

***Titulo preliminar: Naturaleza, contenido y vigencia de la homologación.***

**Art. 0.1.- Disposición introductoria.**

Las presentes Normas Urbanísticas regulan las actuaciones urbanísticas en el ámbito territorial del término municipal de Onda y constituyen uno de los documentos del Plan General que se homologa a la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).

**Art. 0.2.- Objetivos de la Homologación.**

1. El objetivo básico y fundamental de la Homologación es la adaptación a la LRAU de los contenidos técnico-jurídicos del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Onda, en lo que respecta principalmente, a su Ordenación Estructural y a su Ordenación Pormenorizada.

2. Son objetivos excepcionales y complementarios de la Homologación, necesarios en las actuales circunstancias socio-urbanísticas del T.M. de Onda, los siguientes:

a) Disponer de un Texto Refundido que recoja las modificaciones habidas hasta la fecha, racionalizando y ajustando en función de las nuevas demandas las complejas determinaciones normativas del vigente Plan General.

b) Actualizar, de manera acotada, la oferta de Suelo Urbanizable, ante el prematuro agotamiento del previsto y la presencia de nuevas demandas de desarrollo urbano.

**Art. 0.3.- Marco jurídico de la Homologación.**

La formulación de la presente Homologación se realiza en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la LRAU y la Orden que la desarrolla, de 29 de marzo de 1996 del Conseller de Obras Públicas por la que se aprueba la Instrucción de Planeamiento 1/96 de 23 de Enero de 1996 sobre la homologación de planes de urbanismo.

#### **Art. 0.4.- Documentación del Plan General homologado.**

1. Los documentos que conforman el nuevo Plan General como resultado de la homologación modificativa realizada, son los siguientes:

a) Memoria de la Homologación, que complementa la del Plan General, incluyendo las nuevas determinaciones derivadas de la homologación en virtud del Artículo 17 de la LRAU, e integrando el estudio de impacto ambiental correspondiente a los terrenos que se reclasifican para satisfacer las demandas sociales y productivas para su desarrollo urbano.

b) Normas Urbanísticas, conformando un Texto Refundido de todas las modificaciones habidas hasta la fecha y las propuestas, así como una simplificación racionalizada de las mismas y la inclusión de las determinaciones jurídicas derivadas de la homologación.

c) Planos de Ordenación de una nueva Serie C a Escala 1: 2.000 y los de Clasificación y Estructura General a 1: 20.000 y a 1: 10.000, que actualizan y adaptan los criterios de la homologación, incluyendo la nueva terminología y determinaciones gráficas derivadas de la calificación y clasificación del suelo. Para el resto de determinaciones, se remite a las otras series de Planos del vigente Plan General.

2. Como consecuencia de la homologación, quedan sin validez jurídico-normativa, los anteriores documentos que conformaban el Programa de Actuación del Plan General y el Estudio Económico y Financiero del mismo, debiendo regirse el desarrollo urbano de Onda, a partir de ahora, por el contenido y determinaciones de los documentos señalados en el punto anterior.

#### **Art. 0.5.- Efectividad, entrada en vigor y vigencia.**

1. La presente homologación del Plan General de Onda resultará inmediatamente ejecutiva desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva y estará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de estas Normas Urbanísticas en el Diario Oficial de la Generalitat.

2. La vigencia de la presente homologación es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Su contenido podrá alterarse bien a través de su revisión o bien por modificación del mismo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 55 de la LRAU.

## ***TITULO PRIMERO: NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO.***

### **CAPITULO PRIMERO: Introducción**

#### **Art. 1.1.- Definición y desarrollo.**

En estas Normas, se regulan pormenorizadamente los usos permitidos en terrenos clasificados como Suelo Urbano, se establecen los usos globales correspondientes a cada sector del Suelo Urbanizable y se definen los usos permitidos y prohibidos en el Suelo No Urbanizable.

Los diferentes instrumentos de planeamiento y gestión que desarrollen el presente Plan General detallarán el alcance de cada uno de los usos permitidos en cada actuación, pudiendo restringir la localización y características de los mismos.

### **CAPITULO SEGUNDO: Clasificación de los usos**

#### **Sección Primera: Según su adecuación**

#### **Art. 1.2.- Clasificación por su adecuación**

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

a) Uso Global: es aquél que define el destino genérico de cada Zona o Sector de planeamiento.

b) Uso Compatible: es aquél cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser contradictorio con el uso global. En Suelo Urbano se establecen los usos permitidos en cada zona, mientras que en Suelo Urbanizable la admisión de usos se regulará por los Programas y Planes Parciales correspondientes.

c) Uso Complementario: es aquél que puede autorizarse en una zona a criterio municipal, ya que no está expresamente prohibido por el Plan y tampoco figura recogido como compatible.

d) Uso Prohibido: es aquél cuya implantación no es permitida por el planeamiento, al no tratarse del uso global ni compatible en la zona.

e) Uso Provisional: es aquél que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante conforme al régimen determinado por el artículo 58.5 de la Ley 6/94.

## **Sección Segunda: Según sus usuarios**

### **Art. 1.3.- Uso público, colectivo y privado.**

Según sus usuarios, se distinguen los siguientes usos: público, colectivo y privado.

1. Uso Público: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por una administración pública en beneficio de la comunidad.

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

3. Uso Privado: es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada, y que no tiene las características de un Uso Colectivo.

## **Sección Tercera: Según su función**

### **Art. 1.4.- Clasificación de los usos por su función**

1. **RESIDENCIAL (R)**. Es aquél que se desarrolla en los edificios o espacios habitacionales, destinados al alojamiento de las personas.

Se distinguen los siguientes usos residenciales:

1.a) Uso Residencial Plurifamiliar (Rpf): permite la edificación de dos o más viviendas en cada parcela, disponiendo de accesos y elementos de comunicación comunes.

1.b) Uso Residencial Unifamiliar (Run): permite la edificación de una sola vivienda en cada parcela, en edificio aislado o agrupado horizontalmente, pudiendo disponer de accesos independientes o colectivos.

1.c) Uso Residencial Comunitario (Rcm): edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos humanos, conformados en unidades familiares o individuales, tales como: residencias de ancianos, estudiantes, comunidades cívicas o religiosas, instituciones penitenciarias, etc.

1.d) Uso Residencial Hotelero (Tho.1): edificios destinados al alojamiento temporal para transeúntes.

1.e) Uso Residencial Móvil (Tho.2): espacios mínimamente edificados en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal en habitáculos móviles, como campings, aparcamiento de caravanas, etc.

2. **TERCIARIO (T)**. Es aquel que se desarrolla en edificios destinados a albergar actividades terciarias comprendidas en el Sector económico de Servicios al ciudadano.

Se distinguen los siguientes usos terciarios:

2.a) Uso Comercial (Tco): Comprende los edificios, locales o espacios urbanos destinados a prestar servicios de venta al por menor

2.b) Uso de Oficinas (Tof): Comprende las actividades administrativas o burocráticas de gestión privada relacionadas con las actividades de oficinas y despachos.

2.c) Uso Recreativo (Tre): Comprende las actividades relacionadas con el ocio, tiempo libre y el esparcimiento, incluyendo bares, discotecas, espectáculos y actividades comunitarias a desarrollar en espacios colectivos, incluidos los religiosos.

