y ejecutado con materiales y espesores adecuados para asegurar la solidez y buen acabado del mismo.

Tras la obra urbanizadora, los propietarios de solares dispondrán de un plazo de 2 meses, a partir de la terminación de la pavimentación de los viales, para efectuar el vallado de los mismos.

## Sección segunda: Condiciones de volumen y forma de los edificios

### Artículo 60. Altura de la edificación

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno; el origen de dicha medición es la cota de referencia establecida por el ordenamiento.

En caso de que la altura del edificio se mida en unidades métricas se distinguen:

- 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, o del alero, con el plano de fachada.
- Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

La altura medida en número de plantas es el número de plantas por encima de la cota de referencia o de la rasante, incluida la planta baja.

Altura máxima es la que señala el planeamiento como valor límite de la altura de la edificación. Puede expresarse por el número de plantas o en unidades métricas referidas a la altura de cornisa, habiéndose de respetar ambas.

Las alturas máximas de cornisa en función del número de plantas del edificio, medida en unidades métricas, serán las siguientes:

Nº de plantas	Altura máxima de cornisa
1	4,00 m
2	7,00 m
3	10,00 m
4	13,00 m

Salvo determinación contraria podrá edificarse por debajo del número máximo de plantas, pero alcanzando, en todo caso, una planta menos que el número máximo permitido.

La parcela recayente de forma simultánea a dos calles concurrentes con distinta limitación de alturas podrá mantener, en la calle de límite más restrictivo, la altura mayor de las dos permitidas en un frente de longitud igual al doble del ancho de esta calle.

La parcela recayente de forma simultánea a dos calles no concurrentes, en la calle de límite más restrictivo podrá alcanzar la altura mayor de las dos permitidas, retranqueando cuatro metros la planta superior.

### Artículo 61. Plantas

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

Planta baja es aquella que se sitúa inmediatamente por encima de la cota de referencia. Planta de piso es cualquier planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Terrado o azotea es la superficie situada por encima del forjado de techo de la última planta de piso.

Entreplanta o altillo es aquella planta que 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 entreplantas en plantas bajas no destinadas a usos residenciales, siempre que su superficie útil no exceda del 50 por ciento de la superficie útil del local al que esté adscrita y quede retirada tres metros como mínimo de la fachada exterior.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso dominante no residencial será 3,20 m en planta baja y 2,80 en el resto, salvo en los destinados a aparcamientos cuya altura libre de planta podrá ser de 2,20 m como mínimo. Para locales destinados a espectáculos

### Normas urbanísticas

públicos la altura mínima de suelo a techo será de 3,20 m y de 2,80 m hasta el falso techo si lo hubiere.

#### **Artículo 62. Planta baja**

Se regula como tal la superficie construida sobre el nivel de la rasante de la fachada, en su punto medio, hasta una altura máxima de 4 m.

Se considerará también como planta baja la superficie construida en el interior de los patios de manzana, o a partir de la profundidad edificable, debiendo cumplir las siguientes limitaciones:

- Hasta una línea paralela a la alineación interior del patio de manzana y situada a 3 m hacia el interior de la misma, la altura máxima permitida será de 4 m sobre la rasante, sin superar tampoco la altura de la planta situada dentro de la profundidad edificable.
- En el polígono interior, delimitado por esta línea paralela a las alineaciones interiores, la altura máxima en cualquier punto de la cubierta no superará los 6 m, medidos sobre la rasante.

En la superficie construida en planta baja, en el interior de los patios de manzana, no se autorizará el uso residencial.

#### **Artículo 63. Planta de sótano**

Es la superficie construida que tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia.

En la planta de sótano no podrán instalarse piezas habitables. Salvo indicación en contrario, las construcciones de sótano podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable, no pudiendo edificarse más de dos niveles de sótano.

#### **Artículo 64. Planta de semisótano**

Es aquella superficie construida cuyo plano de techo se encuentra por encima de la cota de referencia, no pudiendo situarse éste más de 1 m por encima de la misma; en caso contrario, la superficie construida contabilizaría a efectos de edificabilidad del solar en cuestión.

En la planta de semisótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables destinadas a usos residenciales. Salvo indicación en contrario, las construcciones de semisótano no podrán sobrepasar las limitaciones de la superficie ocupable.

#### **Artículo 65. Construcciones sobre altura de cornisa**

Por encima de la altura de cornisa, con carácter general y con las limitaciones propias de cada zona de ordenanzas, se podrán admitir las siguientes construcciones:

- Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que conteniendo una línea situada a 1 m por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 40 por ciento.
- Los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 m sobre la altura de cornisa.
- Los antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar más de 2 m la altura de cornisa.
- Las chimeneas de ventilación evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, paneles de captación de energía solar, antenas y pararrayos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine su reglamentación específica o las normas de buena práctica de la construcción.

## **Artículo 66. [MP2 y MP11]<sup>18</sup>**

### **ARTÍCULO 66.A<sup>19</sup>**

Áticos: Sobre la altura máxima de cornisa de los edificios se autoriza la construcción de áticos, entendidos como última planta del edificio, coincidente con la azotea, con superficie edificada menor que la planta inferior y cuya fachada se encuentra retranqueada un mínimo de 4 metros respecto a la alineación exterior o cornisa de última planta.

La superficie así obtenida no podrá ser susceptible de aprovechamiento independiente, debiendo formar parte de la vivienda de la planta inferior. No se permitirá el acceso mediante ascensor a la planta así obtenida.

La altura de cornisa máxima del ático será 2,80 m, sobre la cual se permitirán las vertientes de la cubierta inclinada y las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, paneles de captación de energía solar, antenas y pararrayos. No se permitirán soluciones de terraza visitable por lo que se prohíben las cajas de escalera, antepechos y barandillas que permitan la accesibilidad a la cubierta.

### **ARTÍCULO 66.B APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA<sup>20</sup>**

Este apartado será únicamente de aplicación en el sector I y sector IV.

Sobre la altura máxima de cornisa se autorizan dos alternativas:

1. Sobre la altura máxima de cornisa de los edificios, se autoriza la construcción de aprovechamiento bajo cubierta, entendida como la última planta del edificio coincidente con la azotea, con superficie edificada menor que la planta inferior y cuya fachada se encuentra retranqueada un mínimo de 4 m respecto a la alineación exterior o cornisa de la última planta.

La superficie así obtenida no podrá ser susceptible de aprovechamiento independiente, debiendo formar parte de la vivienda de la planta inferior y con una superficie máxima igual a la desarrollada en la planta inferior. Deberá tener acceso desde los elementos comunes, ascensor y escalera, desde donde se colocará una escalera escamoteable para permitir el acceso de mantenimiento a la cubierta a través de trampilla que no podrá sobresalir del plano de cubierta más de 0,50 m.

La altura de cornisa máxima de este aprovechamiento será de 3,30 m, sobre la cual se permitirá la cubierta plana o inclinada, las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, paneles de captación de energía solar, antenas y pararrayos.

Se prohíbe la colocación de estos elementos o cualquier otro elemento fijo de cubrición aunque sea calado, en los 4 m de retranqueo. Se permite únicamente la colocación de toldos textiles en los 4 m de retranqueo.

En caso de ser la cubierta plana, el antepecho será de 0,50 m de alto como máximo. En el caso de cubierta inclinada, la altura de la cumbrera será como máximo de 4 m, medidos desde la altura de cornisa del edificio.

2. Se permite la ocupación del retranqueo hasta la alineación de fachada, lo que supone la construcción de una planta más, susceptible de aprovechamiento. Las viviendas podrán no estar vinculadas a las de la planta inferior.

---

<sup>18</sup> Afectado por la modificación puntual 2 y la modificación puntual 11.

<sup>19</sup> Se añade este título para clarificar la existencia de dos apartados, según modificación puntual 11. Apartado redactado según modificación puntual 2.

<sup>20</sup> Apartado introducido por la modificación puntual 11.



### **Artículo 67. Cuerpos**

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 balcones, miradores, balconadas, terrazas y cuerpos volados.

No se permiten cuerpos salientes cerrados o susceptibles de serlo por las condiciones específicas de su diseño.

No se permiten salientes o vuelos por debajo de los 3,25 m de altura, medidos verticalmente desde la rasante de la acera, en cualquier punto de la fachada.

Los salientes o vuelos máximos, contados a partir de la alineación exterior, no podrán superar el 90% de la anchura de la acera, ni los 80 cm en calles inferiores a 10 m, ni 1 m en calles superiores a 10 m.

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

En la fachada interior de la edificación no se permitirán cuerpos salientes a partir de la profundidad edificable máxima establecida.

### **Artículo 68. Entrantes**

Entrante es cualquier retiro cubierto de parte del plano de fachada coincidente con la alineación de la misma. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La profundidad del entrante no superará su anchura medida en el plano de fachada.
- La altura libre será como mínimo igual a la mayor de las alturas libres de las piezas a las que sirva.

### **Artículo 69. Condiciones estéticas**

Las condiciones estéticas que se señalan serán de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. Las actuaciones incidentes, directa o indirectamente sobre el patrimonio protegido estarán sujetas a dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder, en su diseño y composición, a las características dominantes del ambiente en el que se emplacen y a condiciones que imponen las ordenanzas particulares de cada zona.

En edificios no catalogados las modificaciones de fachada garantizarán un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes; la correspondiente solicitud de licencia deberá acompañarse de documentación gráfica suficiente.

Cuando se afecten fachadas contiguas a edificaciones objeto de catalogación se adecuará la composición de la nueva fachada al entorno en cuestión, armonizando las líneas de referencia de la composición entre la nueva construcción y las colindantes.

### **Artículo 70. Medianeras**

Cuando las ordenanzas particulares de la zona permitan el retranqueo de las fachadas, las medianeras que queden al descubierto se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en función de su importancia visual y estética.

### **Artículo 71. Instalaciones en fachada**

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrán sobresalir más de 40 cm del plano de fachada, sin perjuicio de las condiciones que la legislación específica determine.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de tres metros sobre el nivel de la acera, ni producirán goteo sobre la misma.

Se permitirá la colocación exterior a la fachada de bajantes de evacuación de aguas pluviales, permitiéndose además su vertido a la acera, debiendo protegerse empotrándolos en aquélla, al menos en la altura de la planta baja.

### **Artículo 72. Comisas y aleros**

Sobre la alineación exterior se autorizarán aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm y cornisas, impostas, molduras, pilastras, recercados y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

### **Artículo 73. Marquesinas y otros elementos**

Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos y sin perjuicio de lo previsto para edificios protegidos:

- Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
- Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será no inferior a 3 m. La longitud de vuelo de la marquesina no excederá de la de los cuerpos salientes permitidos en función del ancho de calle para cada zona.

La marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá en más de 10 cm la cota de forjado de suelo del primer piso.

En las portadas y escaparates, la alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 10 cm, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales y zaguanes o cualquier otro elemento.

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 m. Su saliente, respecto a la alineación anterior no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 30 cm, sin sobrepasar los dos metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

## **Sección tercera: Condiciones fundamentales de la edificación**

### **Artículo 74. Condiciones funcionales de la edificación**

Además de las condiciones previstas en estas normas deberán cumplirse las que establezca la legislación sectorial vigente, en concreto las Normas sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas (aprobadas mediante Decreto del Consell de la Generalitat Valenciana, 193/1988 de 12 de diciembre)<sup>21</sup> y las Normas sobre Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el

---

<sup>21</sup> Actualizado por el Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.

Ámbito de la Comunidad Valenciana (aprobadas por orden de 28 de junio de 1989), o normativa reguladora que la sustituya<sup>22</sup>.

Toda vivienda de nueva planta deberá garantizar que al menos el 30 por ciento de su superficie útil recaerá a vía pública debiendo respetar, además las disposiciones del art. 2.5 de las citadas Normas de Habitabilidad y Diseño<sup>23</sup>.

## **Artículo 75. Patios de luces**

Se entiende por patio de luces el espacio no construido que, englobado por la edificación, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables. El patio de luces puede ser exterior o interior según recaiga, a vía pública o a patio manzana.

La altura de patio es la distancia, medida en metros desde el pavimento, del mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación recayente; a este efecto no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escalera y casetas de ascensores, siempre y cuando no ocupen más del 25 por ciento del perímetro del patio; las cubiertas, cuando existan, no podrán sobrepasar más de 1,50 m la altura de la cornisa del propio patio, en caso de excederse, ocupando más del referido 25 por ciento del perímetro, se contabilizarán como una planta más.

Aparte de lo dispuesto en las ya citadas Normas de Habitabilidad y Diseño<sup>24</sup>, en los patios de luces interiores la dimensión mínima será tal que permita la inscripción de un círculo de 3 m de diámetro y su superficie mínima será de 9 m<sup>2</sup> cuando ventilen por él hasta 2 plantas, de 13 m<sup>2</sup> cuando ventilen 3 plantas y 15 m<sup>2</sup> cuando ventilen 4 plantas, es decir:

Nº de plantas	Diámetro mínimo	Superficie mínima
1	3 m	9 m <sup>2</sup>
2	3 m	9 m <sup>2</sup>
3	3 m	13 m <sup>2</sup>
4	3 m	15 m <sup>2</sup>

Se podrán mancomunar patios recayentes a distintas propiedades, en cuyo caso se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real, inscrita en el Registro de la Propiedad, y deberá adjuntarse a la solicitud de la correspondiente licencia de obras.

En los patios de luces exteriores se exigirá un frente abierto mayor a un cuarto de la altura del patio con un mínimo de 3 m; y su profundidad será, como máximo, vez y media su frente abierto.

En cualquier caso, el pavimento del patio estará, como máximo, a un metro del nivel del suelo de la pieza que ventile a través del mismo.

Los patios interiores podrán cubrirse con claraboyas siempre que dejen libre un espacio periférico, entre la coronación de las paredes del patio y la claraboya, que suponga una superficie de ventilación mínima de un 20 por ciento de la del propio patio.

---

<sup>22</sup> Actualizado por el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento (DC-09).

<sup>23</sup> Actualizado por el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento (DC-09).

<sup>24</sup> Actualizado por el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento (DC-09).

#### **Artículo 76. Aparatos elevadores**

A excepción de los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario, será obligatoria su existencia si la altura entre el nivel de la acera y el nivel del pavimento de la última planta de acceso a viviendas fuera superior a 9 m (4 plantas).

La instalación de aparatos elevadores queda regulada por el vigente Reglamento de Aparatos Elevadores y el número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará según establece la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ITA.

Desde la entrada al zaguán, el recorrido de acceso hasta el ascensor tendrá un ancho mínimo de 2 m.

#### **Artículo 77. Prevención contra el rayo**

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Serán de aplicación la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-IPP y las de Instalaciones de Protección y Pararrayos, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

#### **Artículo 78. Saneamiento y aseos en locales destinados a otros usos**

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo (orden de 9 de marzo de 1971), y al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto 2.816/1982 de 27 de agosto), o disposición que las sustituya.

En cuanto a condiciones de salubridad y seguridad, serán de aplicación analógica las limitaciones fijadas en la normativa de habitabilidad y diseño vigente.

### **Sección cuarta: Condiciones de aparcamiento**

#### **Artículo 79. Dotación de aparcamiento**

Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y estacionamientos públicos.

El Ayuntamiento podrá eximir o admitir una dotación de plazas de aparcamiento inferior hasta un 50 por ciento a la mínima establecida por estas Normas en los siguientes casos:

- En parcelas, que limitando en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, tengan frente de fachada inferior a 14 m.
- Cuando destinadas en su totalidad a aparcamientos, salvo escaleras y ascensores indispensables, las plantas semisótano o sótano, no pueda alcanzar la dotación mínima la reserva resultante.

#### **Artículo 80. Plaza de aparcamiento**

Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones mínimas según el tipo de vehículo o usuario que se prevea:

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Anchura (m)
Vehículos de 2 ruedas	2,50	1,50

Automóviles ligeros	4,50	2,20
Automóviles grandes	5,00	2,50
Plaza minusválido	4,50	3,50
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	12,00	3,50

La superficie útil mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por 20 el número de plazas de aparcamiento de automóviles que se dispongan, incluidas las áreas de acceso y maniobra.

No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

### **Artículo 81. Garajes y estacionamientos**

En función del régimen de explotación del que sean susceptibles los locales de aparcamientos se distinguen en garajes y estacionamientos:

- Garaje: lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales no es susceptible, por sí mismo, de hacer de su explotación el objeto de una actividad empresarial.
- Estacionamiento: lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características estructurales y funcionales es susceptible de ser explotado mediante actividad empresarial encaminada a prestar al público en general servicios de aparcamientos en dicho lugar.

Podrán ubicarse unos y otros, con las limitaciones determinadas en las distintas áreas de ordenanzas, en:

- Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- Edificios exclusivos.
- 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.

Se prohíbe en todo el suelo urbano residencial la construcción y explotación de garajes y estacionamientos de vehículos industriales o que superen los 5,70 x 2,50 metros.

### **Artículo 82. Aparcamiento en los espacios libres**

No podrá utilizarse como aparcamiento al aire libre sobre el suelo de los espacios libres privados de parcela o patios de manzana más superficie que las correspondiente al 40 por ciento de la porción de parcela destinada a aquéllos.

En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie se procurará que este uso sea compatible con el arbolado, no autorizándose más obras o instalaciones que las de pavimentación y demás apropiadas para el tratamiento de tales espacios.

### **Artículo 83. Dotación mínima de aparcamientos**

#### **DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN USO RESIDENCIAL**

Se dispondrá como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada vivienda.

#### DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN USO INDUSTRIAL O DE ALMACÉN

Se dispondrá como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o almacén.

Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 40 metros cuadrados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.

#### DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN USOS COMERCIALES

Se dispondrá como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie comercial.

Para los comercios con una superficie superior a 200 metros cuadrados se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 50 metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y por cada 25 metros cuadrados de superficie comercial alimentaria.

#### DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN USOS HOTELEROS

Se dispondrá como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de local o fracción superior a 50, o por cada 3 habitaciones si resultasen número mayor. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

#### DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN OFICINAS

Se dispondrá como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie construida de oficina.

#### DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN USOS RECREATIVOS

Se dispondrá como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie útil.

#### DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS PARA MINUSVÁLIDOS

En los locales de aparcamiento de superficie mayor de 600 metros cuadrados se reservará, como mínimo un 2 por ciento de las plazas para minusválido.

#### DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS

En los edificios protegidos para los que se solicite licencia de intervención no será exigible la reserva de aparcamientos.

### **Artículo 84. Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos**

Los accesos y calles de circulación interior contarán con un gálibo mínimo de 2,20 m, esta altura podrá rebajarse 20 cm sobre las plazas si existieran instalaciones colgadas. Las condiciones funcionales de estos locales serán las estipuladas en el art. 3.1 de las vigentes Normas de Habitabilidad y Diseño.

La apertura de las puertas no invadirá el espacio de la vía pública.

Los accesos a locales de aparcamiento podrán no ser autorizados en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos y peatones, en calles peatonales y en las paradas fijas de transporte público.

Se permite el uso de aparatos montacoches, cuyo espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5 m y su ancho no será inferior a 3 m.

## Capítulo octavo: Ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística

### Sección primera: División del territorio en zonas a efectos de ordenanza

#### Artículo 85. Zonas de calificación urbanística [HNNSS]<sup>25</sup>

La división del territorio municipal en zonas de calificación urbanística tiene por objeto diferenciar los terrenos según su destino en la ordenación, concretando edificación permitida y asignando el uso dominante y los usos permitidos.

En suelo urbano las zonas establecen diferentes normas para la edificación y su destino, así como para el de los terrenos.

En suelo urbanizable se establecen cuatro sectores, de los cuales dos de ellos cuentan con ordenación pormenorizada con uso residencial -Sector III- y de almacenes -Sector V-, respectivamente, y los dos restantes -Sectores I y IV, residenciales- deben desarrollarse por plan parcial, que concretará las normas de ordenación, calificación pormenorizada, volúmenes y estructura de la red secundaria.

En suelo no urbanizable las zonas suponen diferentes normas para la protección de las características y utilizaciones de los terrenos, tal y como se ha especificado en el capítulo quinto de las presentes Normas.

En cualquier clase de suelo la red primaria o estructural de dotaciones públicas constituye, en sí misma, zona de calificación urbanística.

#### Artículo 86. Usos

En función de su adecuación a las distintas zonas del territorio, los usos que se asignan, se clasifican en:

- Uso global o dominante: es aquel que define el destino genérico de cada zona.
- Uso permitido o compatible: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento, al no ser considera contradictoria con el uso dominante de la zona.
- Uso complementario o exigible: es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las propias Normas Subsidiarias y los instrumentos urbanísticos que las desarrollen, deba acompañar al uso global previsto.
- Uso prohibido o incompatible: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.

---

<sup>25</sup> Según redacción de la Homologación de las Normas Subsidiarias de 1999.

## Sección segunda: División del suelo urbano en zonas de ordenanza

### Artículo 87. Zona de Ordenanza I: Casco antiguo

Comprende el área origen de la formación del núcleo urbano tradicional, afectada por distintas sustituciones tipológicas y generadora del crecimiento de la trama urbana.

#### USOS

El uso global o dominante de la zona es el residencial unifamiliar, entendido como aquel en el que todas las plantas por encima de la baja se destinan a viviendas, pudiendo también este destino la planta baja.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Uso de almacén, excepto en locales de almacén compatibles con vivienda con superficie menor de 300 m<sup>2</sup>.
- Uso industrial, excepto talleres o locales industriales compatibles con vivienda y locales de artesanía, de superficie inferior a de 300 m<sup>2</sup>, potencia contratada inferior a 6 CV y cuyas posibles calificaciones, de acuerdo con el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Aprobado por decreto 54/90 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana)<sup>26</sup>, sean de índice bajo.
- Locales comerciales compatibles con vivienda con superficie de venta superior a 400 m<sup>2</sup>.
- Locales de oficinas no ubicados en planta baja, que superen los 400 m<sup>2</sup>.
- Locales con uso exclusivo de garaje con superficie mayor de 800 m<sup>2</sup>.
- Bares con ambiente musical, pubs, discotecas y similares.

El régimen de usos que se establece estará sometido 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):

- 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 del resto de usos, salvo del industrial.
- Locales industriales 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 del resto de usos, salvo del de almacén.
- Aparcamientos de uso público o privado: podrán situarse en planta baja, o inferiores a la baja y bajo espacios libres privados y, previa concesión administrativa, bajo espacios libres públicos.
- Uso residencial comunitario: se admiten edificios de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en que todas las plantas se destinan este uso. 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.
- Hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera: se admiten edificio de uso exclusivo.

---

<sup>26</sup> Actualizado por la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.



- Locales de oficina: se admiten en uso exclusivo. 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 o residenciales y por encima de las destinadas al resto de uso no residenciales.
- Dotacionales: se admiten en edificio de uso exclusivo.

En edificios mixtos con uso residencial, los locales no residenciales, se ubicarán en plantas inferiores a aquellas que correspondan a usos residenciales.

Las distintas agregaciones de usos terciarios, comercial, hotelero y de oficina podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

#### CONDICIONES DE LA PARCELA

Las parcelas edificables tendrán un frente de fachada superior a 6 m y una superficie mínima de 80 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse un círculo de 6 m de diámetro tangente a su fachada; quedando excluidas de estas condiciones las parcelas que, sin cumplirlas, limiten en sus lindes laterales con edificaciones consolidadas que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

La ocupación de la parcela podrá ser, como máximo, del 90 por cien de la superficie y del 100 por cien en planta baja, cuando ésta se destine a usos que no son de vivienda. También se podrá ocupar el 100 por cien en parcelas en esquina que tengan todas sus piezas habitables con ventilación exterior.

La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior, señalada en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

En las parcelas de ordenación por alineación exterior, la profundidad edificable máxima es de 20 m, pudiendo alcanzar hasta 25 m si la parcela se encuentra dentro de la delimitación de "Núcleo", establecida en el Plano de Ordenación nº 2, "Alineaciones, rasantes y profundidad edificable", debiendo garantizar, además, un patio de fondo de parcela con una anchura igual a la del fondo de la misma y una dimensión no inferior a 3 m en la dirección transversal a la fachada. Esta limitación no afecta a la planta baja.

#### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales, salvo que no se permite la construcción de semisótanos en esta zona de ordenanza. También existe la salvedad en base a la cual se tolerarán cuerpos salientes de hasta 40 cm de vuelo, independientemente de la limitación relativa al ancho de acera, recogida en el Artículo 67.

Las cubiertas deberán quedar reflejadas correctamente en el proyecto de edificación y sólo podrán utilizarse el tipo de cubierta inclinada de teja árabe, rematada con su correspondiente alero, y el de cubierta plana con antepecho.

#### CONDICIONES FUNCIONALES DE LOS EDIFICIOS

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales, salvo que no se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores, recayentes a espacios libres públicos o viales.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

Las nuevas edificaciones se adecuarán a la tipología de vivienda entre medianeras, con composición de fachadas y uso de materiales de acuerdo al entorno en el que se ubiquen.

Estas condiciones estéticas se concretarán en la utilización de materiales corrientes en la zona, con preferencia revocos y enlucidos con acabados de pintura en colores claros; los zócalos serán de piedras naturales con labra tradicional o piedras artificiales y estucados de imitación que tradicionalmente sustitúan a aquellas. Cuando se quiera colocar mármoles pulidos brillantes, plaquetas de azulejo de pasta vítrea, terrazos y otros materiales similares, se someterán a criterio de la Comisión de Gobierno la cual, previo informe técnico, estudiará su integración en el conjunto y su entorno.

Las carpinterías deberán ser de madera vista o pintada, admitiéndose las metálicas de acabado similar y no se aceptarán las de aluminio brillante.

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 con este uso.<sup>27</sup>

#### **Artículo 88. Zona de Ordenanza II: Ordenación residencial de expansión [HNNSS y MP4]<sup>28</sup>**

Corresponde a manzanas de edificación cerrada que, en la expansión del casco antiguo de Rafelbunyol, se generaron en base a la aplicación de las anteriores figuras de planeamiento.

##### **USOS**

El uso global o dominante de la zona es el residencial unifamiliar, entendido como aquel en el que todas las plantas por encima de la baja se destinan a viviendas, pudiendo también este destino la planta baja.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Uso de almacén, excepto en locales de almacén compatibles con vivienda con superficie menor de 300 m<sup>2</sup>.
- Uso industrial, excepto talleres o locales industriales compatibles con vivienda y locales de artesanía, de superficie inferior a de 300 m<sup>2</sup>, potencia contratada inferior a 6 CV y cuyas posibles calificaciones, de acuerdo con el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Aprobado por decreto 54/90 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana)<sup>29</sup>, sean de índice bajo.
- Locales comerciales compatibles con vivienda con superficie de venta superior a 400 m<sup>2</sup>.
- Locales de oficinas no ubicados en planta, que superen los 400 m<sup>2</sup>.
- Locales con uso exclusivo de garaje con superficie mayor de 800 m<sup>2</sup>.
- Bares con ambiente musical, pubs, discotecas y similares.

El régimen de usos que se establece estará sometido 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):

- 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 del resto de usos, salvo del industrial.
- Locales industriales 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 del resto de usos, salvo del de almacén.
- Aparcamientos de uso público o privado: podrán situarse en planta baja, o inferiores a la baja y bajo espacios libres privados y, previa concesión administrativa, bajo espacios libres públicos.

---

<sup>27</sup> El Ayuntamiento de Rafelbunyol, por acuerdo por Pleno de 27 de marzo de 2017, publicado en el BOP de 23 de junio de 2017, aprueba la Ordenanza de rehabilitación.

<sup>28</sup> Afectado por la Homologación de las Normas Subsidiarias de 1999 y por la modificación puntual 4.

<sup>29</sup> Actualizado por la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.

- Uso residencial comunitario: se admiten edificios de uso exclusivo, entendido como tal aquel en que todas las plantas se destinan este uso. 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.
- Uso comercial compatible con la vivienda: sólo podrán ubicarse en planta baja o en edificio de uso exclusivo.
- Hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera: se admiten edificio de uso exclusivo.
- Locales de oficina: se admiten en uso exclusivo. 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 o residenciales y por encima de las destinadas al resto de uso no residenciales.
- Dotacionales: se admiten en edificio de uso exclusivo.

En edificios mixtos con uso residencial, los locales no residenciales, se ubicarán en plantas inferiores a aquellas que correspondan a usos residenciales.

Las distintas agregaciones de usos terciarios, comercial, hotelero y de oficina podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

### CONDICIONES DE LA PARCELA

Las parcelas edificables tendrán un frente de fachada superior a 6 m y una superficie mínima de 80 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse un círculo de 6 m de diámetro tangente a su fachada.

La ocupación de la parcela podrá ser, como máximo, del 90 por cien de la superficie y del 100 por cien en planta baja, cuando ésta se destine a usos que no son de vivienda. También se podrá ocupar el 100 por cien en parcelas en esquina que tengan todas sus piezas habitables con ventilación exterior.

La edificación podrá retranquearse de la alineación exterior, señalada en el Plano de Alineaciones y Rasantes. En este caso, será obligatorio el vallado de las parcelas, debiendo reflejarse en el proyecto que se someta al trámite de licencia, el diseño y los materiales que conformen el cerramiento de la parcela, que deberá cumplir las siguientes características:

- Basamento macizo de 1 m de altura.
- Verja de fundición o seto, hasta alcanzar una altura máxima de 2,00 m y una mínima de 1,50 m sobre la rasante de la acera. Se prohíben elementos de celosía de hormigón prefabricado o cualquier tipo de tela metálica.
- El diseño y dimensiones de la puerta de acceso a la parcela estará en consonancia con el vallado.

El vallado en los lindes medianeros no excederá los 2 m de altura. En caso de acuerdo expreso entre los propietarios colindantes, se eximirá de la obligación de esta valla.

En las parcelas de ordenación por alineación exterior, la profundidad máxima edificable es de 20 m, independientemente de si se efectúan retranqueos en la edificación. En los casos en que el agotamiento de la profundidad edificable diera lugar a patios de manzana de dimensión transversal a la fachada inferior a 6 m, se deberá liberar un patio de fondo de parcela con una anchura igual a la del fondo de la misma y una dimensión no inferior a 3 m en la dirección transversal a la fachada; no obstante, la dimensión del patio de manzana así obtenido podrá reducirse en base a lo establecido en el Artículo 75, si se tratara de una parcela pasante o si se mancomunara el citado patio, en el caso de distintas propiedades. Estas limitaciones no afectan a la planta baja.

### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales.

#### **Normas urbanísticas**

Las cubiertas deberán quedar reflejadas correctamente en el proyecto de edificación y sólo podrán utilizarse el tipo de cubierta inclinada de teja árabe, rematada con su correspondiente alero, y el de cubierta plana con antepecho.

#### CONDICIONES FUNCIONALES DE LOS EDIFICIOS

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

Las nuevas edificaciones se adecuarán a la tipología de vivienda entre medianeras, con posibilidad de retranqueo de fachadas y uso de materiales de acuerdo al entorno en el que se ubiquen.

Estas condiciones estéticas se concretarán en la utilización de materiales corrientes en la zona, con preferencia revocos y enlucidos con acabados de pintura en colores claros; los zócalos serán de piedras naturales con labra tradicional o piedras artificiales y estucados de imitación que tradicionalmente sustituían a aquellas. Cuando se quiera colocar mármoles pulidos brillantes, plaquetas de azulejo de pasta vítrea, terrazos y otros materiales similares, se someterán a criterio de la Comisión de Gobierno la cual, previo informe técnico, estudiará su integración en el conjunto y su entorno.

Las carpinterías deberán ser de madera vista o pintada, admitiéndose las metálicas de acabado similar y no se aceptarán las de aluminio brillante.

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 con este uso.

#### RESERVA MINIMA DE APARCAMIENTOS EN PARCELA PRIVADA:<sup>30</sup>

Deberá reservarse por cada vivienda, una plaza de aparcamiento. Si en una misma parcela se construyen más de diez unidades residenciales, se reservará una plaza más adicional por cada diez nuevas unidades completas que se edifiquen sobre la parcela.<sup>31</sup>

Para uso terciario, una plaza cada 100 m<sup>2</sup> construidos, salvo en los siguientes casos:

- uso comercial o recreativo, que se reservará una plaza cada 25 m<sup>2</sup> construidos.
- uso hotelero, que se reservará una plaza cada 200 m<sup>2</sup> construidos.
- uso hostelero, una plaza cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

#### **Artículo 88bis. Zona de Ordenanza II\*: Ampliación de Casco [PP S.I.]<sup>3233</sup>**

##### USOS

El uso global o dominante de la zona es el residencial unifamiliar, entendido como aquel en el que todas las plantas por encima de la baja se destinan a viviendas, pudiendo también este destino la planta baja.

---

<sup>30</sup> Apartado introducido por la Homologación de las Normas Subsidiarias de 1999.

<sup>31</sup> Redacción según Modificación puntual 4.

<sup>32</sup> Artículo introducido por el Plan Parcial Sector I. Ordenanza de aplicación al Sector I, de acuerdo con su normativa diferida. Reproducido por la modificación puntual 9.

<sup>33</sup> Adicionalmente a este artículo, resultan de aplicación las Normas de Integración Paisajística introducidas por la modificación puntual 9 a la manzana R-S5 del Sector I.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Uso de almacén, excepto en locales de almacén compatibles con vivienda con superficie menor de 300 m<sup>2</sup>.
- Uso industrial, excepto talleres o locales industriales compatibles con vivienda y locales de artesanía, de superficie inferior a de 300 m<sup>2</sup>, potencia contratada inferior a 6 CV y cuyas posibles calificaciones, de acuerdo con el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Aprobado por decreto 54/90, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana)<sup>34</sup>, sean de índice bajo.
- Locales comerciales compatibles con vivienda con superficie de venta superior a 400 m<sup>2</sup>.
- Locales de oficinas no ubicados en planta, que superen los 400 m<sup>2</sup>.
- Locales con uso exclusivo de garaje con superficie mayor de 800 m<sup>2</sup>.
- Bares con ambiente musical, pubs, discotecas y similares.

El régimen de usos que se establece estará sometido 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):

- 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 del resto de usos, salvo del industrial.
- Locales industriales 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 del resto de usos, salvo del de almacén.
- Aparcamientos de uso público o privado: podrán situarse en planta baja, o inferiores a la baja y bajo espacios libres privados y, previa concesión administrativa, bajo espacios libres públicos.
- Uso residencial comunitario: se admiten edificios de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en que todas las plantas se destinan a este uso. 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.
- Uso comercial compatible con la vivienda: sólo podrán ubicarse en planta baja o en edificio de uso exclusivo.
- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera: se admiten edificios de uso exclusivo.
- Locales de oficina: se admiten en uso exclusivo. 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 o residenciales y por encima de las destinadas al resto de uso no residenciales.
- Dotacionales: Se admiten en edificio de uso exclusivo.