**3. ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.** Comprende aquellos usos orientados a la transformación de los productos naturales y a la creación, montaje y elaboración de bienes y productos materiales y de consumo, incluyendo las edificaciones derivadas de su transporte y almacenaje.

Se distinguen las siguientes actividades productivas:

3.a) Industria (Ind): Son las actividades orientadas a la generación y transformación mecánica de los productos, a su obtención o a su transporte, incluyendo los talleres de reparación de automóviles, chapa y pintura, estaciones de servicio y en general aquellas que por los materiales o métodos utilizados pueden ocasionar molestias o peligros para la salubridad o seguridad de las personas o bienes.

3.b) Almacén (Alm): Comprende aquellas actividades cuyo objeto es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Se distinguen los siguientes usos de almacén:

Alm 1 – Almacén compatible con la Vivienda.

Alm 1 a – Superficie inferior a 120 m<sup>2</sup>.

Alm 1 b – Superficie entre 120 m<sup>2</sup> y 600 m<sup>2</sup>.

Alm 1 c – Superficie mayor de 600 m<sup>2</sup>.

Alm 2 – Almacén limitado a zonas de uso dominante industrial.

Alm 3 (GLP) – Almacén de Gas Licuado derivado del petróleo para consumo como combustible para la industria o calefacción y usos residenciales.

3.c) Garajes y Aparcamientos (Par): Comprende los aparcamientos particulares, colectivos o públicos de vehículos automóviles.

**4. DOTACIONAL:** Comprende aquellos usos destinados a dotar a los ciudadanos de los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos necesarios para garantizar su educación, salud, esparcimiento y, en general, su bienestar y calidad de vida de acuerdo al mandato del artículo 45, 46 y 47 de la Constitución.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales:

4.a) Zonas Verdes y Espacios Libres, distinguiéndose, a su vez, en:

- Areas de juego (AL).

- Jardines (JL).
- Parques (QL).

4.b) Red Viaria, distinguiéndose, a su vez, en:

- Viario de tránsito (RV).
- Aparcamiento anexo (AV).

4.c) Equipamientos, distinguiéndose, a su vez, en:

- Educativo-cultural (ED).
- Deportivo-recreativo (RD).
- Asistencial (TD).
- Infraestructura-servicio urbano (ID).
- Administrativo-institucional (AD).

En todos los casos, las reservas de suelo dotacionales distinguirán su adscripción a la Red Primaria, en cuyo caso se precederá la clave identificatoria con la letra "P", o bien a la Red Secundaria, con la letra "S".

Asimismo se distinguirá el uso dotacional público del privado añadiéndole un asterisco (\*) al privado.

### **Art. 1.5.- Condiciones del uso Residencial Familiar.**

1. Todos los edificios destinados al uso Residencial cumplirán las "Normas de Habitabilidad y Diseño de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana" Orden 22 Abril 1991. HD.91.

2. Con referencia al Residencial Plurifamiliar, todos sus parámetros urbanísticos se regulan entre las Normas Generales del Título Segundo y las ordenanzas Particulares del Título Cuarto.

3. Con referencia al Residencial Unifamiliar, se regulará en función del Capítulo Séptimo del Título Segundo y las Ordenanzas Particulares según las diferentes zonas.

En este sentido, cabe distinguir las siguientes zonas:

#### 1- Zona UFA -1. Vivienda Unifamiliar entre Medianeras.

##### 1.A) Condiciones de la parcela

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima será de 60 metros cuadrados.
- Los lindes frontales tendrán como mínimo 4 metros de longitud.
- Podrá inscribirse en ella un rectángulo de 4 x 8 metros de longitud.

Quedan excluidas de estas condiciones aquellas parcelas que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes con edificaciones que no están en fuera de ordenación.

La ocupación de la parcela se ajustará a las alineaciones de los Planos C de Estructura Urbana. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

La profundidad edificable será la señalada en los Planos C. Caso de no indicarse en los planos, la profundidad máxima no será superior a 15 metros.

En los patios de parcela se admitirá la construcción de edificaciones auxiliares, con las siguientes condiciones:

-No podrán situarse a menos de 20 metros de la alineación exterior.

-El patio de parcela en contacto con la edificación principal no podrá tener una superficie menor de 30 m<sup>2</sup>.

-La altura de cornisa de la edificación auxiliar no será superior a 3 metros.

1.B) Dotación de aparcamientos.

No será exigible en la zona UFA-1, la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Normas Generales.

## 2.- Zona UFA-2. Vivienda Unifamiliar en Hilera.

### 2.A) Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima será de 70 metros cuadrados.

b) Los lindes frontales tendrán, como mínimo, 5 metros de longitud.

c) Podrá inscribirse en ella un rectángulo de 5 x 8 metros.

Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan, que no se encuentren en fuera de ordenación.

### 2. Parámetros de emplazamiento

Las alineaciones grafiadas en los Planos de Alineaciones y Rasantes, serán vinculantes para el cerramiento de la parcela.

Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 75%. La edificación deberá retirarse de la alineación de la calle, al menos en una fachada, una distancia de 3 metros.

### 2.B) Actuaciones conjuntas.

En actuaciones conjuntas de 6 o más viviendas adosadas cabrá delimitar parcelas de superficie inferior a la parcela mínima, con las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a 60 metros cuadrados.

b) La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá tener una superficie superior, al menos en un 10%, al resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie mínima de parcela ( $70 \text{ m}^2 \times N \times 1,1$ ).

c) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro no inferior a 10 metros y contará con una conexión de ancho no inferior a 5 metros, con la vía pública.

d) El espacio libre común podrá destinarse a jardín, áreas de juegos e instalaciones deportivas al aire libre.

### 3.- Zona UFA-3. Vivienda Unifamiliar Aislada.

#### 3.A) Condiciones de la parcela.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

-La superficie mínima será de 200 metros cuadrados.

-Los lindes frontales tendrán como mínimo 10 metros de longitud.

-Podrá inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 12 metros.

-La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será de 5 metros y de 3 metros los restantes lindes.

-Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 40 % máximo.

#### 3.B) Condiciones de volumen.

Las condiciones de volumen y forma de los edificios además de los señalados anteriormente, cumplirán con el coeficiente de edificabilidad neta de 0,50 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo sobre parcela.

#### 3.C) Actuaciones conjuntas.

Solo en actuaciones conjuntas de 6 o más viviendas cabrá delimitar parcelas de superficie inferior a la mínima y con las siguientes condiciones:

-Superficie de la parcela no inferior a 150 m<sup>2</sup>.

-Distancia entre paramentos de viviendas distintas no inferior a 6 metros.

-La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá ser superior al menos en un 10% al resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie mínima de parcela (200 m. x N x 1,1).

-El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir un círculo de diámetro de 10 metros y tendrá un acceso común desde la vía pública.

-El espacio libre común podrá destinarse a jardín, áreas de juego e instalaciones deportivas al aire libre, pero no a aparcamiento de vehículos en superficie.

### **Art. 1.6.- Condiciones del uso hotelero. (Tho.1)**

En el uso hotelero se aplicarán las condiciones establecidas para el uso residencial, complementariamente con las disposiciones oficiales en materia hotelera.

El uso hotelero comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como Hoteles, Hostales, Pensiones y Apartamentos en régimen de explotación hotelera.