En edificios mixtos con uso residencial, los locales no residenciales, se ubicarán en plantas inferiores a aquellas que correspondan a usos residenciales.

Las distintas agregaciones de usos terciarios, comercial, hotelero y de oficina podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

---

<sup>34</sup> Actualizado por la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.

## CONDICIONES DE LA PARCELA

Las parcelas edificables tendrán un frente de fachada superior a 6 m y una superficie mínima de 80 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse un círculo de 6 m de diámetro tangente a su fachada.

La ocupación de la parcela podrá ser, como máximo, del 90 por 100 de la superficie y del 100 por 100 en planta baja, cuando ésta se destine a usos que no son de vivienda. También se podrá ocupar el 100 por 100 en parcelas en esquina que tengan todas sus piezas habitables con ventilación exterior.

La edificación podrá retranquearse de la alineación exterior, señalada en el Plano de Alineaciones y Rasantes. En este caso, será obligatorio el vallado de las parcelas, debiendo reflejarse en el proyecto que se someta al trámite de licencia, el diseño y los materiales que conformen el cerramiento de la parcela, que deberá cumplir las siguientes características:

- Basamento macizo de 1 m de altura.
- Verja de fundición o seto, hasta alcanzar una altura máxima de 2 m y una mínima de 1,50 m sobre la rasante de la acera. Se prohíben elementos de celosía de hormigón prefabricado o cualquier tipo de tela metálica.
- El diseño y dimensiones de la puerta de acceso a la parcela estará en consonancia con el vallado.

El vallado en los lindes medianeros no excederá los 2 m de altura. En caso de acuerdo expreso entre los propietarios colindantes, se eximirá de la obligación de esta valla.

En las parcelas de ordenación por alineación exterior, la profundidad máxima edificable es de 20 m, independientemente de si se efectúan retranqueos en la edificación. En los casos en que el agotamiento de la profundidad edificable diera lugar a patios de manzana de dimensión transversal a la fachada inferior a 6 m, se deberá liberar un patio de fondo de parcela con una anchura igual a la del fondo de la misma y una dimensión no inferior a 3 m en la dirección transversal a la fachada; no obstante, la dimensión del patio de manzana así obtenido podrá reducirse en base a lo establecido en el artículo 75, si se tratara de una parcela pasante o si se mancomunara el citado patio, en el caso de distintas propiedades. Estas limitaciones no afectan a la planta baja.

## CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

El coeficiente de edificabilidad neta será de 2,66 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo.

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales.

Las cubiertas deberán quedar reflejadas correctamente en el proyecto de edificación y sólo podrá utilizarse el tipo de cubierta inclinada de teja árabe, rematada con su correspondiente alero, y el de cubierta plana con antepecho.

## CONDICIONES FUNCIONALES DE LOS EDIFICIOS

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

## CONDICIONES ESTÉTICAS

Las nuevas edificaciones se adecuarán a la tipología de vivienda entre medianeras, con posibilidad de retranqueo de fachadas y uso de materiales de acuerdo al entorno en el que se ubiquen.

Estas condiciones estéticas se concretarán en la utilización de materiales corrientes en la zona, con preferencia revocos y enlucidos con acabados de pintura en colores claros; los zócalos serán de piedras naturales con labra tradicional o piedras artificiales y estucados de imitación que tradicionalmente sustitúan a aquéllas. Cuando se quiera colocar mármoles pulidos brillantes, plaquetas de azulejo de pasta vítrea, terrazos y otros materiales similares, se someterán a criterio

### **Normas urbanísticas**

de la Comisión de Gobierno la cual, previo informe técnico, estudiará su integración en el conjunto y su entorno.

Las carpinterías deberán ser de madera vista o pintada, admitiéndose las metálicas de acabado similar y no se aceptarán las de aluminio brillante.

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 con este uso.

### **Artículo 89. Zona de Ordenanza III: Ensanche**

Corresponde a manzanas de edificación cerrada y abierta generadas por la aplicación de las anteriores Normas Subsidiarias.

#### **USOS**

El uso global o dominante de la zona es el residencial plurifamiliar, entendido como aquel en el que cada parcela se pueden edificar dos o más viviendas, con accesos y otros elementos comunes.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Uso de almacén, excepto en locales de almacén compatibles con vivienda con superficie menor de 400 m<sup>2</sup>.
- Uso industrial, excepto talleres o locales industriales compatibles con vivienda y locales de artesanía, de superficie inferior a de 400 m<sup>2</sup>, potencia contratada inferior a 6 CV y cuyas posibles calificaciones, de acuerdo con el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Aprobado por decreto 54/90 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana)<sup>35</sup>, sean de índice bajo.
- Locales comerciales compatibles con vivienda con superficie de venta superior a 800 m<sup>2</sup>.
- Bares con ambiente musical, pubs, discotecas y similares.

El régimen de usos que se establece estará sometido 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):

- 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 del resto de usos, salvo del industrial compatible con vivienda.
- Locales industriales 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 del resto de usos, salvo del de almacén compatible con vivienda.
- Aparcamientos de uso público o privado: podrán situarse en planta baja, o inferiores a la baja y bajo espacios libres privados y, previa concesión administrativa, bajo espacios libres públicos.
- Uso residencial comunitario: se admiten edificios de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en que todas las plantas se destinan a este uso. 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.

---

<sup>35</sup> Actualizado por la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.



- Uso comercial compatible con la vivienda: sólo podrán ubicarse en planta baja o en edificio de uso exclusivo.
- Hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera: se admiten edificio de uso exclusivo.
- Locales de oficina: se admiten en uso exclusivo. 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 o residenciales y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.
- Dotacionales: se admiten en edificio de uso exclusivo.

En edificios mixtos con uso residencial, los locales no residenciales, se ubicarán en plantas inferiores a aquellas que correspondan a usos residenciales.

Las distintas agregaciones de usos terciarios, comercial, hotelero y de oficina podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

#### CONDICIONES DE LA PARCELA

Las parcelas edificables tendrán un frente de fachada superior a 8 m y una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse un círculo de 8 m de diámetro tangente a su fachada.

La ocupación de la parcela podrá alcanzar el 100 por cien de la superficie de la misma.

La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior, señalada en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

En las parcelas de ordenación por alineación exterior, la profundidad edificable máxima es de 20 m. En los casos en que el agotamiento de la profundidad edificable diera lugar a patios de manzana de dimensión transversal a la fachada inferior a 6 m, se deberá liberar un patio de fondo de parcela con una anchura igual a la del fondo de la misma y una dimensión no inferior a 3 m en la dirección transversal a la fachada; no obstante, la dimensión del patio de manzana así obtenido podrá reducirse en base a lo establecido en el Artículo 75, si se tratara de una parcela pasante o si se mancomunara el citado patio, en el caso de distintas propiedades. Estas limitaciones no afectan a la planta baja.

#### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales.

Las cubiertas deberán quedar reflejadas correctamente en el proyecto de edificación y sólo podrán utilizarse el tipo de cubierta inclinada de teja árabe, rematada con su correspondiente alero, y el de cubierta plana con antepecho.

#### CONDICIONES FUNCIONALES DE LOS EDIFICIOS

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales, salvo que no se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores, recayentes a espacios libres públicos o viales.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

Las nuevas edificaciones se adecuarán a la tipología del entorno en que se ubiquen, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas y altura en función de las determinaciones de las presentes Normas.

#### **Artículo 90. Zona de Ordenanza IV: Vivienda unifamiliar aislada**

Abarca los dos núcleos de vivienda de segunda residencia situados al noroeste del término municipal y la zona de "La Rambleta" que se ubica junto al casco urbano. Las edificaciones serán de carácter exento, autorizándose la agrupación de viviendas unifamiliares con las condiciones impuestas por estas Ordenanzas.

#### **Normas urbanísticas**



## USOS

El uso global o dominante de la zona es el residencial unifamiliar, entendido como aquel en el que todas las plantas por encima de la baja se destinan a viviendas, pudiendo también este destino la planta baja.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Uso de almacén, excepto en locales de almacén compatibles con vivienda con superficie menor de 100 m<sup>2</sup>.
- Locales de uso industrial.
- Locales de uso comercial, excepto en parcelas de uso dotacional, compatible con vivienda.
- Locales de oficinas vinculados a vivienda y no ubicados en planta baja, que superen los 100 m<sup>2</sup>.
- Locales con uso exclusivo de garaje.
- Locales de uso recreativo.
- Bares con ambiente musical, pubs, discotecas y similares.

El régimen de usos que se establece estará sometido 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):

- 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 del resto de usos.
- Locales de oficina compatibles con la vivienda: sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.
- Uso comercial compatible con la vivienda: sólo podrán ubicarse en planta baja o en edificio de uso exclusivo.

## CONDICIONES DE LA PARCELA

Las parcelas edificables en los Núcleos de segunda residencia, tendrán un frente de fachada superior a 15 m y una superficie mínima de 700 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse en ellas un círculo de 12 m de diámetro. Las parcelas edificables de la zona de "La Rambleta" tendrán un frente de fachada superior a 17 m y una superficie mínima de 450 m<sup>2</sup>. Quedan excluidas de estas condiciones las parcelas que, sin cumplirlas, se definieron en las parcelaciones contenidas en los respectivos planes parciales.

La ocupación de la parcela podrá ser, como máximo, del 35 por cien de su superficie.

Las construcciones se retranquearán 4 m de la alineación exterior y 3 m a los lindes medianeros.

Las instalaciones deportivas estarán exentas de guardar dichas separaciones siempre y cuando su ejecución no implique la existencia de pared o muro que sobresalga más de 0,50 m sobre la rasante natural del terreno medido en la perpendicular de cualquier punto de la proyección de la instalación. En caso contrario, deberán guardarse las mismas distancias que rigen para las edificaciones.

Será obligatorio el vallado del frente de las parcelas, debiendo reflejarse en el proyecto que se someta al trámite de licencia, el diseño y los materiales que conformen el cerramiento de la parcela, que deberá cumplir las siguientes características:

- Basamento macizo de 1 m de altura.
- Verja de fundición o seto, hasta alcanzar una altura máxima de 2,00 m y una mínima de 1,50 m sobre la rasante de la acera. Se prohíben elementos de celosía de hormigón prefabricado o cualquier tipo de tela metálica.

## Normas urbanísticas

- El diseño y dimensiones de la puerta de acceso a la parcela estará en consonancia con el vallado.

El vallado de los lindes medianeros no superará los 2 m de altura y se ejecutará con materiales y espesores que garanticen su solidez y buen estado. En caso de acuerdo expreso entre los propietarios colindantes, se eximirá la obligación de este vallado.

Se prohíbe el giro hacia el exterior de las puertas de acceso a las parcelas, de forma que invadan la vía pública.

#### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

El coeficiente de edificabilidad neta será de 0,6 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo.

La altura de cornisa máxima de cualquier edificación será de 7 m y sólo se permitirá la construcción de 2 plantas.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales.

Podrán agruparse las edificaciones de dos parcelas colindantes, siempre que haya acuerdo entre ambos propietarios y se vayan a ejecutar simultáneamente, constituyendo un único proyecto. En este caso, el acuerdo deberá probarse documentalmente al solicitar la licencia de obras y constará en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

#### CONDICIONES FUNCIONALES DE LOS EDIFICIOS

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

Todas las dependencias deben tener iluminación y ventilación directa desde el exterior, excepto en baños y aseos en los que se autoriza la utilización de chimeneas de ventilación; así pues, no se autorizarán los patios de luces interiores.

La superficie de parcela no ocupada por la edificación se tratará como jardín. Se autorizarán las instalaciones deportivas en el interior de las parcelas, prohibiéndose los frontones y, en general cualquier instalación que suponga la visión de muros de altura superior a 3 m.

Los tendederos estarán fuera de vistas de parcelas colindantes o del exterior.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

Las construcciones deberán responder, en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que se emplacen, no hallándose esta condición en contradicción con las tendencias actuales de la Arquitectura. No obstante, el Ayuntamiento podrá desestimar la licencia solicitada de obras que desentonen con el ambiente estético de la zona; en este acuerdo se deberá indicar las modificaciones que deban introducirse para obtener la licencia.

Todos los paramentos se tratarán como fachada, debiendo utilizarse los materiales y tonalidades propias de la zona.

#### **Artículo 91. Zona de Ordenanza V: Polígono Industrial [MP6]<sup>36</sup>**

Corresponde a la zona destinada a la edificación de naves para industrias, talleres y almacenes que, por su tamaño y sus características de los productos y sus procesos de transformación, han de situarse en zonas de uso exclusivo.

---

<sup>36</sup> Afectado por la modificación puntual 6.

## USOS<sup>37</sup>

El uso global o dominante en esta zona es el industrial y el de almacén, prohibiéndose expresamente los siguientes usos:

- Las actividades calificadas como peligrosas por emisión de radiaciones ionizantes, las nocivas e insalubres de índice alto (grados de calificación 4 y 5 del nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas<sup>38</sup>) y aquellas que, por sus características, deban estar aisladas.
- El uso residencial, excepto las viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y el mantenimiento, con un máximo de una por parcela y con una superficie total edificada inferior a 100 m<sup>2</sup> útiles, no pudiendo exceder este uso del 15% de la superficie construida para el uso característico.
- Bares con ambiente musical, pubs, discotecas y similares, excepto en aquellos supuestos en la que la instalación de este tipo de actividades tenga por objeto el traslado a esta zona de locales con licencia ubicados en las zonas residenciales de la población.

A excepción de los citados, se permite el resto de usos, incluso terciarios (comercial, hotelero y de oficinas), dotacional y de aparcamientos, salvo que sean manifiestamente incompatibles con el uso global de la zona, con la salvedad para las parcelas situadas en calles lindantes con suelo de uso residencial, en las que se permitirán, exclusivamente, los usos que supongan la siguiente calificación, según el citado nomenclátor de actividades<sup>39</sup>:

- Las molestas por ruidos y vibraciones de índice bajo o medio, si bien la transmisión a viviendas próximas, será inferior a 30 dB.
- Las molestas, por humos o emanaciones, de índice bajo.
- Las nocivas e insalubres, por contaminación del ambiente atmosférico, de índice bajo.
- Las nocivas e insalubres, por sus vertidos, de índice bajo.

El régimen de usos que se establece estará sometido 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):

- Aparcamientos de uso público o privado: se admiten en cualquier situación.
- Aparcamientos vinculados a vehículos de transporte: se admiten en cualquier situación.
- Uso comercial: sólo podrán ubicarse en planta baja o en edificio de uso exclusivo.
- Hoteles, hostales, pensiones: se admiten edificio de uso exclusivo.
- Locales de oficina: se admiten en uso exclusivo y, si se vinculan al uso industrial, su superficie construida no superará el 25 por cien de la superficie edificada.
- Dotacionales: se admiten en edificio de uso exclusivo.

Las distintas agregaciones de usos terciarios, comercial, hotelero y de oficina podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

---

<sup>37</sup> Redacción según modificación puntual 6.

<sup>38</sup> Actualizado por la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.

<sup>39</sup> Actualizado por la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.

## CONDICIONES DE LA PARCELA

Las parcelas edificables tendrán un frente de fachada superior a 10 m y una superficie mínima de 300 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse en ellas un círculo de 10 m de diámetro tangente a su fachada.

La ocupación de la parcela podrá alcanzar el 95 por cien de la superficie de la misma.

La edificación se retranqueará de la alineación exterior, señalada en el Plano de Alineaciones y Rasantes, un mínimo de 3 m, salvo que recaiga al camino de Cebolla, en cuyo caso la fachada deberá situarse a 5 m de la alineación exterior. Cuando se prevean aparcamientos en fachada, se deberá disponer de un mínimo de 6 m para aparcamientos en batería frontal y cuando se prevean áreas de aparcamiento, serán de 12 m de ancho mínimo.

Las fachadas de las parcelas deberán quedar cercadas en su totalidad, por cerramientos de 1 m de altura, autorizándose a realizar ésta con setos vegetales o con protecciones diáfanos estéticamente visibles. Las zonas de aparcamiento y maniobra deberán estar adecuadamente pavimentadas y las zonas de retranqueo convenientemente ajardinadas.

## CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

El coeficiente de edificabilidad neta será de 2 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo.

La altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones, medida desde la rasante de la acera en el centro de la fachada a la cara inferior del último forjado o alero de la cubierta, es de 11 m.

Se permitirá la construcción de un primer cuerpo de edificación con tres plantas para uso comercial, de oficinas, comedores y servicios, etc., con una profundidad máxima de 20 m y a continuación la propia nave industrial en una o dos plantas, según la actividad a desarrollar.

No se permitirán cuerpos salientes a la fachada en la distancia mínima de retranqueo, con la excepción de las cornisas y aleros, que se permiten como elementos salientes de la edificación, integrados en la composición arquitectónica del edificio.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales.