### **Art. 1.7.- Condiciones del uso Residencial Móvil. (Tho.2)**

El uso residencial móvil solo podrá establecerse si cumple las determinaciones del R.D. 2545/1982 (BOE 9-10-82) sobre campamentos de turismo.

Para las dotaciones de infraestructuras, servicios mínimos, aparcamiento y condiciones de urbanización serán los exigidos por su normativa específica.

Los terrenos destinados a este uso no podrán ser objeto de parcelación de ningún tipo, permaneciendo bajo una sola titularidad mientras perdura el uso.

Los campamentos, albergues y colonias acogidas al Decreto 2253 (BOE 15-8-74) pueden localizarse en cualquier tipo de suelo, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 8 del mismo decreto.

### **Art. 1.8.- Condiciones del Uso Terciario (T).**

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Oficinas y Recreativo.

1. Uso Comercial (Tco): comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a) Uso Comercial compatible con la vivienda (Tco. 1):

Se distinguen las siguientes categorías:

Tco.1a) Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 400 m<sup>2</sup>.

Tco.1b) Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 400 m<sup>2</sup>. y no superior a 1.600 m<sup>2</sup>. Los de nueva implantación, deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros.

b) Uso Comercial enclavado en Zonas no residenciales (Tco.2):

Estas actividades en el municipio de Onda se limitan a las llamadas medianas superficies del tipo supermercado o similar con superficie limitada a 2.000 m<sup>2</sup>.

Para una mejor accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial de superficie construida inferior a 2.000 m<sup>2</sup>. de techo. Los Tco.2 de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 15 metros.

c) Uso Comercial de Grandes Superficies (Tco.3):

Comprende aquellas actividades comerciales independientes o agrupadas, con accesos y elementos comunes, con superficie construida superior a los 2.000 m<sup>2</sup>.

Este tipo de instalaciones comerciales solo pueden ser ubicadas en Suelo Urbanizable o en No Urbanizable en virtud de lo establecido en el artículo

20 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana.

2. Uso de Oficinas (Tof): locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

3. Uso Recreativo (Tre): comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cines, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, centros religiosos, salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

A) TRE 1 Usos recreativos en zonas de uso dominante residencial.

- Aforo menor o igual a 300 m<sup>2</sup>
- Actividades Molestas en grados 1 y 2.

Entre estas actividades incluidas en Tre 1 señalamos las siguientes:

- Restaurantes (Molestas 0-2)
- Cafés sin espectáculos (Molestas 0-2)
- Salas recreativas de juegos y de azar.

El Ayuntamiento en situación debidamente justificada y con limitación de horarios admitirá la instalación de las siguientes actividades:

- Cinematógrafos y teleclubs. Salas de teatro y conciertos.

(molestas 1 a 3, peligrosas 1 a 3)

- Radiodifusión y televisión (Instalaciones)

(molestas 0 a 3)

- Escuelas de danza y gimnasios con música.

(molesta 1 a 3, peligrosas 0 a 2)

- Casinos, salas de bingo.

(molestas 1 a 2, peligrosas 0 a 1)

B) TRE 2

-Locales de Aforo mayor de 300 m<sup>2</sup> y menor de 700 m<sup>2</sup>.

Admite actividades Molestas grado 3 y Peligrosas 0-2

-Casinos, Salas de Bingo, Discotecas y

-Salas de Baile, Salas de Fiesta.

-Café-Teatro, Pubs y Bares con ambiente musical.

En cualquier caso no podrán instalarse en un área de protección de 50 m. de cualquier núcleo calificado por el Plan como residencial y con trama al efecto.

C) TRE 3

-Locales de aforo mayor de 700 m<sup>2</sup> y menor de 1.500 m<sup>2</sup>.

Admite actividades Molestas grado 3 y Peligrosas grado 3.

Este nivel TRE 3 no es compatible con las zonas de uso residencial.

D) TRE 4

-Locales de aforo mayor de 1.500 m<sup>2</sup>.

Admite actividades Molestas grado 4 y 5 y Peligrosas grado 4 y 5.

Este nivel TRE 4 no es compatible con las zonas de uso residencial.

**Art. 1.9.- Condiciones del Uso Industrial (Ind).**

1. Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución, integradas por aquellas actividades calificadas por el Nomenclátor de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. Decreto 54/1990 .(D.O.G.V. 20-4-90) y que se regulan en el Capítulo sexto del Título Segundo, además de las Normas Generales aplicables y las Ordenanzas Particulares de cada Zona.

2. Se distinguen cuatro tipos según el grado de su clasificación por el referido Nomenclátor:

- Ind. 1 Actividades calificadas Grado 1

Pueden situarse en plantas bajas.

- Ind. 2 Actividades calificadas Grado 2

Pueden situarse en patio interior de manzana.

- Ind. 3 Actividades calificadas Grado 3

Son incompatibles en edificio de uso residencial

Solo se admiten en edificio de uso exclusivo para la industria situados en zonas urbanas.

-Ind 4 Actividades Molestas Grados 4 y 5, Insalubres y Nocivas Grados 1, 2, 3, y Peligrosas índices bajo y medio grados 1, 2, 3.

Su localización se limita a Zonas de Uso Global Industrial.

Comprende aquellas actividades industriales calificadas por el Nomenclator de Actividades en sus índices medio y alto, excepto que por su normativa sectorial no fuera posible su instalación en zonas urbanas.

Los edificios destinados al uso Industrial cumplirán las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad, además de las establecidas en estas Normas.

En todo caso, las actividades deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre) y por el Nomenclátor de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 54/1990 de 26 de marzo de la Generalitat Valenciana).

También cumplirán la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Asimismo, podrán localizarse en Suelo No Urbanizable actividades industriales calificadas que por su normativa sectorial no fuera posible su instalación en polígonos industriales al efecto.

### 3. Condiciones de uso

#### 3.1. En Suelo Urbano Industrial.

##### A) Usos prohibidos

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Particulares.

Quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961).

No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de la Comisión Provincial de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales u Organismos

competente, en el que se indicará las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, y permitan su emplazamiento.

B) Usos permitidos.

Se tolerará el uso de una vivienda por instalación industrial para el personal dependiente del sector industrial, en las siguientes condiciones:

a) Será imprescindible que la vivienda disponga de:

\* Acceso independiente de la industria.

\* Ventilación directa de todos los locales vivideros.

\* Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

b) La unidad "vivienda" debe constituir un sector incendio respecto a la industria.

3.2. En Suelo Urbanizable y No Urbanizable.

Los usos prohibidos y permitidos vendrán establecidos en la regulación específica correspondiente.

**Art. 1.10.- Condiciones del Uso almacén (Alm).**

1. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

2. Se distinguen los siguientes usos de Almacén:

a) Uso Almacén compatible con la vivienda (Alm. 1).

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje calificadas solo como Molestas de índice bajo grados 1 y 2 por el Nomenclátor de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Cabe distinguir:

- Con superficie total no superior a 120 m<sup>2</sup>. (Alm. 1a).

- Con superficie total mayor de 120 m<sup>2</sup>. y no superior a 600 m<sup>2</sup>. y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 8 metros (Alm. 1b).

- Con superficie total mayor de 600 m<sup>2</sup>. y no superior a 1.600 m<sup>2</sup>., y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros (Alm. 1c).

b) Uso Almacén limitado a zonas de uso global Industrial (Alm2).

Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje calificadas por el Nomenclátor de actividades como molestas de índice medio y alto grados 3, 4 y 5 y las calificadas como insalubres, y peligrosas en grados de 1 a 5, por no considerarse incompatibles con estas zonas de uso global Industrial.

3. Uso Almacén Depósito (GLP).

Para uso industrial o agropecuario y calefacción y uso de carácter residencial.

Con carácter general se prohíbe la localización de este uso en las azoteas de los edificios residenciales y plurifamiliares.

4. El resto de actividades de almacenaje que por su normativa específica no puedan emplazarse en el Urbano y Urbanizable, podría localizarse en el No Urbanizable asimilándose a las actividades industriales y de acuerdo a su normativa de aplicación.

**Art. 1. 11.-Condiciones del Uso de Aparcamiento (Par)**

1. Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.

2. Se distinguen los siguientes:

a) Aparcamiento para uso público o privado de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes (Par. 1):

- Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura (Par 1a).

- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajos los espacios libres públicos (Par. 1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par. 1c).

- En edificio de uso exclusivo (Par. 1d).

b) Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías (Par. 2).

**Art. 1.12.- Condiciones del Uso Dotacional (D).**

1. Zonas Verdes

Las Zonas Verdes se dividen en:

- Area de Juego (AL): Podrían considerarse así aquellas Zonas Verdes colindantes a un equipamiento Educativo-cultural (ED) o aquellas en las que quepa inscribir un círculo de 12 m. En cualquier caso su superficie ha de ser igual o mayor que 250 m<sup>2</sup>.; (en caso contrario se consideran elementos de la Red Viaria –RV-).

- Jardín (JL): Pueden estar formados por Jardines, propiamente dichos, o por plazas o paseos peatonales bien diferenciados de las vías de tránsito rodado y, en cualquier caso cumplir, al menos, una de estas condiciones:

1ª) Que quepa inscribir en su perímetro un círculo o un polígono equilátero cuya área sea de 2.000 m<sup>2</sup>.; o

2ª) Que cuente con una superficie mínima de 2.500 m<sup>2</sup>. y que en posición tangente a cualquier punto de su perímetro se pueda inscribir, dentro del espacio libre, un círculo de 625 m<sup>2</sup>. de área o un polígono equilátero de la misma superficie; o

3ª) Que cuente con una superficie mínima de 3.000 m<sup>2</sup>. y que en posición tangente a cualquier punto de su perímetro se pueda inscribir, dentro del espacio libre, un círculo de 500 m<sup>2</sup>. de área o un polígono equilátero de la misma superficie.

- Parque (QL): cuando su superficie iguale o supere 2,5 hectáreas.

## 2. Red Viaria.

Dentro de la Red Viaria se considera:

- Viario (RV): vías de comunicación, debiendo el planeamiento distinguir las áreas reservadas a los distintos modos de tránsito y medios de transporte.

- Aparcamientos (AV): áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación, solo admitan el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

## 3. Equipamientos.

El equipamiento puede ser:

- Educativo-cultural (ED): centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

- Deportivo-recreativo (RD): recintos cerrados (cubiertos o descubiertos) para la práctica del deporte e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

- Asistencial (TD): servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.

- Con carácter general, se prohíbe el uso de tanatorio y velatorio en edificios de uso residencial

- Infraestructura-servicio urbano (ID): instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras análogas.

- Administrativo-institucional (AD): sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales o militares.

## 4. Infraestructuras y Servicios Urbanos.

Bajo las siglas generales ID, comprende las siguientes:

- Captación y Depuración de Aguas.

Tendidos de Alta Tensión y subestaciones de Alta y Media Tensión.

- Depuradoras de Aguas Residuales.
- Almacenamiento industrial de Gas, Gasolina y otros productos energéticos.
- Dominio Público Hidráulico.
- Estaciones de Servicio y Carburantes.
- Tratamiento y Eliminación de Residuos Sólidos.

### **Art. 1.13.- Usos Rústicos en el medio Natural (N).**

En virtud de lo establecido en la Ley 4/92 del No Urbanizable, del Estudio de Impacto Ambiental y de acuerdo a la regulación legal, se distinguen los siguientes usos rústicos:

1. Uso Agrícola (Nag):

Comprende las actividades de cultivo y explotación agrícola.

2. Uso Ganadero (Nga):

Comprende las actividades destinadas a la explotación pecuaria y que puede ser al aire libre o en régimen de estabulación permanente como son las granjas de animales.

Las granjas solo pueden situarse a una distancia de 2 Kilómetros de los núcleos urbanos de Onda, de Artesa, de Monteblanco y del Tosalet. No se fija ninguna separación mínima entre las mismas.

3. Uso Forestal (Nfo):

Comprende las actividades destinadas a la explotación forestal.

4. Uso Extractivo (Nex):

Comprende las actividades de extracción de áridos y otros minerales mediante la explotación de canteras, lechos fluviales, minas, etc.

5. Uso de Esparcimiento en el medio natural (Nes):

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.

6. Uso de Protección del Medio Natural (Nme):

Comprende las actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural.

Estos usos, se integran en las zonas de No Urbanizable Común y Protegido en sus niveles de Integral, Forestal y Paisajística y Ecológico, tal como se establece en el Título Sexto.

### **Art. 1.14.- Resumen de los usos**

A continuación se relacionan por orden alfabético, todos los tipos y categorías de los usos descritos en esta Sección según su función:



- Alm Almacén
- Alm.1 Almacén compatible con la vivienda:
- Alm. 1a superficie no superior a 120 m<sup>2</sup>.
- Alm. 1b superficie mayor de 120 m<sup>2</sup> y no superior a 600 m<sup>2</sup>.
- Alm. 1c superficie mayor de 600 m<sup>2</sup>.
- Alm.2 Almacén limitado a zonas cuyo uso dominante sea industrial o almacén.

- D Dotacional
- AD Administrativo-institucional
- TD Asistencial
- ED Educativo-cultural
- RD Deportivo-recreativo
- ID Infraestructuras-servicios urbanos
- AL Areas de Juego
- JL Jardines
- QL Parques
- RV Viario Tránsito
- AV Aparcamiento anexo
- Ind. Industrial
- Industrial compatible con el residencial
- Ind. 1 Industria Molesta grado 1
- Ind. 2 Industria Molesta grado 2
- Ind. 3 Industria Molesta grado 3
- Ind. 4 Industrial limitado a zonas de este uso global.
- Industria molesta grados 4 y 5, nociva, peligrosa, insalubre
- grados 1, 2 y 3 y peligrosa grados 1, 2 y 3.
- N Uso Rústico en el medio Natural
- Nag Agrícola
- Nes Esparcimiento en el medio Natural
- Nex Extractivo
- Nfo Forestal
- Nga Ganadero
- Nme Protección del medio natural

Par Aparcamiento

Par. 1 Aparcamiento para uso público o privado

Par 1a En planta baja, semisótano o sótano

Par 1b Bajo espacios libres privados o públicos

Par 1c Al aire libre

Par 1d En edificio de uso exclusivo

Par.2 Aparcamiento vehículos de transporte.

R Residencial

Rcm Residencial comunitario

Rpf Residencial plurifamiliar

Run Residencial unifamiliar

UFA.1 Unifamiliar entre Medianeras.

UFA.2 Unifamiliar en Hilera.

UFA.3 Aislada

T Terciario

Tco Comercial

Tco.1 Comercial compatible con la vivienda

Tco. 1a Superf. de venta no superior a 400 m2.

Tco. 1b Superf. de venta mayor de 400 m2. y no superior a 1.600 m2.

Tco.2 Comercial enclavado en zonas no residenciales

Tco.3 Comercial de Grandes Superficies

Tho Hotelero:

Tho. 1 Hoteles, hostales, pensiones.

Tho. 2 Campamentos.

Tof Oficinas

Tre Recreativo:

Tre. 1 Aforo no superior a 300 personas

Tre. 2 Aforo mayor de 300 y no superior a 700 personas.

Tre. 3 Aforo mayor de 700 y no superior a

1.500 personas

Tre. 4 Aforo mayor de 1.500 personas.







## ***TITULO SEGUNDO: NORMAS GENERALES RELATIVAS A LAS EDIFICACIONES.***

### ***CAPITULO PRIMERO: Disposiciones Generales***

#### ***Art. 2.1.- Introducción***

Se regulan en este capítulo las condiciones generales que definen las edificaciones susceptibles de realizarse en las tres clases de suelo y en las diferentes Zonas de Ordenación Urbanística en que el Plan General califica el suelo del Término Municipal de Onda..

En cualquier caso, deberán cumplirse también las Normas Generales relativas a los Usos y las Ordenanzas Particulares de cada Zona, sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones legales establecidas en la Ley 4/92 y 2/97 del No Urbanizable y 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).

#### ***Art.2.2.- Condiciones de la edificación***

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

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

### ***CAPITULO SEGUNDO: Condiciones de Parcela***

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

#### ***Art.2.3.- Parcela***

Se entiende por parcela toda porción de suelo susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico o de localización de usos o actividades, con el fin de hacer posible la ejecución del planeamiento o de asegurar la unidad mínima de la edificación.

#### **Art. 2.4.- Vinculación entre edificación y parcela**

1. Las edificaciones preexistentes a la segregación parcelaria condicionan el aprovechamiento y demás parámetros urbanísticos de la edificación para los lotes resultantes, sin que del conjunto de éstos se puedan derivar facultades inexistentes para la propiedad de la finca matriz como consecuencia de agregaciones y segregaciones sucesivas.

2. Solo procederá la segregación de fincas o parcelas en las que existiera edificación consolidada, cuando no se viera mermado el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la parcela y edificación preexistentes.

#### **Art. 2.5.- Segregación y agregación de parcelas**

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

2.- Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de licencia de parcelación o del certificado administrativo de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento, conforme al art. 82 de la Ley 6/94 LRAU.

3.- En ningún caso serán divisibles las parcelas mínimas, en virtud del artículo 83 de la Ley 6/94 LRAU.

4.- No obstante, podrá concederse licencia de edificación para parcelas cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes, apreciadas motivadamente por el Ayuntamiento.

5.- 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.

6.- En las parcelas de Suelo No Urbanizable que se acredite la existencia de construcciones patrimonializadas por sus propietarios podrán autorizarse actividades edificatorias en régimen de propiedad horizontal que permitan racionalizar su uso.

#### **Art. 2.6.- Definiciones y conceptos: lindes, medición de superficie, parcela máxima.**

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

2.- Son lindes frontales los que delimitan la parcela con una vía de uso público al que dé frente; son lindes laterales los restantes, llamándose testeros los lindes opuestos a los frontales.

3.- El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de los lindes de la misma cuando sea necesario por motivos urbanísticos.



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

5.- Si se estableciera, o algún instrumento de planeamiento viniera a establecer, parcelas máximas, no podrán realizarse segregaciones o agregaciones de propiedades cuyo resultado sea la formación de parcelas superiores a la establecida.

### **Art. 2.7.- Agregación obligatoria de parcelas**

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

2.- La condición anterior se llevará a cabo, en su caso, a través de la oportuna normalización de fincas, tramitada por iniciativa de cualquiera de los interesados o de oficio por el Ayuntamiento, pudiendo ser obligatoria en los casos que, motivadamente así se considere, ponderando las condiciones de consolidación de la manzana.

3.- Así mismo, por razones motivadas así apreciadas por el Ayuntamiento, se permitirá la coexistencia de varias parcelas en régimen de propiedad horizontal, debiendo regularse los correspondientes elementos comunes de acceso y servicios necesarios.

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

#### **Art. 2.8.- Concepto y aplicación**

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

#### **Art. 2.9.- Alineaciones**

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

#### **Art. 2.10.- Alineación Exterior**

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

### **Art. 2.11.- Alineación Interior**

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

### **Art. 2.12.- Alineación de Fachada**

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

### **Art.2.13.- Línea de la Edificación**

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

### **Art. 2.14.- Rasante**

Se distinguen:

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

b) Cota de rasante, es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

### **Art.2.15.-Distancia a lindes**

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

### **Art.2.16.-Retranqueo**

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

### **Art.2.17.- Separación entre edificios**

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

### **Art.2.18.-Profundidad edificable**

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

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

#### **Art.2.19.-Superficie ocupable**

1.- Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.

2.- Salvo indicación en contrario, las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable.

#### **Art.2.20.-Coeficiente de ocupación**

1.- Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

2.- El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación, se tomará siempre la menor.

3.- La proyección sobre el terreno de titularidad privada de la parcela de los cuerpos salientes computará en su totalidad, a los efectos de la ocupación máxima de parcela.

#### **Art. 2.21.-Superficie libre de parcela**

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.

### **Sección Cuarta: Aprovechamiento sobre la parcela**

#### **Art. 2.22.-Superficie construida por planta**

1.- Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2.- En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos y las plantas bajas porticadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso y acceso.

3.- 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.

### **Art. 2.23.-Superficie construida total**

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

### **Art.2.24.-Superficie útil**

1.- 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.

2.- No contará como superficie útil la de aquellos espacios que tengan una altura libre inferior a 1'50 metros.

3.- Para el cómputo de la superficie útil de los cuerpos salientes se utilizarán los mismos criterios cuantitativos que se establecen para la superficie construida.

### **Art.2.25.-Edificabilidad o Superficie Edificable.**

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo de la edificación que podrá realizarse sobre un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, profundidades edificables, ocupación en planta, etc.) establecidos por el Plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad.

### **Art.2.26.-Edificabilidad asignada de modo geométrico**

La edificabilidad de cada parcela puede establecerse a través de la aplicación de los parámetros urbanísticos morfológicos que se definen en las Ordenanzas Particulares correspondientes, debiendo cuantificarse de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.22 y 2.23 anteriores.

### **Art. 2.27.-Edificabilidad asignada de modo aritmético**

La edificabilidad de cada parcela también puede establecerse a través de coeficientes aritméticos.

### **Art. 2.28.-Coeficiente de edificabilidad**

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

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

a) **Coefficiente de edificabilidad global:** se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de las parcelas dentro de ese ámbito, es decir tanto las parcelas edificables como las dotaciones públicas, los espacios libres públicos y la red viaria pública.

b) **Coefficiente de edificabilidad neta:** se aplica sobre la superficie neta de la parcela edificable, es decir sobre la superficie total de la parcela deducidos las dotaciones públicas, los espacios libres públicos y los viarios públicos.