## CONDICIONES FUNCIONALES DE LOS EDIFICIOS

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

Todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase cumplirá las condiciones de aislamiento térmico, sonoro o de resistencia al fuego que la legislación vigente impone. Se exigirán instalaciones especiales necesarias en cada caso, para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de ruidos, olores, humos, vibraciones, etc... Para la prevención y la extinción de incendios, se dispondrán las salidas de urgencias y accesos especiales para salvamento, así como los aparatos, instalaciones y útiles en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, señala la norma básica NBE-CPI-91, sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

La iluminación y ventilación de los locales, podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación, deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga en planta el local. Se exceptúan, los locales destinados exclusivamente a almacenes, traseros y pasillos. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando sometidas a revisión estas instalaciones, antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

Respecto a la dotación de retretes y aseos, en el caso de viviendas asociadas al uso principal se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño en el Ámbito de la Comunidad

Valenciana<sup>40</sup>, y en los locales a la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Todo edificio deberá tener en su interior, servicio de agua corriente potable, energía eléctrica y recogida de aguas pluviales y fecales con conexión a las redes generales de evacuación. Las instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono y antenas de televisión, se consideran complementarias y de mayor equipamiento de los locales o posibles viviendas y locales. Estas instalaciones y sus correspondientes accesorios, depósitos de combustible, tanques nodrizas, contadores, etc... deberán cumplir las normativas vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Los motores y máquinas, así como toda la instalación deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente y cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal, además de los que sean precisos acústica y térmicamente a fin de no originar molestias.

Si las aguas residuales, no reunieran a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidas por el Servicio de Limpiezas Municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto de acondicionamiento de locales, se realizará de forma que cuando el volumen del aire evacuado sea inferior a 0,8 m<sup>3</sup> por segundo, el punto de salida del aire, distará 2 metros de cualquier hueco de ventana, si están situados en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 3 metros y estará provisto de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba. Para volúmenes de aire superficie a 0,8 metros cúbicos la evacuación tendrá que ser por chimenea cuya altura supere en un metro la del edificio más alto propio colindante en un radio de 10 metros.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

Los paramentos de fachada y los laterales que, a consecuencia de diferentes alturas, retranqueos o diseño del mismo edificio, puedan quedar al descubierto, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

En la decoración de la planta baja de los locales comerciales industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, se realizarán de acuerdo con la composición del edificio, dentro de los límites de la línea de edificación. Asimismo, las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán presentar un nivel de acabado digno, acorde con el conjunto.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse de forma que las áreas que no queden pavimentadas se complementen con elementos de jardinería y mobiliario urbano.

---

<sup>40</sup> Actualizado por el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento (DC-09).

### **Artículo 91b. Zona de ordenanza VI: Almacenes [HNNSS, MP5, MP6 y MP7]<sup>41</sup>**

Corresponde a la zona destinada a la edificación de naves para almacenes que, por su tamaño y sus características, han de situarse en zonas de uso exclusivo.

USOS<sup>42</sup>

El uso global o dominante en esta zona es el de almacén, prohibiéndose expresamente los siguientes usos:

- Las actividades calificadas como peligrosas por emisión de radiaciones ionizantes, las nocivas e insalubres de índice medio y alto (grados de calificación 3 a 5 del nomenciólador de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas<sup>43</sup>) y aquellas que, por sus características, deban estar aisladas.
- El uso residencial, excepto las viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y el mantenimiento, con un máximo de una por parcela y con una superficie total edificada inferior a 100 m<sup>2</sup> útiles, no pudiendo exceder este uso del 15% de la superficie construida para el uso característico.
- Bares con ambiente musical, pubs, discotecas y similares, excepto en aquellos supuestos en la que la instalación de este tipo de actividades tenga por objeto el traslado a esta zona de locales con licencia ubicados en las zonas residenciales de la población.

A excepción de los citados, se permite el resto de usos, incluso terciarios (comercial, hotelero y de oficinas), dotacional y de aparcamientos, salvo que sean manifiestamente incompatibles con el uso global de la zona, con la salvedad para las parcelas situadas en calles lindantes con suelo de uso residencial, en las que se permitirán, exclusivamente, los usos que supongan la siguiente calificación, según el citado nomenciólador de actividades<sup>44</sup>:

- Las molestas por ruidos y vibraciones de índice bajo o medio, si bien la transmisión a viviendas próximas, será inferior a 30 dB.
- Las molestas, por humos o emanaciones, de índice bajo.
- Las nocivas e insalubres, por contaminación del ambiente atmosférico, de índice bajo.
- Las nocivas e insalubres, por sus vertidos, de índice bajo.

El régimen de usos que se establece estará sometido 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):

- Aparcamientos de uso público o privado: se admiten en cualquier situación.
- Aparcamientos vinculados a vehículos de transporte: se admiten en cualquier situación.
- Uso comercial: sólo podrán ubicarse en planta baja o en edificio de uso exclusivo.
- Hoteles, hostales, pensiones: se admiten edificio de uso exclusivo.
- Locales de oficina: se admiten en uso exclusivo y, si se vinculan al uso industrial, su superficie construida no superará el 25 por cien de la superficie edificada.
- Dotacionales: se admiten en edificio de uso exclusivo.

---

<sup>41</sup> Introducido por la Homologación de las Normas Subsidiarias de 1999. Afectado por la modificación puntual 5, la modificación puntual 6 y la modificación puntual 7. De aplicación al Sector V.

<sup>42</sup> Redacción según modificación puntual 6.

<sup>43</sup> Actualizado por la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.

<sup>44</sup> Actualizado por la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.

Las distintas agregaciones de usos terciarios, comercial, hotelero y de oficina podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

#### CONDICIONES DE LA PARCELA

Las parcelas edificables tendrán un frente de fachada superior a 10 m y una superficie mínima de 300 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse en ellas un círculo de 10 m de diámetro tangente a su fachada.

La ocupación de la parcela podrá alcanzar el 95 por cien de la superficie de la misma.

Cuando se prevean aparcamientos en fachada, se deberá disponer de un mínimo de 6 m para aparcamientos en batería frontal y cuando se prevean áreas de aparcamiento, serán de 12 m de ancho mínimo.

Las fachadas de las parcelas deberán quedar cercadas en su totalidad, por cerramientos de 1 m de altura, autorizándose a realizar ésta con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente visibles. Las zonas de aparcamiento y maniobra deberán estar adecuadamente pavimentadas y las zonas de retanqueo convenientemente ajardinadas.

#### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

El coeficiente de edificabilidad neta será de 1,5 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo.

La altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones, medida desde la rasante de la acera en el centro de la fachada a la cara inferior del último forjado o alero de la cubierta, es de 8 m.

Se permitirá la construcción de un primer cuerpo de edificación con dos plantas para uso comercial, de oficinas, comedores y servicios, etc., con una profundidad máxima de 20 m y a continuación la propia nave industrial en una o dos plantas, según la actividad a desarrollar.

No se permitirán cuerpos salientes a la fachada, con la excepción de las cornisas y aleros, que se permiten como elementos salientes de la edificación, integrados en la composición arquitectónica del edificio.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales.

#### CONDICIONES FUNCIONALES DE LOS EDIFICIOS

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

Todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase cumplirá las condiciones de aislamiento térmico, sonoro o de resistencia al fuego que la legislación vigente impone. Se exigirán instalaciones especiales necesarias en cada caso, para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de ruidos, olores, humos, vibraciones, etc. Para la prevención y la extinción de incendios, se dispondrán las salidas de urgencias y accesos especiales para salvamento, así como los aparatos, instalaciones y útiles en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, señala la norma básica NBE-CPI-96, sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

La iluminación y ventilación de los locales, podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación, deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga en planta el local. Se exceptúan, los locales destinados exclusivamente a almacenes, trasteros y pasillos. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando sometidas a revisión estas instalaciones, antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

Respecto a la dotación de retretes y aseos, en el caso de viviendas asociadas al uso principal se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño en el Ámbito de la Comunidad



Valenciana<sup>45</sup>, y en los locales a la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Todo edificio deberá tener en su interior, servicio de agua corriente potable, energía eléctrica y recogida de aguas pluviales y fecales con conexión a las redes generales de evacuación. Las instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono y antenas de televisión; se consideran complementarias y de mayor equipamiento de los locales o posibles viviendas y locales. Estas instalaciones y sus correspondientes accesorios, depósitos de combustible, tanques nodrizas, contadores, etc. deberán cumplir las normativas vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Los motores y máquinas, así como toda la instalación deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente y cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal, además de los que sean precisos acústica y térmicamente a fin de no originar molestias.

Si las aguas residuales, no reunieran a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidas por el Servicio de Limpiezas Municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto de acondicionamiento de locales, se realizará de forma que cuando el volumen del aire evacuado sea inferior a 0,8 m<sup>3</sup> por segundo, el punto de salida del aire, distará 2 metros de cualquier hueco de ventana, si están situados en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 3 metros y estará provisto de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba. Para volúmenes de aire superficie a 0,8 metros cúbicos la evacuación tendrá que ser por chimenea cuya altura supere en un metro la del edificio más alto propio colindante en un radio de 10 metros.

### CONDICIONES ESTÉTICAS

Los paramentos de fachada y los laterales que, a consecuencia de diferentes alturas, retranqueos o diseño del mismo edificio, puedan quedar al descubierto, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

En la decoración de la planta baja de los locales comerciales industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, se realizarán de acuerdo con la composición del edificio, dentro de los límites de la línea de edificación. Asimismo, las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán presentar un nivel de acabado digno, acorde con el conjunto.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse de forma que las áreas que no queden pavimentadas se complementen con elementos de jardinería y mobiliario urbano.

---

<sup>45</sup> Actualizado por el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento (DC-09).



## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PARCELA EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL<sup>46</sup>

Las características de la edificación de la parcela destinada a equipamiento educativo-cultural, serán las establecidas en la legislación sectorial aplicable y adecuadas a las características funcionales del centro objeto de construcción.

Se mantienen asimismo las normas urbanísticas del Sector III del suelo urbanizable y de la zona Rambleta contenidas, respectivamente en la modificación puntual de la ordenación pormenorizada del Sector III, aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 27 de julio de 2001, y en la homologación de las normas subsidiarias de Rafelbunyol, a excepción de las características de la edificación de la superficie calificada por la presente modificación<sup>47</sup> como edificable con aprovechamiento lucrativo, que serán las establecidas en las normas urbanísticas de las respectivas zonas para las parcelas colindantes de igual calificación.

## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PARCELA EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL<sup>48</sup>

Las características de la edificación de la parcela destinada a Equipamiento Asistencial E-22 serán las establecidas en la Legislación Sectorial aplicable y adecuadas a las características funcionales del centro objeto de construcción.

### **Artículo 91bis. Zona de ordenanza IIb: Ampliación de Casco [MP4]<sup>49</sup>**

Corresponde a manzanas de edificación compacta, alineada a vial y uso global residencial.

#### USOS:

1. El uso global o dominante de la zona es el residencial, tanto unitario como múltiple, entendido este último como aquel en el que sobre cada parcela se puede construir dos o más viviendas, con accesos y otros elementos comunes.
2. Se prohíben los mismos usos que en la Zona de Ordenanza II “Expansión”.

#### CONDICIONES DE LA PARCELA:

1. Las parcelas edificables tendrán un frente de fachada superior a 6 m y una superficie mínima de 80 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse un círculo de 6 m de diámetro tangente a su fachada.
2. La edificación podrá retranquearse de la alineación exterior señalada en el Plano de Alineaciones y Rasantes. En este caso será obligatorio el vallado de las parcelas, debiendo reflejarse en el proyecto que se someta a trámite de licencia, el diseño y los materiales con conformen el cerramiento de las parcelas, que deberá cumplir las mismas condiciones que las previstas al efecto en la Zona de Ordenanza II.

---

<sup>46</sup> Apartado introducido por la modificación puntual 5.

<sup>47</sup> Haciendo referencia a la modificación puntual 5, por la que se añade este apartado. La superficie calificada por esta modificación a la que se hace referencia es la manzana catastral 88537, delimitada por las calles Reial Sequia de Montcada, Comunitat Valenciana y Avda. d'Espanya, así como el vial peatonal carrer Alberto Jiménez Becerril.

<sup>48</sup> Apartado introducido por la modificación puntual 7.

<sup>49</sup> Introducido por la modificación puntual 4. De aplicación al Sector III. Se denomina aquí zona IIb, del mismo modo que en los planos de esta modificación puntual, aunque en el texto aprobado y publicado aparece como zona VI, lo cual puede suponer una confusión, teniendo en cuenta que existe la zona “VI Almacenes” del artículo 91b.

#### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS:

1. El número máximo de plantas es el que viene grafiado en el plano correspondiente.
2. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales.
3. Las cubiertas deberán quedar reflejadas correctamente en el proyecto de edificación y sólo podrán utilizarse el tipo de cubierta inclinada de teja árabe, rematada con su correspondiente alero, y el de cubierta plana con antepecho.

#### CONDICIONES FUNCIONALES DE LOS EDIFICIOS:

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas generales.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS:

Las mismas que para la Zona de Ordenanza II.

#### RESERVA MÍNIMA DE APARCAMIENTOS EN PARCELA PRIVADA:

Deberá reservarse por cada vivienda, una plaza de aparcamiento. Si en una misma parcela se construyen más de diez unidades residenciales, se reservará una plaza más adicional por cada diez nuevas unidades completas que se edifiquen sobre la parcela.

Para el uso terciario, una plaza cada 100 m<sup>2</sup> construidos, salvo en los siguientes casos:

- Uso comercial o recreativo, que se reservará una plaza cada 25 m<sup>2</sup> construidos.
- Uso hotelero, que se reservará una plaza cada 200 m<sup>2</sup> construidos.
- Uso hostelero, una plaza cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

### **Sección tercera: El suelo urbanizable**

#### **Artículo 92. División en sectores del suelo urbanizable [HNNSS]<sup>50</sup>**

La delimitación del suelo urbanizable en cuatro sectores, tres de uso global residencial y uno de uso almacén, se efectúa según se refleja en los planos de ordenación, para su desarrollo tal y como se establece en el Capítulo Cuarto de las presentes Normas.

Así, pues, cada sector se entenderá como un área de reparto autónoma, cuya ejecución se llevará a cabo por el sistema de actuación que determine el correspondiente plan parcial o Programa de actuación integrada. Será sistema preferente el de reparcelación forzosa, salvo razones de urgencia, subsidiariedad o interés público que aconsejen el sistema de expropiación.

Las redes viarias de los distintos planes parciales estarán definidas en los planos de ordenación a escala 1:1.000, respetarán el trazado de las vías principales grafiada en los planos de ordenación y cumplirán los requisitos de diseño establecidos en la NCM 153 y siguientes.

#### **Artículo 93. Exigencias mínimas de las infraestructuras y servicios**

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 14 del texto refundido 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 siguientes normas mínimas:

##### **1. ACERAS**

Las aceras deberán disponer de encintado de acera perimetral ejecutado de acuerdo con el proyecto de urbanización. En todo caso el ancho y diseño de la acera se ajustará a la planta viaria debidamente aprobada por el Ayuntamiento.

---

<sup>50</sup> Afectado por la Homologación de las Normas Subsidiarias de 1999.

La exigibilidad del mobiliario urbano se determinará atendiendo a las previsiones de la planta viaria del proyecto de urbanización o de obras ordinarias.

En cualquier caso, como mínimo deberán contar con bordillo de hormigón comprimido sobre cimentación de hormigón H-100, 15 centímetros de zahorras artificiales compactadas al ciento por ciento del Proctor modificado, solera de hormigón H-150, de 10 centímetros de espesor y pavimento de baldosa hidráulica tornadas con mortero de cemento 1:6.

## 2. CALZADA

Las parcelas deberán disponer de calzada pavimentada en todo el frente solar recayente a vía pública. El ancho mínimo recomendado de las vías de tráfico rodado que se proyecten será de 14 m.

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. Como mínimo deberán contar con una base de 20 cm de espesor de zahorras artificiales compactadas al 95 por ciento del Proctor modificado, extendida sobre base compactada de al menos de 50 cm de zahorras naturales, riego de imprimación, capa de binder aglomerado en caliente de 7 centímetros de espesor, riego de adherencia y capa de rodadura caliza aglomerada en caliente de 5 centímetros de espesor, así como las correspondientes rigolas de hormigón comprimido H-100. El cajeado será el correspondiente a las rasantes indicadas en los planos de alineaciones y rasantes.

En las zonas de aparcamiento, se sustituirá el pavimento asfáltico por una solera de hormigón H-150 de 15 cm de espesor con sus correspondientes juntas.

## 3. ACCESO RODADO Y PEATONAL

La 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 5 metros de calzada con características de calidad mínima equivalentes a las descritas en el apartado anterior.

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

## 4. VIALES 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.

## 5. 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 de vial o viales a los que recaiga la parcela. En cualquier caso, las cargas mínimas serán de 1,5 vatios/m<sup>2</sup> con farolas que sean, como mínimo de las mismas características presentes en las zonas más próximas.

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.

La red de alumbrado tendrá en sus tramos subterráneos una sección mínima de 6 mm<sup>2</sup>, y de 2,5 mm<sup>2</sup>, en los exteriores, con un aislamiento, en todo caso, de al menos 1 Kw. Los alambres y cables de acero utilizados como guías, así como las conexiones y empalmes de los conductores, estarán asimismo adecuadamente protegidos contra la humedad y la intemperie. Las derivaciones no originarán tracción mecánica sobre las cajas de derivación.

El dimensionado de la red tomará en consideración tanto la intensidad máxima admisible como la posible caída de tensión. Las columnas, brazos, soportes o demás elementos metálicos fácilmente accesibles se hallarán conectados directamente a tierra. Las luminarias incorporarán un sistema compensador de energía reactiva, con valores de corrección por encima de  $\cos\phi=0,95$ .

#### 6. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES

La parcela dispondrá de sistema de evacuación de aguas residuales 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 existente de acuerdo con las normas y prescripciones oficiales. Su trazado debe producirse necesariamente por espacios de carácter público. Las conducciones serán de hormigón vibro-comprimido y el diseño de la red será tal que la velocidad de los caudales no sea inferior a 0,60 m/s ni exceda de 4 m/s. El diámetro mínimo de los tubos será de 30 centímetros.

Se deberán respetar las determinaciones de las Normas de Coordinación Metropolitana, incluso las referentes a las características de los vertidos.

#### 7. 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.

La red será mallada, de forma que se eviten los finales de tramo, siempre que ello fuera posible.

#### 8. 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 0,50 Kw. La conexión y acometida cumplirá la normativa sectorial de aplicación, debiendo ser, en todo caso, subterránea.

#### 9. RED DE SERVICIO TELEFÓNICO

Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red de servicio telefónico, con las características que se establezcan en la normativa específica aplicable. La conexión y acometida cumplirá la normativa sectorial de aplicación, debiendo ser, en todo caso, subterránea.

#### 10. OTRAS REDES DE SUMINISTRO

La existencia de ramales servicio de otras redes de suministro, distintas de las ya mencionadas, sólo será preceptiva, a efectos de la consideración de solar, cuando así lo establezca un instrumento de planeamiento formulado en desarrollo de las presentes normas subsidiarias. También podrá establecerse dicho requisito, con carácter general a los demás efectos, mediante ordenanza municipal. En cualquier caso, dichas redes deberán ser subterráneas.

#### 11. 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.

## Sección cuarta: Sistemas generales

### Artículo 94. Tipos y categorías de los sistemas generales

Los sistemas generales constituyen, en sí mismos, zonas de calificación urbanística y están constituidos por las áreas expresamente grafiadas en la información gráfica. Las presentes Normas Subsidiarias diferencian, en función del régimen de usos que les asignan, los siguientes usos y categorías generales:

- Sistema general red viaria: su uso global es el de comunicaciones.
- Sistema general red ferroviaria: su uso global es el de comunicaciones.
- Sistema general de espacios libres: su uso es dotacional de espacios libres.
- Sistema general de servicios públicos: su uso es dotacional.

### Artículo 95. Condiciones específicas

1. RED VIARIA: se desarrollará a través de la formulación de proyectos de urbanización. Podrá 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.
2. RED FERROVIARIA: se estará a lo dispuesto en la legislación específica vigente y en las Normas de Coordinación Metropolitana.
3. ESPACIOS LIBRES: en el Parque Urbano definido por estas normas se permitirán usos e instalaciones deportivas y recreativas, ocupando hasta un 10 por ciento de su superficie y con una edificabilidad de 0,10 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo; estas construcciones no excederán de una planta. También se podrá autorizar la colocación de:
  - Instrumentos dedicados a juegos infantiles.
  - Quioscos destinados a venta de periódicos.
  - Puestos fijos o ambulantes, destinados a ventas de refrescos o similares.
  - Veladores transportables para servicios de bar.
  - Colocación eventual de sillas para asistencia a espectáculos recreativos o culturales.
  - Escenarios, entarimados o análogos, destinados a espectáculos recreativos o culturales.
  - Pabellones para servicios higiénicos.

En ningún caso, los usos anteriores podrán menoscabar la finalidad de estos espacios, por lo que sólo en casos excepcionales la Corporación Municipal, podrá autorizar que los espectáculos que se impartan tengan carácter oneroso, lo que se supeditará a la conveniencia comunitaria.

Todas las edificaciones en estas zonas, se considerarán como siempre de carácter provisional, en caso de arriendo del derecho de superficie, deberá figurar el compromiso de aceptar el arrendatario la demolición, cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

4. SERVICIOS PÚBLICOS: se estará a los requerimientos específicos y funcionales de cada tipo, adecuándose a las condiciones de parcela, volumen y forma de las edificaciones colindantes o a las que imponga la especificidad de su uso.

## Sección quinta: Sistemas locales

### Artículo 96. Tipos y categorías de los sistemas locales

Los sistemas locales constituyen, en sí mismos, zonas de calificación urbanística y están constituidos por las áreas expresamente grafiadas en la información gráfica. Las presentes

Normas Subsidiarias diferencian, en función del régimen de usos que les asignan, los siguientes usos y categorías generales:

- Sistema local red viaria: su uso global es el de comunicaciones.
- Sistema local de espacios libres: su uso es dotacional de espacios libres.
- Sistema local de servicios públicos: su uso es dotacional.

#### **Artículo 97. Condiciones específicas<sup>5152</sup>**

##### **1. RED VIARIA**

Se desarrollará a través de la formulación de proyectos de urbanización. Podrá 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.

##### **2. ESPACIOS LIBRES**

No se autoriza el uso privativo ni cualquier tipo de edificación que pueda vulnerar la finalidad de su creación si bien podrá ser autorizada la colocación de:

- Instrumentos dedicados a juegos infantiles.
- Quioscos destinados a venta de periódicos.
- Puestos fijos o ambulantes, destinados a ventas de refrescos o similares.
- Veladores transportables para servicios de bar.
- Colocación eventual de sillas para asistencia a espectáculos recreativos o culturales.
- Escenarios, entarimados o análogos, destinados a espectáculos recreativos o culturales.
- Pabellones para servicios higiénicos.

En ningún caso, los usos anteriores podrán menoscabar la finalidad de estos espacios, por lo que sólo en casos excepcionales la Corporación Municipal, podrá autorizar que los espectáculos que se impartan tengan carácter oneroso, lo que se supeditará a la conveniencia comunitaria.

La edificabilidad prevista no sobrepasará el 1 por ciento de la superficie de cada una de las zonas o parcelas. El emplazamiento, será definido por los técnicos municipales para cada espacio; la altura máxima reguladora será de 4 m.

El cerramiento de los espacios libres podrá realizarse con elementos de altura máxima 0,50 m, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o construcciones diáfanas estéticamente admisibles. Todas las edificaciones en estas zonas, se considerarán como siempre de carácter provisional, en caso de arriendo del derecho de superficie, deberá figurar el compromiso de aceptar el arrendatario la demolición, cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

##### **3. SERVICIOS PÚBLICOS**

- EQUIPAMIENTO SOCIAL: de uso público, tiene reglamentaciones determinadas contenidas en disposiciones legales específicas para cada caso, así las dotaciones administrativas referidas a servicios municipales y de otro tipo como son: Correos, Telégrafos, Teléfonos, Lucha antiincendios, Policía, Limpieza y servicios en general, así como los centros de Sanidad (consultas sanitarias, dispensarios), Guarderías infantiles,

---

<sup>51</sup> Adicionalmente a este artículo, resultan de aplicación las Normas de Integración Paisajística introducidas por la modificación puntual 9 al sistema dotacional EQ20.

<sup>52</sup> Adicionalmente a este artículo, resulta de aplicación el texto normativo no consolidable de la modificación puntual 10 al sistema dotacional E21.

Clubs deportivos y recreativos, Espectáculos y Atracciones e instalaciones vinculadas al desarrollo del Plan. Las alineaciones y rasantes son las definidas en el plano correspondiente. La ordenación de la edificación se realizará en base a los requerimientos específicos y funcionales de cada tipo, adecuándose a las condiciones de parcela, volumen y forma de las edificaciones colindantes.

- **EQUIPAMIENTO DEPORTIVO:** Aparte del Polideportivo situado al norte del casco urbano, también comprende la parcela destinada a Parque deportivo, situada junto a la vía férrea y reflejada en la documentación gráfica. En general esta edificación tiene unas reglamentaciones determinadas contenidas en disposiciones legales específicas para el uso, y que se concretan generalmente en las Normas NIDE para instalaciones Deportivas. La edificabilidad no es computable a efectos de la máxima del sector, ya que son edificaciones no lucrativas, si debe limitarse a un máximo de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, con una ocupación máxima de la parcela del 95% y una altura reguladora de la edificación de 11 m equivalente a tres plantas. El cerramiento de la parcela no podrá ser mayor de 1 m de altura, autorizándose el rebasar éste con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles.
- **ZONA ESCOLAR:** Corresponde a la edificación destinada a centro escolar, de uso y dominio público. Además del centro escolar actualmente existente, existe una reserva de 800 m<sup>2</sup> situada junto al Camino de la Rambleta según se señala los planos de ordenación. El uso principal es el cultural de carácter público, permitiéndose además los usos deportivos. La edificación se condicionará a la legislación específica y a las exigencias funcionales del centro, adecuándose a las condiciones de parcela, volumen y forma de las edificaciones colindantes.

## Capítulo noveno: Normativa específica de adaptación a las Normas de Coordinación Metropolitana

### Artículo 98. Del riesgo de inundación

El área clasificada en las Normas Subsidiarias como suelo urbanizable, concretamente el Sector I, próxima al barranco de Cabes Bort, se encuentra considerada en la NCM 21 como de riesgo grave de inundación, a la vez que recuperable con obras de defensa y canalizaciones. La necesaria adopción de las medidas preventivas y la ejecución de obras de defensa y protección previstas para reducir o eliminar el citado riesgo se determinarán cuando se desarrolle la fase del planeamiento correspondiente, previo deslinde, y siguiendo las indicaciones de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Túrria<sup>53</sup>. No obstante, las anteriores Normas Subsidiarias ya contemplaban estos extremos y definían un vial de 14 m junto al citado barranco, que se mantiene en la presente Revisión.

Hasta la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial, el régimen del suelo en dicha área estará sujeto, además de a las determinaciones de carácter general del texto refundido 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), al igual que la zona de riesgo leve, en la cabecera del citado barranco, y que está clasificada como suelo no urbanizable.

### Artículo 99. Del paisaje

Con el fin de desarrollar las determinaciones exigidas al planeamiento por las NCM 40 a 48, se redactará, en desarrollo de las presentes Normas, un Plan Especial de Protección del Paisaje,

---

<sup>53</sup> [sic] en referencia a la Confederación Hidrográfica del Júcar.

con las determinaciones exigidas en la sección cuarta del capítulo segundo de las Normas de Coordinación. Por su carácter, este plan especial podrá, en su caso adoptar la figura de norma complementaria.

No subsistirá la obligación de este artículo si por parte del Consell Metropolita de L'Horta u otra instancia urbanística, se redactase un instrumento de planeamiento cuyo contenido entrañe aquellas determinaciones respecto del paisaje metropolitano.

#### **Artículo 100. Del patrimonio**

A los efectos de lo dispuesto en las NCM 51, 59, 65 y 71 de coordinación metropolitana, el inventario del patrimonio cultural, urbanístico arqueológico y etnológico, quedará integrado por los elementos que estén incluidos, en su caso, en el catálogo.

La identificación de sus características concretas y respectiva área de influencia, así como las condiciones para su protección, se contendrán en el catálogo, en forma de fichas descriptivas individuales, con asignación de niveles de protección, conforme a las disposiciones del capítulo sexto de estas normas.

#### **Artículo 101. De la infraestructura del transporte**

Las zonas de reserva y protección de la red de transporte ferroviario que atraviesan el municipio, quedarán sujetas, conforme al grafiado de las mismas que se realiza en los correspondientes planos de ordenación, a las limitaciones establecidas en las normas 72 y siguientes de las de coordinación.

#### **Artículo 102. De la infraestructura viaria**

1. La clasificación de la red viaria que, en base a criterios funcionales, se establece en el planeamiento 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 consideran incluidas implícitamente en la normativa de las Normas Subsidiarias con el grado de vinculación dispuesto en aquéllas (NCM 98 a 114).
3. En aquellos casos que la aplicación de lo dispuesto en las Normas de Coordinación en materia de Reserva Viaria pudiera afectar a las determinaciones de detalle contenidas en el presente plan respecto a 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).

#### **Artículo 103. 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 (NCM 277), a excepción del sistema de tratamiento de residuos sólidos e inertes, cuya eventual ubicación deberá gestionar la Corporación.
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

### Disposición transitoria primera

En ningún caso podrá considerarse que los instrumentos de desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias forman parte de las mismas, ni cabrá deducir de su ejecutividad equiparación de sus respectivos rangos normativos. La eventual modificación de los instrumentos mencionados se efectuará, conforme a la legislación urbanística de la aplicación, sin más limitación que el respecto a las determinaciones propias de estas Normas Subsidiarias, en los términos regulados en los Capítulos Tercero y Cuarto.

### Disposición transitoria segunda

Se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad a la presente Revisión.

#### SUPUESTOS DE FUERA DE ORDENACIÓN

- Fuera de Ordenación Adjetivo: Afecta a aquellas partes y elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación y, en particular, a aquellos elementos que no constituyendo superficie útil sean visibles desde vía pública.
- Fuera de Ordenación Sustantivo: Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios a las Normas, afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo. Se estará a lo dispuesto en el artículo 137.2 de la Ley del Suelo.
- Fuera de Ordenación Diferido: Afecta a aquellos edificios que, aun cuando no se encuentren adaptados a las Normas en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no revista tal relevancia que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento, en los términos prescritos en los siguientes apartados. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento que concluya su vida útil, se produzca la sustitución o se operen en ella obras de reforma de transcendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total). No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela o la reestructuración total de la existente deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y profundidades edificables y reserva de aparcamientos previstas en este nuevo planeamiento.
- Fuera de Ordenación Circunstancial: Afecta a las instalaciones fabriles ubicadas en lugares prohibidos por incompatibilidad con el uso residencial circundante.

A los efectos previstos en esta disposición se entiende por obra de reforma de transcendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total) aquella que, por su alcance, no sería exigible de la propiedad en cumplimiento de su deber normal de conservación, es decir:

- Obras cuyo coste sea superior al 50 por ciento del valor actual del inmueble.
- Obras que afecten el sistema estructural del edificio en extensión superior a un tercio del mismo.

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

#### FUERA DE ORDENACIÓN SUSTANTIVA

Se declara en situación de Fuera de Ordenación Sustantiva:

- Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, salvo que el

edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario.

- Los edificios que por exceso de volumen o por la conformación de este, según el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.
- Los edificios o instalaciones que, emplazados en cualquier clase de suelo, se hubieren implantado sin licencia, de forma clandestina, en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.
- Las instalaciones fabriles calificadas que se encuentren en entornos residenciales donde constituyen uso prohibido, en tanto no sea posible paliar el daño o peligro que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.
- Las plantas bajas en interior de manzana en tanto su forjado de techo rebase la altura permitida (sin perjuicio de las obras parciales y circunstanciales de consolidación, que podrán tolerarse en este caso).
- Los edificios e instalaciones en Suelo No Urbanizable que no sean legalizables conforme al Capítulo Quinto de estas Normas, y las emplazadas en el Suelo Urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento parcial o general, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

#### FUERA DE ORDENACIÓN CIRCUNSTANCIAL

Se entienden Fuera de Ordenación Circunstancial las instalaciones fabriles que lícitamente ubicadas en suelo urbano o urbanizable, pero constituyendo uso prohibido por el nuevo planeamiento, puedan paliar el daño o peligro que comporten para la población residente mediante aplicación de las medidas correctoras y no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en el apartado anterior.

En estos supuestos, además de obras parciales y circunstanciales de consolidación, se tolerarán obras de reforma y modernización o acondicionamiento, siempre que, a fin de no aumentar el valor de expropiación, la licencia que se les otorgue sea para obra o actividad provisional al periodo durante el que se mantenga la actividad o la vida útil del inmueble.

#### FUERA DE ORDENACIÓN DIFERIDO

Se entenderán en esta situación los edificios que no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en los dos supuestos anteriores pero cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este Plan, aún cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos, al régimen de alturas por exceso igual o inferior a tres o a la profundidad edificable. En consecuencia, la construcción no cuenta con declaración de fuera de ordenación durante el período que le reste de vida útil al inmueble.

En estos casos se autorizarán cualesquiera obras de reforma que quepa reputadas como meramente parciales por no comportar reestructuración total y, para su autorización, se minorarán las exigencias de la Ordenanzas Generales y/o particulares de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble a su número de plantas o a la profundidad edificable existente. No obstante se exigirá íntegramente el cumplimiento de las Ordenanzas generales y particulares de la edificación de las presentes Normas si la obra tuviere por objeto el cambio de uso de local.

#### USOS FUERA DE ORDENACIÓN

- Edificios: Cuando las características constructivas de un edificio estén específica y singularmente adaptadas a uso prohibido en la zona por el presente planeamiento, pero no concurren las causas determinantes de la declaración de fuera de ordenación sustantivo o circunstancial, se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso que le sea propio hasta que se produzca el cambio de uso, la reestructuración total o la sustitución del mismo.
- Instalaciones: Cuando una instalación implantada con licencia, no cumpla todas las condiciones higiénicas, funcionales o ambientales establecidas por las presentes Normas

Subsidiarias y Ordenanzas Municipales que las complementen, la adaptación al nuevo ordenamiento se exigirá modulando las características arquitectónicas del inmueble en que se encuentre ubicada y si el cumplimiento no comportara grave molestia o peligro para las personas, la adaptación podrá posponerse al cese o cambio de la actividad.