## **CAPITULO TERCERO: Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

### **Sección Primera: De la medición de la altura del edificio y sus plantas.**

#### **Art.2.29.-Altura del edificio**

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

#### **Art.2.30.-Cota de referencia**

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

#### **Art. 2.31.-Criterios para el establecimiento de la cota de referencia**

1.- Edificios en los que la línea de la edificación coincide con la alineación exterior:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de la edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1'50 metros, la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada.

b) Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a 1'50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1'50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como cotas de referencia el punto medio en cada tramo.

2.- En los edificios cuya fachada no deba situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

a) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de Planta Baja.

b) En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada uno de los "escalones", y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultase de edificar en un terreno horizontal.

3.- En ningún caso las cotas de referencia entre dos plantas bajas consecutivas podrá establecerse con una variación absoluta superior a 1'50 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

#### **Art.2.32.-Altura en unidades métricas.**

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

a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio en esta última planta.

b) Altura de coronación: es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los antepechos de protección de cubierta.

c) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

#### **Art.2.33.- Altura en número de plantas**

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

#### **Art. 2.34.- Altura máxima**

1.- Se entiende por Altura máxima la señalada por el planeamiento o por las Ordenanzas particulares de cada Zona como valor límite de la altura de la edificación.

2.- Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximas admisibles (salvo lo que se dispone, en estas Normas, para enrase de cornisas).

3.- Podrá edificarse sin alcanzar la altura máxima, salvo cuando el planeamiento determine expresamente lo contrario. En cualquier caso, no se podrán edificar menos plantas que las resultantes de disminuir dos del máximo número de plantas que el planeamiento fije para cada zona, debiendo aplicarse lo establecido en el Artículo 2.57 a los paños medianeros resultantes.

### **Art.2.35.- Planta**

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

### **Art.2.36.- Planta baja**

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

### **Art.2.37.- Planta de piso**

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

### **Art.2.38.- Terrado o azotea**

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

### **Art.2.39.- Entreplanta (Entrepiso o altillo).**

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

2.- La altura libre de planta por encima y por debajo del forjado de suelo de la entreplanta no será inferior a 2'20 metros.

### **Art.2.40.- Cota de planta piso.**

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

### **Art. 2.41.- Altura de planta; Error! Marcador no definido.**

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

### **Art. 2.42.- Altura libre de planta**

1. Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo de la misma planta si lo hubiere.

2. Salvo lo dispuesto en los siguientes párrafos de este artículo o determinación contraria en las Ordenanzas Particulares de cada una de las Zonas, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2,50 metros.

3. Esta altura sólo podrá ser inferior en áreas no superiores a un 30% de cada pieza habitable a causa de elementos constructivos, sin que pueda, en ningún caso, ser inferior a 2,20 metros. No obstante, en cocinas, vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo y tendederos, la altura libre de planta podrá reducirse en toda su superficie hasta 2,20 metros.

4. En edificios de uso dominante no residencial (R) o de oficinas (Tof), la distancia mínima de suelo a techo será de 3 metros en todas las plantas. Salvo las destinadas a aparcamiento cuya altura libre de planta podrá ser de 2,20 metros. como mínimo.

5. Para los locales destinados a espectáculos públicos, la altura mínima de suelo a techo será de 3,20 metros y de 2,80 metros hasta el falso techo si lo hubiere.

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

#### **Art. 2.43.- Planta Sótano**

Se entiende por planta sótano aquella que en más de un 50% de su superficie construida, tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia. La cara superior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 1,10 metros sobre la cota de referencia, cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobrepasar la cota de referencia cuando pueda ubicarse bajo espacios libres.

#### **Art. 2.44.- Planta Semisótano**

1. Se entiende por planta semisótano aquella en la que más de un 50% de su superficie construida tiene el plano de suelo por debajo de la cota de referencia, y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a cota mayor de 2.20 metros por debajo de la cota de referencia. Asimismo la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1,10 metros ni a menos de 0,80 m. por encima de la cota de referencia.



2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y máximos de 3,30.

### **Art. 2.45.- Piezas habitables en plantas bajo rasante**

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

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

#### **Art. 2.46.- Construcciones por encima de la altura**

1. Por encima de la altura de cornisa máxima, podrá admitirse con carácter general, con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Particulares de cada Zona, las siguientes construcciones:
  - a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 60% (sesenta por cien).
  - b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.
2. Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa.
3. Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:
  - a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.
  - b) Los paneles de captación de energía solar.
  - c) Antenas y pararrayos.

#### **Art. 2.47.- Desván**

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

## **Sección Cuarta: Cuerpos Salientes (vuelos)**

### **Art. 2.48.- Salientes y Vuelos.**

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

a) Se entiende por balcón el cuerpo saliente totalmente abierto que sirve a un sólo vano por el que se accede, y que es prolongación del forjado de planta, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm.

b) Se entiende por balconada el balcón corrido que puede servir a más de un vano, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm.

c) Se entiende por terraza el cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o por los dos laterales, cuya longitud de vuelo y/o anchura total pueden superar las medidas establecidas en el párrafo a) anterior.

d) Se entiende por mirador el cuerpo saliente exento, en el que cada uno de sus paramentos verticales se encuentra acristalado en no menos de dos tercios de su superficie, con una longitud de vuelo no superior a 1 m. y una anchura total no superior a 5 metros. Cuando se disponga en esquina podrá tener una anchura máxima de 4 metros a cada lado, medidos sobre la alineación de fachada.

e) Se entiende por cuerpo volado el cuerpo saliente cerrado plano incluido en los tipos anteriores

2. En las Ordenanzas Particulares se establece para cada Zona y/o Subzona el régimen pormenorizado de los cuerpos salientes autorizados.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, la construcción de los cuerpos salientes se permitirá en las condiciones siguientes:

a) Los cuerpos volados arrancarán desde una altura mínima de 3,50 metros sobre la rasante de la acera, no permitiéndose elementos estructurales de ninguna clase por debajo de esta altura.

b) El saliente máximo será de un décimo del ancho de la calle, sin que puedan volar más de la línea interior del bordillo de la acera, ni puedan exceder de 1 metro.

c) Los cuerpos volados deberán separarse del eje de la medianería un mínimo de 1,00 metro. Cuando las alineaciones de fachada de dos edificios contiguos, formen entre sí un ángulo exterior inferior a 180 ° sexagesimales, los cuerpos volados, correspondientes a ambas fachadas se separarán un mínimo de 1,00 metro de la bisectriz de dicho ángulo.

d) El volumen exterior de los cuerpos volados cerrados (miradores) en aquellas zonas en que sean permitidos, no podrán exceder en cada fachada del 30 % del volumen resultante de multiplicar el ancho de dicha fachada por la mayor altura de edificación permitida y por el vuelo máximo autorizado, según el ancho de la calle. El cumplimiento de esta condición se habrá de justificar en la memoria, o mediante el correspondiente esquema gráfico.

e) Se autorizan toldos y elementos análogos con su saliente que no exceda del 60 % del ancho de la acera ni de un máximo de 1,20 metros y con una altura cuando se encuentren totalmente desplegados no inferior a 2,20 metros sobre la rasante de la acera. Sin embargo, cuando esta altura sea por lo menos de 3,50 metros, les será de aplicación lo dispuesto en el apartado b) anterior.

### **Art. 2.49.- Entrantes.**

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

- a) La profundidad del entrante no será superior a vez y media de su frente medida en el plano de fachada, y tendrá un mínimo de 1,50 metros de anchura. A ellos podrá ventilar cualquiera de las habitaciones de las viviendas.
- b) No obstante se admitirán profundidades mayores en los accesos a locales de aparcamiento, pasajes, porticadas, etc.
- c) La altura libre será como mínimo igual a la mayor de las alturas libres de las piezas a las que sirva.

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

#### **Art. 2.50.- Aplicación**

Las condiciones estéticas que se señalan son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas, en virtud del artículo 86 y siguientes de la Ley 6/94 LRAU.

#### **Art. 2.51.- Salvaguarda de la estética urbana**

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 6/94 LRAU.

#### **Art. 2.52.- Protección de los ambientes urbanos**

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada Zona en la que se localice se determine en estas Normas.
2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características del edificio.

3. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés no respetuosa del edificio original. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

4. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

5. En obras de reestructuración parcial las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente las fachadas exteriores y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la Zona.

### **Art. 2.53.- Fachadas**

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de catalogación, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

### **Art. 2.54.- Tratamiento de las plantas bajas**

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

### **Art. 2.55.- Modificación de fachadas**

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Cualquier actuación sobre la fachada de un edificio existente está sujeta a previa licencia municipal, que sólo se podrá otorgar cuando la solicitud acompañe proyecto que contemple el resultado conjunto de la actuación sobre la totalidad de la fachada.

3. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capitalizados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar, de modo simultáneo, idéntica solución en los huecos.

### **Art. 2.56.- Soportales**

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

### **Art. 2.57.- Medianeras**

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

2. Las medianeras que deban quedar al descubierto se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

### **Art. 2.58.- Instalaciones en la fachada**

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 40 cm. del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera.

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

### **Art. 2.59.- Cornisas y aleros**

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

### **Art. 2.60.- Marquesinas**

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

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de una actuación conjunta de proyecto unitario de la planta baja, que armonice con la totalidad de la fachada del edificio, de análogas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y se acuerde una ejecución análoga del resto de los locales.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será no inferior a 3,50 metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos 60 cm. y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a 15 cm., únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de 1 metro.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo, a la vía pública. Su canto no excederá del 15% de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 cm., la cota de forjado de suelo del primer piso.

### **Art. 2.61.- Rótulos y otros elementos de publicidad exterior**

Se considera de especial relevancia la conservación y fomento de la calidad del paisaje urbano. El Ayuntamiento puede condicionar cualquier rotulo u otro elemento de publicidad exterior que resulte antiestético y ordenar su cambio.

### **Art. 2.62.- Portadas y escaparates**

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

### **Art. 2.63.- Toldos**

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,20 metros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 60 cm., sin sobrepasar los 3 metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 2.60 apartado 2.

## **CAPITULO CUARTO: Condiciones Funcionales de la Edificación**

### **Sección Primera: Condiciones de Habitabilidad y Diseño de los Edificios**

#### **Art. 2.64.- Determinaciones Generales**

1. Los edificios situados en las zonas de uso global Residencial cumplirán con las determinaciones de las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, designadas abreviadamente HD/91, aprobadas por Orden de 22 de Abril de 1991.

2. Deberán cumplirse además las condiciones de este tipo que se establezcan en las Ordenanzas Particulares de la Zona en la que se encuentre el edificio y en el caso de edificios de uso distinto del residencial, las que establezca la legislación sectorial vigente.

#### **Art. 2.65.- Pieza Habitable.**

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

Toda pieza habitable será exterior, entendiéndose por tal aquella que cumpla alguna de las condiciones siguientes:

a- Recaer sobre una vía pública, calle o plaza.

b- Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público.

c- Dar a un espacio libre de edificación, de carácter privado que cumpla las determinaciones de las Ordenanzas Particulares establecidas para su Zona o cumpla lo establecido en el Artículo 2.7.3 de esta Normas.

d- Dar a un patio cuyas dimensiones cumplan las determinaciones de las normas HD/91.

Se exceptúan las piezas pertenecientes a edificios de uso no Residencial, que deban o puedan carecer de huecos en razón a la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y/o acondicionamiento de aire.

#### **Art. 2.66.- Patio de manzana y de parcela.**

Patio de manzana es el espacio libre central de manzana definido por los planos interiores de fachada. Las dimensiones de los patios de manzana son las grafiados en los planos de ordenación o las resultantes de aplicar las profundidades edificables permitidas en cada zona.

Patio de parcela es el espacio libre interior de la parcela. Las dimensiones del patio de parcela son los grafiados en los planos de ordenación o las resultantes de aplicar los fondos edificables permitidos en cada zona.

### **Art. 2.67.- Patios mancomunados.**

Son patios mancomunados los de luces que sean comunes a los volúmenes de dos edificios colindantes, y cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

La mancomunidad deberá establecerse constituyendo mediante escritura pública un derecho de servidumbre sobre los solares e inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.

Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

### **Sección Segunda: Accesos y circulación interior.**

#### **Art. 2.68.- Accesos a las edificaciones.**

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado colindante directamente con el viario público de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.7.3, para permitir el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia, y de extinción de incendios y salvamento.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, (excepto en vivienda unifamiliar) cuyo ancho libre no será inferior a 90 cm., con una altura que será mayor o igual a 2,10 metros. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

#### **Art. 2.69.- Supresión de barreras arquitectónicas.**

Todas las edificaciones públicas o privadas, deberán cumplir lo establecido en el Decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas y en las Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas aprobado por Decreto 193/1988 de 12 de diciembre de la Comunidad Valenciana.

#### **Art. 2.70- Circulación interior en uso comercial**

1. En los locales comerciales de la categoría Tco. 1 todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 m., los desniveles se salvarán con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En los locales de categoría Tco. 2 y Tco. 3, los recorridos principales tendrán una anchura mínima de 1,40 m.; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

3. El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados, o fracción mayor que 250 metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior.



### **Art. 2.71.- Pasajes comerciales**

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

### **Art. 2.72.- Accesos comunes e interiores en locales de oficinas**

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, 1,80 metros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 82,5 cm.

3. El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados o fracción mayor que 250 metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior.

### **Art. 2.73.- Aparatos elevadores**

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a 12 metros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquéllos en que, en función de su destino sea manifiestamente innecesario.

2. La instalación de aparatos elevadores queda regulada por el vigente "Reglamento de Aparatos Elevadores" e Instrucciones técnicas que lo desarrollen.

3. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio (número de plantas servidas, superficie media construida por planta, etc.), según las determinaciones que se establecen en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE- ITA que se considera vinculante a los efectos de las presentes Normas.

4. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a 30 cm. sobre la rasante en la entrada del edificio (acceso a pie llano), no obstante podrá situarse a mayor cota cuando el acceso al mismo desde la entrada del zaguán pueda realizarse mediante rampa que cumpla con las condiciones de la Sección anterior.