- Aparcamientos: La reserva obligatoria no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente Plan, en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble.

En cualquiera de los casos anteriores 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, incluso a la exigencia de reserva obligatoria de aparcamientos.

En Rafelbunyol, a cinco de octubre de mil novecientos noventa y cinco.

Por el Equipo Redactor:

Remigio Oltra Mestre Arquitecto

## Normativa de integración paisajística [MP9]<sup>54</sup>

### 13. Normas de integración paisajística

#### Normas de aplicación directa (art. 18 Decreto 120/2006<sup>55</sup>)

1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubican.
2. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.

#### Normas para evitar situaciones de riesgo ambiental con incidencia en el paisaje

3. Para evitar las situaciones de riesgo ambiental se tendrá en cuenta:
  - a) Para evitar el riesgo de contaminación de las aguas subterráneas, se deberán evacuar y depurar todas las aguas residuales generadas, quedando totalmente prohibida su inyección en el subsuelo.

En la fase de obras de la urbanización y edificación se deberán extremar las medidas de seguridad en la manipulación de aceites lubricantes y carburantes utilizados por la maquinaria. Quedará prohibida la manipulación de lubricantes en la zona de obras. Esta manipulación se deberá realizar en talleres especializados, que cuenten con todas las garantías para la no afección al medio. Los talleres utilizados por la maquinaria del presente proyecto deberán contar con impermeabilización del suelo y con los correspondientes estancos para la recepción de los aceites usados. Estos aceites serán posteriormente recogidos por un transportista autorizado que los llevará a planta de tratamiento.

Así mismo, quedará prohibido en la obra proceder a la reparación de maquinaria averiada, que deberá ser transportada para su reparación lo más pronto posible a taller debidamente dotado para la no afección al medio.

Así mismo, se realizará una gestión adecuada de los residuos sólidos generados, en cumplimiento de la Ley 10/98 de Residuos<sup>56</sup> y 10/2000 de Residuos de la Comunidad Valenciana<sup>57</sup>.

- b) Para evitar eventuales daños en caso de avenidas, en el nuevo suelo dotacional se realizará una red de pluviales capaz de evacuar los caudales que se generen en la zona. El sistema de evacuación de pluviales debe hacerse extensivo también al Camí de la

---

<sup>54</sup> Introducido por la modificación puntual 9. De aplicación a las parcelas dotacionales EQ20 y a la parcela R-S5 del Sector I.

<sup>55</sup> Actualizada por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

<sup>56</sup> Actualizada por la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

<sup>57</sup> Actualizada por la Ley 5/2022, de 29 de noviembre, de residuos y suelos contaminados para el fomento de la economía circular en la Comunitat Valenciana.

Rambleta y Carril de la Rambleta, de manera que no se inhabiliten estos caminos de acceso al nuevo suelo dotacional en épocas de fuertes lluvias.

Así mismo, el Proyecto de Urbanización del nuevo suelo residencial del Sector I cumplirá lo reglado en el art. 93: “Exigencias mínimas de las infraestructuras y servicios” de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias y garantizará el cumplimiento de las condiciones de adecuación de las infraestructuras establecidas en el art. 26 de la Normativa Urbanística del PATRICOVA.

### **Normas de aplicación en la nueva manzana residencial del Sector I**

4. Serán de aplicación las Ordenanzas que rigen para el Sector I Residencial, recogidas en el Plan Parcial aprobado el 7 de julio de 2005.
5. En la integración paisajística en la transición con Barranc del Puig mediante la habilitación de paseo arbolado y/o zona verde de transición entre el sector residencial y el límite del Barranc del Puig, que favorezca la integración de los dos usos y la observación de este recurso paisajístico, se emplearán especies arbóreas de uso tradicional en la huerta así como especies autóctonas propias de cauces de barrancos.
6. La iluminación del nuevo sector residencial deberá cumplir las normas y ordenanzas que rigen para el Sector I.

### **Normas de aplicación en el nuevo sector de suelo dotacional**

7. Dado que el suelo dotacional se localiza en un entorno rural, atendiendo al Decreto 120/2006<sup>58</sup> se establecen las siguientes normas:
  - a) Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico del entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga una renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.
  - b) En función de la solución arquitectónica que se de a las construcciones del nuevo suelo dotacional, se graduará la intensidad de la integración paisajística de las mismas con las del entorno, haciendo compatible la observación de ambas sin competencias ni estridencias.
  - c) Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente.
  - d) La iluminación de la nueva zona dotacional, así como de los accesos deberá contemplar el carácter agrícola de la zona y mantener unos niveles de iluminación acordes con el entorno sin generar contaminación lumínica.
8. Se realizará un apantallamiento vegetal perimetral de la actuación en consonancia con el paisaje rústico de los alrededores, de manera que se produzca una transición sosegada entre los distintos usos en la zona; al tiempo que no se impidan las vistas desde el interior de la zona ordenada del entorno circundante, en especial en aquellas zonas con vistas agradables. En este apantallamiento se emplearán especies arbóreas utilizadas tradicionalmente en la huerta.

---

<sup>58</sup> Actualizada por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

## 14. Sistema de espacios abiertos

### Definición

Se definen como espacios abiertos el dominio público de los barrancos del Puig y de la Calderona, como elementos naturales del territorio que sirven de conexión entre la Huerta y las estribaciones del Parque Natural de la Sierra Calderona.

### Régimen de usos y ordenación

En el dominio público de los barrancos del Puig y la Calderona regirá el régimen de usos y ordenación que establece la legislación sobre aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas; y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986).

## 15. Programas de paisaje

El art. 43.1 del Decreto 120/2006<sup>59</sup>, Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, establece:

*"1. Los Estudios de Paisaje incluirán la definición de los Programas de Paisaje que hayan de ser objeto de ejecución prioritaria para garantizar la preservación, mejora o puesta en valor de los paisajes que por su valor natural, visual, cultural o urbano o por su estado de degradación requieren intervenciones específicas e integradas. La determinación del programa se incluirá como ficha entre los documentos del Plan urbanístico o territorial al que acompañe el Estudio."*

Atendiendo al precepto anterior, no se establecen Programas de Paisaje para esta Modificación nº 9 de las NN.SS. de Rafelbunyol.

---

<sup>59</sup> Actualizada por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. El contenido de los Estudios de Paisaje se indica en el Anexo I, y el de los Programas de Paisaje en el Anexo III.

## Texto normativo no consolidable

### Modificación puntual 10<sup>60</sup>

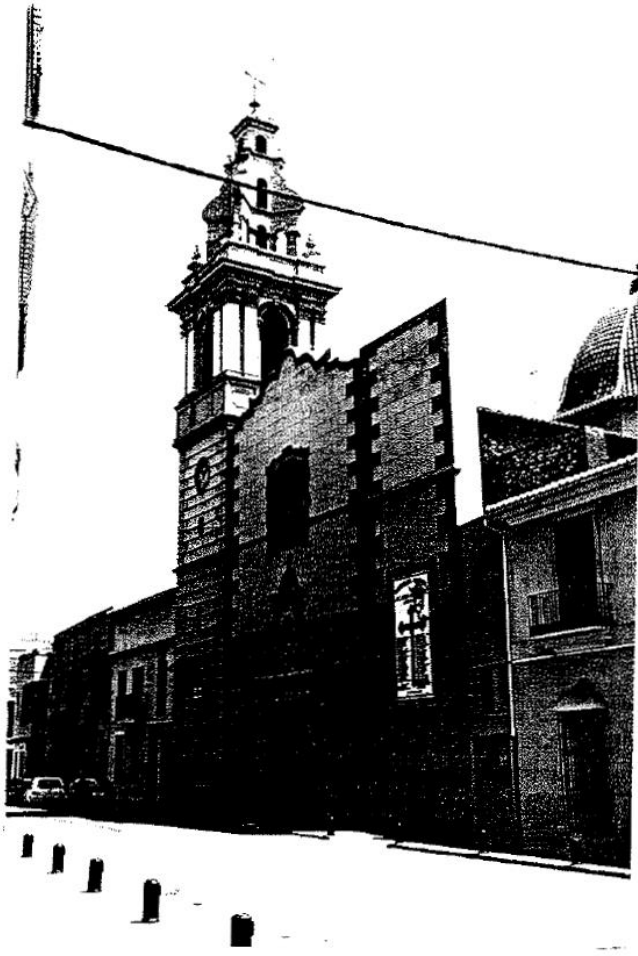
El nuevo suelo residencial que se genera con la presente Modificación se rige por el art. 88 de las vigentes Normas Urbanísticas y que regula la denominada “Zona de Ordenanza II: Ampliación Casco”, cuyas determinaciones se aplican íntegramente a la mencionada parcela, sin alteración de sus parámetros.

En cuanto a la parcela dotacional que se amplía a través de la presente Modificación, su régimen edificatorio se adecuará a las exigencias derivadas de la normativa propia del servicio público que se implante sobre la misma.

---

<sup>60</sup> Referencia normativa no consolidable introducida por la modificación puntual 10.

## Fichas de catálogo

FICHA CATÁLOGO	
Nº CLAVE	1
REFERENCIA CATASTRAL	9156102 <sup>61</sup>
EMPLAZAMIENTO	C/ MAYOR, 4
NIVEL DE PROTECCIÓN	1
FOTOGRAFÍA	
	
OBSERVACIONES	
IGLESIA PARROQUIAL DE SAN ANTONIO ABAD	

<sup>61</sup> Referencia Catastral actual 9156102YJ2895N0001G.




FICHA CATÁLOGO	
Nº CLAVE	2
REFERENCIA CATASTRAL	8854118 <sup>62</sup>
EMPLAZAMIENTO	C/ MAGDALENA, 83 <sup>63</sup>
NIVEL DE PROTECCIÓN	2
FOTOGRAFÍA	
	
OBSERVACIONES	

<sup>62</sup> Referencia Catastral actual 8855105YJ2885S0001FX.

<sup>63</sup> Actualmente se llama Av. de la Magdalena 81.

FICHA CATÁLOGO	
Nº CLAVE	3
REFERENCIA CATASTRAL	9258102 <sup>64</sup>
EMPLAZAMIENTO	C/ FRANCISCO CLIMENT, 2
NIVEL DE PROTECCIÓN	3
FOTOGRAFÍA	
	
OBSERVACIONES	
AJUNTAMENT VELL	

<sup>64</sup> Referencia Catastral actual 9258101YJ2895N0001IK.

FICHA CATÁLOGO	
Nº CLAVE	4
REFERENCIA CATASTRAL	9156101 <sup>65</sup>
EMPLAZAMIENTO	C/ MAJOR, 2
NIVEL DE PROTECCIÓN	3
FOTOGRAFÍA	
	
OBSERVACIONES	

<sup>65</sup> Referencia Catastral actual 9156101YJ2895N0001YK.

FICHA CATÁLOGO	
Nº CLAVE	5
REFERENCIA CATASTRAL	8956927 <sup>66</sup>
EMPLAZAMIENTO	CAMÍ FONDO, S/N <sup>67</sup>
NIVEL DE PROTECCIÓN	3
FOTOGRAFÍA	
	
OBSERVACIONES	
CASA DE CULTURA	


<sup>66</sup> Referencia Catastral actual 8956927YJ2885N0001EF.

<sup>67</sup> Actualmente se llama C/ Camí Fondo 2b.

FICHA CATÁLOGO	
Nº CLAVE	6
REFERENCIA CATASTRAL	8956926 <sup>68</sup>
EMPLAZAMIENTO	C/ MAGDALENA, 1 <sup>69</sup>
NIVEL DE PROTECCIÓN	3
FOTOGRAFÍA	
	
OBSERVACIONES	

<sup>68</sup> Referencia Catastral actual 8956926YJ2885N0001JF.

<sup>69</sup> Actualmente se llama Av. de la Magdalena 1.

FICHA CATÁLOGO	
Nº CLAVE	7
REFERENCIA CATASTRAL	8857550 <sup>70</sup>
EMPLAZAMIENTO	C/ MAGDALENA, 34 <sup>71</sup>
NIVEL DE PROTECCIÓN	3
FOTOGRAFÍA	
	
OBSERVACIONES	

<sup>70</sup> Referencia Catastral actual 8857550YJ2885N0001AF.

<sup>71</sup> Actualmente se llama Av. de la Magdalena 34.



FICHA CATÁLOGO	
Nº CLAVE	8
REFERENCIA CATASTRAL	88541 <sup>72</sup>
EMPLAZAMIENTO	C/ MARTIRS
NIVEL DE PROTECCIÓN	3
FOTOGRAFÍA	
	
OBSERVACIONES	
JARDÍN DEL EDIFICIO Nº83 DE LA C/ MAGDALENA <sup>73</sup>	

<sup>72</sup> Referencia Catastral actual 8855105YJ2885S0001FX.

<sup>73</sup> Corresponde a los jardines del inmueble situado en Av. de la Magdalena 81.

## Fichas de planeamiento y gestión

### Fichas de gestión

#### Sector III [MP4]<sup>74</sup>

FICHA DE GESTIÓN	
ÁMBITO	UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA. SECTOR III
ÁREA DE REPARTO	SECTOR
APROVECHAMIENTO TIPO	1,0033 m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo
CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES	
<p><u>SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:</u> 65.846 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edificable: 22.024 m<sup>2</sup></li> <li>- Dotacional: <ul style="list-style-type: none"> <li>RV+AV ..... 23.986 m<sup>2</sup></li> <li>ZV ..... 9.922 m<sup>2</sup></li> <li>EQ ..... 9.914 m<sup>2</sup></li> <li>Total..... 43.822 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: right;">(5.381 m<sup>2</sup> en Sector III + 4.533 m<sup>2</sup> en Sector V)</p>	
<p><u>EDIFICABILIDAD:</u> IEB: 66.072 m<sup>2</sup>t = 1,0033 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>; IER: 44.048 m<sup>2</sup>t = 0,6689 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>; IET: 22.024 m<sup>2</sup>t = 0,3344 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup></p>	
RED PRIMARIA COMPUTABLE	
NO SE REQUIEREN CONDICIONES ESPECIALES DE CONEXIÓN, DEBIENDO CONECTAR LAS NUEVAS REDES DE SERVICIOS CON LAS REDES URBANAS EXISTENTES, CON LAS MISMAS CALIDADES Y CARACTERÍSTICAS.	
REDELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN	
CONDICIONES PREVISTAS EN ART. 29 NORMAS URBANÍSTICAS	

<sup>74</sup> Ficha adaptada por la modificación puntual 4. En la ficha publicada por esta modificación ha desaparecido el título "RED PRIMARIA COMPUTABLE", que se mantiene en el texto consolidado.



## Sector V

FICHA DE GESTIÓN	
ÁMBITO	UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA. SECTOR v
ÁREA DE REPARTO	SECTOR
APROVECHAMIENTO TIPO	0,79 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Con carácter estimativo, a resultas de la medición topográfica
CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES	
<p><u>SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:</u> 82.659 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edificable: 43.488 m<sup>2</sup></li> <li>- Dotacional: <ul style="list-style-type: none"> <li>RV+AV ..... 30.452 m<sup>2</sup></li> <li>ZV/EQ deportivo ..... 8.719 m<sup>2</sup></li> <li>Total..... 39.171 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> <p><u>EDIFICABILIDAD:</u> 37.443 m<sup>2</sup>t IEB / IEI: 65.232 m<sup>2</sup>t = 0,79 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup></p>	
RED PRIMARIA COMPUTABLE	
<p>NO SE REQUIEREN CONDICIONES ESPECIALES DE CONEXIÓN, DEBIENDO CONECTAR LAS NUEVAS REDES DE SERVICIOS CON LAS REDES URBANAS EXISTENTES, CON LAS MISMAS CALIDADES Y CARACTERÍSTICAS.</p> <p>LA EJECUCIÓN DEL SECTOR REQUERIRÁ LA PREVIA O SIMULTÁNEA CONSTRUCCIÓN DEL PASO A NIVEL PF-3.</p> <p>DEBERÁ CONSTRUIRSE UN VALLADO TIPO FGV DE PROTECCIÓN DEL FERROCARRIL EN TODO EL LINDE DEL SECTOR CON LA VÍA.</p>	
REDELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN	
CONDICIONES PREVISTAS EN ART. 29 NORMAS URBANÍSTICAS	

## Sector I [PP S.I.]<sup>75</sup>

FICHA DE GESTIÓN	
ÁMBITO	UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA. SECTOR I
ÁREA DE REPARTO	SECTOR
APROVECHAMIENTO TIPO	1,05 m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo
CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES	
<u>SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:</u> 37.716 m <sup>2</sup>	
<u>DOTACIONES PÚBLICAS:</u> SEGÚN ANEXO RPCV, A CUANTIFICAR EN EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO	
RED PRIMARIA COMPUTABLE	
<p>DADA SU INMEDIATEZ AL BARRANCO DE CABES DE BORT SE CONSIDERA COMO DE RIESGO GRAVE DE INUNDACIÓN, POR LO QUE CUANDO SE DESARROLLE EL SECTOR SE DETERMINARÁN LAS MEDIDAS PREVENTIVAS Y LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE DEFENSA Y PROTECCIÓN PARA REDUCIR O ELIMINAR EL CITADO RIESGO, PREVIO DESLINDE Y SIGUIENDO LAS INSTRUCCIONES DE LA COMISARÍA DE AGUAS DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TURIA<sup>76</sup>.</p> <p>EN CUANTO A LA CONEXIÓN CON LAS REDES URBANAS DE SERVICIOS EXISTENTES, NO SE REQUIEREN CONDICIONES ESPECIALES SALVO EL REQUISITO DE QUE SEAN CON LAS MISMAS CALIDADES Y CARACTERÍSTICAS.</p>	
REDELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN	
CONDICIONES PREVISTAS EN ART. 29 NORMAS URBANÍSTICAS	

---

<sup>75</sup> Adaptada por el Plan Parcial Sector I.

<sup>76</sup> [sic] en referencia a la CHJ, aparece en la ficha aprobada y publicada en el BOP.

## Sector IV [MP8]<sup>77</sup>

FICHA DE GESTIÓN	
ÁMBITO	UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA. SECTOR IV
ÁREA DE REPARTO	SECTOR
APROVECHAMIENTO TIPO	0,65 m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo
CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 268.162 m <sup>2</sup>	
DOTACIONES PÚBLICAS: Según anexo RPCV, a cuantificar en el plan parcial de desarrollo.	
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN	
<p><b>Condiciones de Urbanización:</b> No se requieren condiciones especiales de conexión debiendo conectar las nuevas redes de servicios con las redes urbanas existentes, con las mismas calidades y características. La reserva de parque público y la ronda perimetral deberán cederse y ejecutarse a cargo del sector.</p> <p><b>Condiciones de carácter medioambiental:</b> Antes de inicio o autorización de cualquier obra o movimiento de tierras deberán cumplirse los siguientes condicionamientos impuestos en la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 9 de junio de 2005:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Acreditar la capacidad de depuración de la EDAR a la que se pretende conectar los colectores de aguas residuales y en su defecto la reserva correspondiente para su implantación de acuerdo con las expectativas del propio proyecto presentado, según informe y condiciones del órgano competente en la materia.</li> <li>2. Las redes de saneamiento de los nuevos suelos urbanizables deberían ser separativas, conectándose las canalizaciones residuales a la estación depuradora para su tratamiento definitivo.</li> <li>3. Será necesario proponer un Plan de Vigilancia Ambiental contemplando los controles que garanticen el cumplimiento de las determinaciones y medidas correctoras contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental, indiciando los indicadores de impacto, el tipo de control a realizar, la periodicidad de los mismos y las medidas a adoptar en caso de desviaciones sobre las previsiones iniciales.</li> </ol> <p><b>Condiciones relativas al suministro de agua potable:</b> Con arreglo al informe emitido por la concesionaria del servicio, Aguas de Valencia SA, deberán acometerse las inversiones necesarias para aumentar el rendimiento y adecuar la planta de ósmosis a la normativa vigente actualmente.</p>	

<sup>77</sup> Ficha adaptada por la modificación puntual 8. Esta ficha debería coincidir con la incorporada en el Plan Parcial Sector IV, sin embargo, se han detectado ciertas diferencias:

- El apartado "Condiciones de integración y conexión" se ha renombrado en aquella como "Red primaria computable".
- Ha desaparecido el punto 4 del subapartado "Condiciones relativas a la depuración de las aguas residuales", dentro del apartado "Condiciones de integración y conexión" de aquella.

En la redacción del Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las especificaciones de puntos de enganche a la red existente, características y calibres de tuberías y materiales fijados para dicha red en el plan de revisiones elaborado al efecto para todo el suelo urbano y urbanizable de la población.

**Condiciones relativas a la depuración de las aguas residuales:**

Con arreglo al informe de fecha 2 de marzo de 2005 emitido por la Entidad de Sanejament d'Aigües, deberán cumplirse los siguientes condicionamientos:

1. En su día, los Urbanizadores responsables de los desarrollos urbanísticos deberán realizar la correspondiente solicitud de la conexión efectiva. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el petionario a su cuenta y riesgo.
2. En cualquier caso, el vertido generado por los desarrollos urbanísticos a que de lugar la modificación de las Normas Subsidiarias de referencia deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos los urbanizadores deberán prever que antes del punto de conexión, deben disponer de una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en la Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento, dotada además de guían para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.
3. Para que se pueda realizar la conexión efectiva, y dado el funcionamiento actual de la EDAR, deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación de la planta necesarias con el fin de adecuarla para el tratamiento del nuevo caudal generado.
4. Con anterioridad a la ejecución de la conexión se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento la cantidad que se establezca en el oportuno convenio entre la mencionada Entidad y el Ayuntamiento de Rafelbunyol.

**REDELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN**

Condiciones previstas en art. 29 Normas Urbanísticas.

## Unidad de ejecución UE-1<sup>78</sup>

FICHA DE GESTIÓN	
ÁMBITO	UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1. SUELO URBANO
ÁREA DE REPARTO	UNIDAD DE EJECUCIÓN
APROVECHAMIENTO TIPO	1,54 m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo (Con carácter estimativo, a resultados de la medición topográfica)
CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES	
<p><u>SUPERFICIE TOTAL UE</u>: 24.225 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edificable: 12.481 m<sup>2</sup></li> <li>- Dotacional: <ul style="list-style-type: none"> <li>Viario ..... 9.874 m<sup>2</sup></li> <li>Espacios libres..... 1.870 m<sup>2</sup></li> <li>Total..... 11.744 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> <p><u>EDIFICABILIDAD</u>: 37.443 m<sup>2</sup>t</p>	
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN	
NO SE REQUIEREN CONDICIONES ESPECIALES DE CONEXIÓN DEBIENDO CONECTAR LAS NUEVAS REDES DE SERVICIOS CON LAS REDES URBANAS EXISTENTES, CON LAS MISMAS CALIDADES Y CARACTERÍSTICAS.	
REDELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN	
CONDICIONES PREVISTAS EN ART. 29 NORMAS URBANÍSTICAS.	

Cuadro comparativo de superficies según la ficha de gestión en relación con la topografía<sup>79</sup>

	Superficies s/ ficha de gestión	Superficie s/ topografía
Suelo edificable	12.481 m <sup>2</sup>	12.491 m <sup>2</sup>
Viario	9.874 m <sup>2</sup>	10.302 m <sup>2</sup>
Espacios libres	1.870 m <sup>2</sup>	1.907 m <sup>2</sup>
<b>Total unidad</b>	<b>24.225 m<sup>2</sup></b>	<b>24.700 m<sup>2</sup></b>
Edificabilidad	37.443 m <sup>2</sup> t	37.473 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento tipo	1,546 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1,517 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

<sup>78</sup> La ficha de gestión no se adapta en el documento del Plan de Reforma Interior UE-1. Sin embargo, véase la tabla comparativa incluida al final de esta tabla.

<sup>79</sup> Cuadro extraído de la memoria informativa del Plan de Reforma Interior UE-1.

## Unidad de ejecución UE-2

FICHA DE GESTIÓN	
ÁMBITO	UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2. SUELO URBANO
ÁREA DE REPARTO	UNIDAD DE EJECUCIÓN
APROVECHAMIENTO TIPO	1,63 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (Con carácter estimativo, a resultas de la medición topográfica)
CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES	
<p><u>SUPERFICIE TOTAL UE:</u> 16.587 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edificable: 9.627 m<sup>2</sup></li> <li>- Dotacional: <ul style="list-style-type: none"> <li>Viales ..... 5.840 m<sup>2</sup></li> <li>Espacios libres ..... 1.480 m<sup>2</sup></li> <li>Total ..... 7.320 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> <p><u>EDIFICABILIDAD:</u> 27.085 m<sup>2</sup>t</p>	
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN	
<p>NO SE REQUIEREN CONDICIONES ESPECIALES DE CONEXIÓN, DEBIENDO CONECTAR LA NUEVA RED DE SERVICIOS CON LAS REDES URBANAS EXISTENTES, CON LAS MISMAS CALIDADES Y CARACTERÍSTICAS.</p>	
REDELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN	
<p>CONDICIONES PREVISTAS EN ART. 29 NORMAS URBANÍSTICAS.</p>	

### Unidad de ejecución UE-3

FICHA DE GESTIÓN	
ÁMBITO	UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-3. SUELO URBANO
ÁREA DE REPARTO	UNIDAD DE EJECUCIÓN
APROVECHAMIENTO TIPO	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (Con carácter estimativo, a resultados de la medición topográfica)
CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES	
<p><u>SUPERFICIE TOTAL UE:</u> 5.370 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edificable: 1.776 m<sup>2</sup></li> <li>- Dotacional: <ul style="list-style-type: none"> <li>Viales ..... 1.578 m<sup>2</sup></li> <li>Espacios libres ..... 2.016 m<sup>2</sup></li> <li>Total ..... 3.594 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> <p><u>EDIFICABILIDAD:</u> 5.328 m<sup>2</sup>t</p>	
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN	
<p>NO SE REQUIEREN CONDICIONES ESPECIALES DE CONEXIÓN, DEBIENDO CONECTAR LA NUEVA RED DE SERVICIOS CON LAS REDES URBANAS EXISTENTES, CON LAS MISMAS CALIDADES Y CARACTERÍSTICAS.</p>	
REDELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN	
<p>CONDICIONES PREVISTAS EN ART. 29 NORMAS URBANÍSTICAS.</p>	

## Unidad de ejecución UE-5

FICHA DE GESTIÓN	
ÁMBITO	UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5. SUELO URBANO
ÁREA DE REPARTO	UNIDAD DE EJECUCIÓN
APROVECHAMIENTO TIPO	1,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (Con carácter estimativo, a resultados de la medición topográfica)
CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES	
<p>SUPERFICIE TOTAL UE: 11.700 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edificable: 5.312 m<sup>2</sup></li> <li>- Dotacional: <ul style="list-style-type: none"> <li>Viales ..... 4.028 m<sup>2</sup></li> <li>Espacios libres ..... 2.360 m<sup>2</sup></li> <li>Total ..... 6.388 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> <p><u>EDIFICABILIDAD</u>: 14.526 m<sup>2</sup>t</p>	
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN	
<p>NO SE REQUIEREN CONDICIONES ESPECIALES DE CONEXIÓN, DEBIENDO CONECTAR LA NUEVA RED DE SERVICIOS CON LAS REDES URBANAS EXISTENTES, CON LAS MISMAS CALIDADES Y CARACTERÍSTICAS.</p>	
REDELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN	
CONDICIONES PREVISTAS EN ART. 29 NORMAS URBANÍSTICAS.	



## Unidad de ejecución UE-6B

FICHA DE GESTIÓN	
ÁMBITO	UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-6B
ÁREA DE REPARTO	UNIDAD DE EJECUCIÓN
APROVECHAMIENTO TIPO	0,96 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (Con carácter estimativo, a resultas de la medición topográfica)
CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES	
<p><u>SUPERFICIE TOTAL UE:</u> 4.804 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edificable: 2.547 m<sup>2</sup></li> <li>- Dotacional: Viales ..... 2.257 m<sup>2</sup> Total..... 2.257 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><u>EDIFICABILIDAD:</u> 7.641 m<sup>2</sup>t</p>	
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN	
<p>NO SE REQUIEREN CONDICIONES ESPECIALES DE CONEXIÓN, DEBIENDO CONECTAR LA NUEVA RED DE SERVICIOS CON LAS REDES URBANAS EXISTENTES, CON LAS MISMAS CALIDADES Y CARACTERÍSTICAS.</p>	
REDELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN	
CONDICIONES PREVISTAS EN ART. 29 NORMAS URBANÍSTICAS.	

## Fichas de planeamiento

### Sector I [PP S.I]<sup>80</sup>

FICHA DE PLANEAMIENTO			
SECTOR	SECTOR I	SUPERFICIE	37.716 m <sup>2</sup>
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
USO			
Uso global	RESIDENCIAL UNITARIO		
Usos incompatibles	INDUSTRIAL (salvo excepción prevista en art. 88 NNSS) <sup>81</sup>		
TIPOLOGÍA: <b>AMPLIACIÓN DE CASCO. ZONA DE ORDENANZA II*</b>			
<b>EDIFICABILIDAD:</b>			
IEB	1,05 m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo		
IER	0,80 m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo		
IET	0,25 m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo		
DENSIDAD:	<b>46 viviendas / Ha</b>		
<b>RED PRIMARIA COMPUTABLE</b>			
NINGUNA			
<b>OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN</b>			

<sup>80</sup> Adaptada por el Plan Parcial Sector I

<sup>81</sup> [sic] Hace referencia al artículo 88bis, que es el que resulta de aplicación en el ámbito de gestión.

### Sector III [MP4]<sup>82</sup>

FICHA DE PLANEAMIENTO			
SECTOR	SECTOR III PORMENORIZADO	SUPERFICIE	65.846 m²
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
USO			
Uso global	RESIDENCIAL		
Usos incompatibles	INDUSTRIAL (salvo excepción prevista en el art. 88 NNSS por remisión art. 91 bis)		
TIPOLOGÍA: ORDENACIÓN RESIDENCIAL DE AMPLIACIÓN DE CASCO. ZONA ORDENACIÓN IV (ART. 91 BIS)			
EDIFICABILIDAD:			
IEB	1,0033 m² techo / m² suelo		
IER	0,6689 m² techo / m² suelo		
IET	0,3344 m² techo / m² suelo		
DENSIDAD:	50 viviendas / Ha		
RED PRIMARIA COMPUTABLE			
NINGUNA			
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN			
SE PLANTEA COMO CONTINUACIÓN DEL CASCO URBANO, CON PROLONGACIÓN DE LA AVENIDA SANT PERE Y SU ARTICULACIÓN CON UN VIAL DE LA MISMA DIMENSIÓN Y LA CONTINUIDAD DEL TRATAMIENTO PEATONAL DE LA ACEQUIA. COMPLETAR LA ZONA DOTACIONAL EN TORNO A LA RESIDENCIA DE MAYORES.			

<sup>82</sup> Adaptada por la modificación puntual 4.

## Sector IV [MP8 y PP S.IV]<sup>83</sup>

FICHA DE PLANEAMIENTO			
SECTOR	SECTOR IV	SUPERFICIE	268.162 m²
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
USO			
Uso global	RESIDENCIAL		
Usos incompatibles	INDUSTRIAL (Salvo excepción prevista en el art. 88 NNSS)		
TIPOLOGÍA:	ORDENACIÓN RESIDENCIAL DE EXPANSIÓN. ZONA ORDENANZA II ORDENACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS		
EDIFICABILIDAD:	174.305 m²t		
IEB	0,65 m² techo / m² suelo		
IER	0,55 m² techo / m² suelo		
IET	0,10 m² techo / m² suelo		
DENSIDAD:	32 viviendas / Ha		

RED PRIMARIA COMPUTABLE
Los tramos de viario de la ronda exterior que delimitan el sector por el sur y oeste podrán computar tanto a efectos del cálculo de la edificabilidad total del sector como a efectos de estándares de la red secundaria, siempre que su cesión y ejecución sean a cargo del Sector.
La reserva de parque público podrá computar a efectos de edificabilidad, siempre que su cesión y ejecución sean a cargo del Sector. No podrá, sin embargo, computar en ningún caso como estándar de red secundaria.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
<ul style="list-style-type: none"><li>• Completar la ordenación de las manzanas edificables del suelo urbano colindante por el extremo este (recayente a la C/ Nou d’ Octubre), con similares características en cuanto a alturas y profundidad edificable y con posibilidad de establecer un vial de separación entre ambas clases de suelo si resultare más conveniente a efectos del establecimiento de la ordenación pormenorizada del sector.</li><li>• Establecer una reserva de 82 viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.</li><li>• Concentración total o parcial de la reserva dotacional de zona verde junto el parque público para cumplir el diámetro de 150 m. previsto en el art. 36 RPCV y localización total o parcial de la reserva de equipamiento junto al actual centro de enseñanza (PED) sito en la C/ Calvari.</li><li>• Establecer los parámetros edificatorios de la zona de ordenación residencial unifamiliar entre medianeras, con un máximo de dos alturas.</li></ul>

<sup>83</sup> Adaptada por la modificación puntual 8, coincidente con la indicada en el Plan Parcial Sector IV.

### CONDICIONES IMPUESTAS POR LA NORMATIVA SECTORIAL

**De carácter medioambiental:**

Antes de inicio o autorización de cualquier obra o movimiento de tierras deberán cumplirse los siguientes condicionamientos impuestos en la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 9 de junio de 2005.

**Sobre el servicio de suministro de agua potable:**

Deberán tenerse en cuenta las condiciones impuestas en el informe emitido con fecha 5 de abril de 2005 por la concesionaria del servicio, Aguas de Valencia SA.

**Respecto a la depuración de las aguas residuales:**

Deberán tenerse en cuenta las condiciones establecidas en el Informe de fecha 2 de marzo de 2005 emitido por la Entidad de Sanejament d'Aigües.

## Sector V

FICHA DE PLANEAMIENTO			
<b>SECTOR</b>	SECTOR V PORMENORIZADO	<b>SUPERFICIE</b>	82.659 m <sup>2</sup>
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
<b>USO</b>			
Uso global	ALMACENES		
Usos incompatibles	INDUSTRIA PELIGROSA Y NOCIVAS E INSALUBRES CON NIVEL MEDIO-ALTO		
<b>TIPOLOGÍA:</b> -----			
<b>EDIFICABILIDAD:</b>			
IEB	0,79 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>		
IET	0,79 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>		
DENSIDAD:	-----		
<b>RED PRIMARIA COMPUTABLE</b>			
NINGUNA			
<b>OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN</b>			
<p>LOCALIZACIÓN DE ZONA VERDE EN VÉRTICE NORTE PARA DAR CONTINUIDAD AL JARDÍN PÚBLICO DE LA ZONA INDUSTRIAL "HORTETA".</p> <p>COMPLETAR VIAL PERIMETRAL DEL SECTOR II RESIDENCIAL COLINDANTE, DOBLANDO LA CALZADA.</p>			

## Planeamiento diferido

### Plan de Reforma Interior UE-1

#### Normas urbanísticas

##### 4.1. Zona de ordenanza

Todo el ámbito de la Unidad está sujeto a la Zona de Ordenanza II, “Expansión”, regulada en el art. 88 de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias, que a continuación se reproduce:

[Se omite la reproducción del [artículo 88](#) que puede consultarse en la sección segunda del título octavo de las normas urbanísticas de este texto consolidado].

##### 4.2. Edificación en suelo equipamiento privado religioso

Se permitirá la construcción de edificios destinados al culto religioso, con un coeficiente máximo de edificabilidad neta del 0,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

### Plan Parcial Sector I

#### Normas urbanísticas

##### 4.1. Zona de ordenanza

Se introduce una nueva zona de ordenanza exclusiva para el ámbito del Sector I, bajo la denominación “Zona de Ordenanza II\*: Ampliación Casco”, que pasará a constituir el art. 88 bis de las actuales Normas Urbanísticas. Su redacción coincide con la de la Zona de Ordenanza II con la inclusión del Índice de Edificabilidad Neto anteriormente establecido con lo que su contenido normativo es el siguiente:

[El contenido de dicho [artículo 88bis](#) se ha integrado en las normas urbanísticas de este texto consolidado].

[Las fichas actualizadas de planeamiento y gestión se integran en el apartado de [fichas](#) de este texto consolidado].

##### 4.2. Usos dotacionales

Las reservas dotacionales de zonas verdes, equipamiento y viario se regirán por lo dispuesto en la Sección Quinta “Sistemas Locales” del Capítulo Octavo, arts. 96 y siguientes, de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias.

##### 4.3. Estudios de detalle

El presente Plan Parcial admite explícitamente la posibilidad de promover Estudios de Detalle en las manzanas residenciales para posibilitar la apertura de nuevos viales interiores para poder acceder a todas las parcelas en que se subdividan.

## 4.4. Proyecto de urbanización

El Proyecto de Urbanización cumplirá lo reglado en el art. 93: “Exigencias mínimas de las infraestructuras y servicios” de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias y garantizará el cumplimiento de las condiciones de adecuación de las infraestructuras establecidas en el art. 26 de la Normativa Urbanística del Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).

# Plan Parcial Sector IV

## Normas urbanísticas

### II.1.1 Zonas de ordenanza

Se establecen dos zonas de ordenanza referidas a la Zona de Expansión, establecida en las vigentes Normas Subsidiarias, cuyas condiciones edificatorias son las establecidas en el art. 88: “Zona de Ordenanza II: Ordenación residencial de expansión” de las Normas Urbanísticas, con la inclusión de los Coeficientes de Edificabilidad Netos anteriormente establecidos que se han consideran sobre la ocupación total de parcela:

- Zona de Expansión: se desarrolla, con las especialidades que se señalan en las presentes Normas Urbanísticas, en manzanas cerradas, con un máximo de tres plantas (PB + II) y con patio de manzana interior edificable a una altura (PB).
- Zona de Vivienda Agrupada: se introduce para el Sector IV y se desarrolla en una tipología lineal con vial interior y con un número máximo de dos alturas (PB + I) en la fachada recayente a vial de tráfico rodado, y de una altura (PB) en una franja de tres metros de profundidad en la fachada recayente al vial interior.

### II.1.2 Zona de expansión

La zona de expansión se corresponde con la Zona de Ordenanza II de las vigentes Normas Urbanísticas de la Revisión de las Normas Subsidiarias, regulada en el art. 88 de las mismas, con la salvedad del Coeficiente de Edificabilidad Neto, que se fija en 2,216 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el ámbito del Sector IV, considerado con una ocupación del 100% de la parcela.

Además se introduce la prohibición de construir viviendas interiores que no dispongan de fachada a vía y la obligación de localizar en el interior de las viviendas la zona destinada a lavadero y tendido de ropa.

De esta forma, las determinaciones de la mencionada Zona de Expansión para el Sector actual son las siguientes:

#### USOS

El uso global o dominante de la zona es el residencial unifamiliar, entendido como aquel en el que todas las plantas por encima de la baja se destinan a viviendas, pudiendo también localizarse este destino en la planta baja.

También se admite como uso compatible el residencial plurifamiliar.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Uso de almacén, excepto en locales de almacén compatibles con vivienda con superficie menor de 300 m<sup>2</sup>.
- Uso industrial, excepto talleres o locales industriales compatibles con vivienda y locales de artesanía, de superficie inferior a de 300 m<sup>2</sup>, potencia contratada inferior a 6 CV y cuyas



posibles calificaciones, de acuerdo con el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Aprobado por decreto 54/90 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana)<sup>84</sup>, sean de índice bajo.

- Locales comerciales compatibles con vivienda con superficie de venta superior a 400 m<sup>2</sup>.
- Locales de oficinas no ubicados en planta, que superen los 400 m<sup>2</sup>.
- Locales con uso exclusivo de garaje con superficie mayor de 800 m<sup>2</sup>.
- Bares con ambiente musical, pubs, discotecas y similares.

El régimen de usos que se establece estará sometido 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):

- 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 del resto de usos, salvo del industrial.
- Locales industriales 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 del resto de usos, salvo del de almacén.
- Aparcamientos de uso público o privado: podrán situarse en planta baja, o inferiores a la baja y bajo espacios libres privados y, previa concesión administrativa, bajo espacios libres públicos.
- Uso residencial comunitario: se admiten edificios de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en que todas las plantas se destinan este uso. 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.
- Uso comercial compatible con la vivienda: sólo podrán ubicarse en planta baja o en edificio de uso exclusivo.
- Hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera: se admiten edificio de uso exclusivo.
- Locales de oficina: se admiten en uso exclusivo. 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 o residenciales y por encima de las destinadas al resto de uso no residenciales.
- Dotacionales: se admiten en edificio de uso exclusivo.

En edificios mixtos con uso residencial, los locales no residenciales, se ubicarán en plantas inferiores a aquellas que correspondan a usos residenciales.

Las distintas agregaciones de usos terciarios, comercial, hotelero y de oficina podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

#### CONDICIONES DE LA PARCELA

Las parcelas edificables tendrán un frente de fachada superior a 6 m y una superficie mínima de 80 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse un círculo de 6 m de diámetro tangente a su fachada.

La ocupación de la parcela podrá ser del 100 por cien de la superficie de la misma.

La edificación podrá retranquearse de la alineación exterior, señalada en el Plano de Alineaciones y Rasantes. En este caso, será obligatorio el vallado de las parcelas, debiendo

---

<sup>84</sup> Actualizado por la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.

reflejarse en el proyecto que se someta al trámite de licencia, el diseño y los materiales que conformen el cerramiento de la parcela, que deberá cumplir las siguientes características:

- Basamento macizo de 1 m de altura.
- Verja de fundición o seto, hasta alcanzar una altura máxima de 2,00 m y una mínima de 1,50 m sobre la rasante de la acera. Se prohíben elementos de celosía de hormigón prefabricado o cualquier tipo de tela metálica.
- El diseño y dimensiones de la puerta de acceso a la parcela estará en consonancia con el vallado.

El vallado en los lindes medianeros no excederá los 2 m de altura. En caso de acuerdo expreso entre los propietarios colindantes, se eximirá de la obligación de esta valla.

La profundidad máxima edificable es la establecida en los planos de ordenación del presente documento.

#### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

El coeficiente de edificabilidad neta será de 2,216 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo.

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales.

Las cubiertas deberán quedar reflejadas correctamente en el proyecto de edificación y sólo podrán utilizarse el tipo de cubierta inclinada de teja árabe, rematada con su correspondiente alero, y el de cubierta plana con antepecho.

#### CONDICIONES FUNCIONALES DE LOS EDIFICIOS

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

Se prohíbe la construcción de viviendas interiores que no dispongan de fachada a vía pública.

La zona de lavadero y tendido de ropa deberá localizarse en el interior de las viviendas.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

Las nuevas edificaciones se adecuarán a la tipología de vivienda entre medianeras, con posibilidad de retranqueo de fachadas y uso de materiales de acuerdo al entorno en el que se ubiquen.

Estas condiciones estéticas se concretarán en la utilización de materiales corrientes en la zona, con preferencia revocos y enlucidos con acabados de pintura en colores claros; los zócalos serán de piedras naturales con labra tradicional o piedras artificiales y estucados de imitación que tradicionalmente sustitúan a aquellas. Cuando se quiera colocar mármoles pulidos brillantes, plaquetas de azulejo de pasta vítrea, terrazos y otros materiales similares, se someterán a criterio de la Comisión de Gobierno la cual, previo informe técnico, estudiará su integración en el conjunto y su entorno.

Las carpinterías deberán ser de madera vista o pintada, admitiéndose las metálicas de acabado similar y no se aceptarán las de aluminio brillante.

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 con este uso.

### II.1.3 Zona de vivienda agrupada

La Zona de Vivienda Agrupada se rige por las mismas ordenanzas que la Zona de Expansión prevista en el apartado anterior, con las siguientes especialidades:

- El Coeficiente de Edificabilidad Neto es 1,533 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- La ocupación de la parcela podrá ser del 100 por cien de la superficie de la misma.
- El número máximo de alturas es de dos plantas (PB + I) en la parte recayente a vía pública de tráfico rodado y de una planta (PB) en la parte recayente a vial interior, hasta una profundidad de tres metros desde esta línea de fachada.

### II.1.4 Usos dotacionales

Las reservas dotacionales de zonas verdes, equipamiento y viario se regirán por lo dispuesto en la Sección Quinta “Sistemas Locales” del Capítulo Octavo, arts. 96 y siguientes, de las vigentes Normas Urbanísticas de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

### II.1.5 Estudios de detalle

El presente Plan Parcial admite explícitamente la posibilidad de promover Estudios de Detalle en las manzanas residenciales para posibilitar la apertura de nuevos viales interiores para poder acceder a todas las parcelas en que se subdividan.

### II.1.6 Proyecto de urbanización

El Proyecto de Urbanización que se redacte en el ámbito del Sector IV cumplirá lo reglado en el art. 93 “Exigencias mínimas de las infraestructuras y servicios” de las vigentes Normas Urbanísticas de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

## Anexo III. Ficha de planeamiento

FICHA DE PLANEAMIENTO			
SECTOR	SECTOR IV	SUPERFICIE	268.162 m <sup>2</sup>
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
USO			
Uso global	RESIDENCIAL		
Usos incompatibles	INDUSTRIAL (Salvo excepción prevista en el art. 88 NNSS) <sup>85</sup>		
TIPOLOGÍA:	<b>ORDENACIÓN RESIDENCIAL DE EXPANSIÓN. ZONA ORDENANZA II<sup>86</sup> ORDENACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS</b>		

<sup>85</sup> Se entiende que debe hacer referencia al apartado II.1.2 de la norma diferida del Plan Parcial Sector IV, que adapta el artículo 88 de las normas urbanísticas a las particularidades del sector.

<sup>86</sup> Ídem nota 85.

<b>EDIFICABILIDAD:</b>	174.305 m <sup>2</sup> t
IEB	0,65 m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo
IER	0,55 m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo
IET	0,10 m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo
<b>DENSIDAD:</b>	<b>32 viviendas / Ha</b>

#### RED PRIMARIA COMPUTABLE

Los tramos de viario de la ronda exterior que delimitan el sector por el sur y oeste podrán computar tanto a efectos del cálculo de la edificabilidad total del sector como a efectos de estándares de la red secundaria, siempre que su cesión y ejecución sean a cargo del Sector. La reserva de parque público podrá computar a efectos de edificabilidad, siempre que su cesión y ejecución sean a cargo del Sector. No podrá, sin embargo, computar en ningún caso como estándar de red secundaria.

#### OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la ordenación de las manzanas edificables del suelo urbano colindante por el extremo este (recayente a la C/ Nou d' Octubre), con similares características en cuanto a alturas y profundidad edificable y con posibilidad de establecer un vial de separación entre ambas clases de suelo si resultare más conveniente a efectos del establecimiento de la ordenación pormenorizada del sector.
- Establecer una reserva de 82 viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
- Concentración total o parcial de la reserva dotacional de zona verde junto el parque público para cumplir el diámetro de 150 m. previsto en el art. 36 RPCV y localización total o parcial de la reserva de equipamiento junto al actual centro de enseñanza (PED) sito en la C/ Calvari.
- Establecer los parámetros edificatorios de la zona de ordenación residencial unifamiliar entre medianeras, con un máximo de dos alturas.

#### CONDICIONES IMPUESTAS POR LA NORMATIVA SECTORIAL

##### **De carácter medioambiental:**

Antes de inicio o autorización de cualquier obra o movimiento de tierras deberán cumplirse los siguientes condicionamientos impuestos en la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 9 de junio de 2005.

##### **Sobre el servicio de suministro de agua potable:**

Deberán tenerse en cuenta las condiciones impuestas en el informe emitido con fecha 5 de abril de 2005 por la concesionaria del servicio, Aguas de Valencia SA.

##### **Respecto a la depuración de las aguas residuales:**

Deberán tenerse en cuenta las condiciones establecidas en el Informe de fecha 2 de marzo de 2005 emitido por la Entidad de Sanejament d'Aigües.

## Anexo IV. Ficha de gestión<sup>87</sup>

FICHA DE GESTIÓN	
ÁMBITO	UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA. SECTOR IV
ÁREA DE REPARTO	SECTOR
APROVECHAMIENTO TIPO	0,65 m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo
CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 268.162 m <sup>2</sup>	
DOTACIONES PÚBLICAS: SEGÚN ANEXO RPCV, A CUANTIFICAR EN EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO	
RED PRIMARIA COMPUTABLE	
<p><b>Condiciones de Urbanización:</b> No se requieren condiciones especiales de conexión debiendo conectar las nuevas redes de servicios con las redes urbanas existentes, con las mismas calidades y características. La reserva de parque público y la ronda perimetral deberán cederse y ejecutarse a cargo del sector.</p> <p><b>Condiciones de carácter medioambiental:</b> Antes de inicio o autorización de cualquier obra o movimiento de tierras deberán cumplirse los siguientes condicionamientos impuestos en la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 9 de junio de 2005:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Acreditar la capacidad de depuración de la EDAR a la que se pretende conectar los colectores de aguas residuales y en su defecto la reserva correspondiente para su implantación de acuerdo con las expectativas del propio proyecto presentado, según informe y condiciones del órgano competente en la materia.</li> <li>2. Las redes de saneamiento de los nuevos suelos urbanizables deberían ser separativas, conectándose las canalizaciones residuales a la estación depuradora para su tratamiento definitivo.</li> <li>3. Será necesario proponer un Plan de Vigilancia Ambiental contemplando los controles que garanticen el cumplimiento de las determinaciones y medidas correctoras contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental, indiciando los indicadores de impacto, el tipo de control a realizar, la periodicidad de los mismos y las medidas a adoptar en caso de desviaciones sobre las previsiones iniciales.</li> </ol>	

<sup>87</sup> Esta ficha debería coincidir con la introducida por la modificación puntual 8, sin embargo, se han detectado varias diferencias:

- El apartado “Condiciones de integración y conexión” se ha renombrado en esta ficha como “Red primaria computable”.
- Ha desaparecido el punto 4 del subapartado “Condiciones relativas a la depuración de las aguas residuales”, dentro del apartado “Condiciones de integración y conexión”.

**Condiciones relativas al suministro de agua potable:**

Con arreglo al informe emitido por la concesionaria del servicio, Aguas de Valencia SA, deberán acometerse las inversiones necesarias para aumentar el rendimiento y adecuar la planta de ósmosis a la normativa vigente actualmente.

En la redacción del Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las especificaciones de puntos de enganche a la red existente, características y calibres de tuberías y materiales fijados para dicha red en el plan de revisiones elaborado al efecto para todo el suelo urbano y urbanizable de la población.

**Condiciones relativas a la depuración de las aguas residuales:**

Con arreglo al informe de fecha 2 de marzo de 2005 emitido por la Entidad de Sanejament d'Aigües, deberán cumplirse los siguientes condicionamientos:

1. En su día, los Urbanizadores responsables de los desarrollos urbanísticos deberán realizar la correspondiente solicitud de la conexión efectiva. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.
2. En cualquier caso, el vertido generado por los desarrollos urbanísticos a que de lugar la modificación de las Normas Subsidiarias de referencia deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos los urbanizadores deberán prever que antes del punto de conexión, deben disponer de una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en la Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento, dotada además de guían para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.
3. Para que se pueda realizar la conexión efectiva, y dado el funcionamiento actual de la EDAR, deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación de la planta necesarias con el fin de adecuarla para el tratamiento del nuevo caudal generado.

**REDELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN**

Condiciones previstas en art. 29 normas urbanísticas.