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

6. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

7. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso al que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

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

### **Art. 2.74.- Señalización en los edificios**

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondientes a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

### **Art. 2.75.- Prevención de incendios**

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación "NBE-CPI-96 Condiciones de Protección contra Incendios de los Edificios", y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de obligado cumplimiento las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

4. Quedan terminantemente prohibidos todos los locales de uso recreativo público ubicados en sótano, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja. Se tolerarán, no obstante, en semisótano siempre que ofrezcan adecuadas garantías de seguridad.

### **Art. 2.76.- 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. 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 Básica de la

Edificación NTE-IPP Instalaciones de Protección. Pararrayos y cuantas estuvieran vigentes en esta materia de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

### **Sección Cuarta: Condiciones Ambientales**

#### **Art. 2.77.- Condiciones ambientales**

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

2. Serán de aplicación las condiciones que se establecen en las Ordenanzas específicas de regulación del uso Industrial en estas Normas.

#### **Art.2.78.- Calificación de Actividades**

1.- Sin perjuicio de lo establecido en estas Normas, solamente podrán instalarse las actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2413/1961 de 30 de noviembre) complementadas por la Ley 3/1989 de la Generalitat Valenciana sobre Actividades Calificadas y por el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 54/1990 D.O.G.V. 20-4-90).

2.- Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

3.- El Ayuntamiento, en desarrollo de la presentes Normas podrá aprobar Ordenanzas municipales reguladoras de los usos industrial y almacén que concreten y pormenorizen las categorías y los supuestos de aplicación establecidos en estas Normas.

#### **Art. 2.79.- Indices y Grados.**

Según el artículo 1º del Nomenclátor (Decreto 54/90), a los efectos previstos en el artículo 10 de la Ley de la Generalitat Valenciana 3/1989 de 2 de mayo sobre Actividades Calificadas, se consideran como Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, las actividades que se detallan en el Anexo I de dicho Decreto 54/90.

A los efectos de establecer la adecuada calificación de las actividades enumeradas en el referido Anexo I, se tendrán en cuenta los índices y grados de intensidad regulados en el Anexo II de dicho Decreto y que son los siguientes:

-Índice bajo: corresponde a los grados 1 y 2 (molestas y peligrosas).

-Índice medio: corresponde al grado 3 (molestas, nocivas y peligrosas).

-Índice alto: corresponde a los grados 4 y 5 (molestas, nocivas, insalubres y peligrosas).

La definición y los límites de cada uno de los diferentes grados figura detalladamente en el Anexo II del citado Decreto 54/90, al cual nos remitimos.

### **Art. 2.80 Compatibilidad de las Actividades.**

1. Para regular la compatibilidad de las actividades calificadas con los restantes usos, las referiremos a las diferentes "situaciones" relativas de los establecimientos que albergan estas actividades en relación a las demás edificaciones urbanas.

-Situación A. En locales de edificios destinados a viviendas o anejos a vivienda unifamiliar.

-Situación B. En naves o edificios del interior de manzana.

-Situación C. En edificios exclusivos para actividad industrial situados en zonas residenciales.

-Situación D. En edificios concentrados en zonas de actividad industrial exclusiva.

-Situación E. En edificios situados en zonas aisladas.

2. Cuadro de compatibilidades.

-Compatibilidad en la Situación A

En la situación A solamente son compatibles las Actividades calificadas como Ind 1. (Calificadas de Índice Bajo en grado 1, molestas y peligrosas)

Son incompatibles todas las demás.

-Compatibilidad en la Situación B

En la situación B solamente son compatibles las Actividades calificadas como Ind 2. (Calificadas de Índice Bajo en grados 1 y 2, molestas y peligrosas)).

Son incompatibles todas las demás.

-Compatibilidad en la Situación C

En la situación C solamente son compatibles las Actividades calificadas como Ind 3. (Calificadas de Índices Bajo y Medio que corresponden a los grados 1, 2 y 3, molestas, nocivas y peligrosas).

Son incompatibles todas las demás.

-Compatibilidad en la Situación D

En la situación D son compatibles las Actividades calificadas como Ind 4:

Molestas Índices bajo, medio y alto. Grados 1, 2, 3 y 4.

Nocivas Índices bajo y medio. Grados 1, 2 y 3.

Insalubres Índices bajo, medio y alto. Grados 1, 2, 3 y 4.

Peligrosas Índices bajo, medio y alto. Grados 1, 2, 3 y 4.

Son incompatibles todas las demás.

-Compatibilidad en la Situación E

En la situación E son compatibles las Actividades calificadas como Nocivas, Insalubres y Peligrosas en Índice alto y grado 5.

Son incompatibles todas las demás.

### **Art.2.81.- Evacuación de humos**

1.- En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos o aires viciados ni aires calientes de condensación, por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2.- Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio.

3.- Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4.- Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a 2 metros por encima de las cubreras de los tejados lindantes, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 metros.

5.- Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6.- El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7.- Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y en particular el "Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria" RD 1618/1980 e "Instrucciones técnicas complementarias IT.IC" Orden de 16 de julio de 1981 o normas equivalentes.

### **Art.2.82.- Instalación de clima artificial centralizado**

1.- Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción central o acondicionamiento centralizado de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

2.- Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación ("Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria" - RD 1618/1980 - e "Instrucciones técnicas complementarias IT.IC" - Orden de 16 de julio de 1981 - o normas equivalentes)

**Art.2.83.- Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos**

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

2.- En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectadas sin necesidad de instrumentos en los lugares del viario público.

3.- Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas.

4.- Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de diciembre (BOE 26-XII-72) de Protección de Ambiente Atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/75, de 6 de febrero (BOE 22-IV-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

Las concentraciones máximas permitidas en el ambiente interior de las explotaciones industriales se ajustará a lo señalado en el Anexo II del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Las concentraciones máximas admisibles de contaminación atmosférica se determinan en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre 1972, y a ella se deben ajustar las emanaciones de las industrias.

Como límites máximos generales se establecen los siguientes:

Partículas sólidas	150 mg/m <sup>3</sup>
Dióxido de azufre (SO <sub>2</sub> )	4.300 mg/m <sup>3</sup>
Dióxido de nitrógeno (NO <sub>2</sub> )	300 mg/m <sup>3</sup>
Monóxido de carbono (CO)	500 mg/m <sup>3</sup>
Fluor total (F)	250 mg/m <sup>3</sup>
Cloro (Cl)	230 mg/m <sup>3</sup>
Cloruro de hidrógeno (ClH)	460 mg/m <sup>3</sup>
Sulfuro de hidrógeno (SH <sub>2</sub> )	10 mg/m <sup>3</sup>

En todo caso, deberán ajustarse a la normativa que proceda, aprobada por el Ayuntamiento y/o Administración.

### **Art.2.84.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas**

1.- Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas se prohíben totalmente en todo el ámbito del termino municipal de Onda.

2.- En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

### **Art. 2.85.- Transmisión de ruido y vibraciones**

1.- El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/31475 y no podrá superar los 35 decibelios en ningún punto de las zonas de Uso Residencial.

2.- Los niveles de ruido, en la zona exterior de los edificios industriales, no sobrepasarán los máximos, medidos en decibelios (dB), que atendiendo a la categoría industrial se fijan en la presente Normativa Urbanística del PGOU y a continuación se transcriben:

CATEGORIA DE LA INDUSTRIA	DIA	NOCHE	TARDES-FINES DE SEMANA
Ind 1	45	35	40
Ind 2	50	40	45
Ind 3	60	50	55
Ind 4	75	65	70

3.- No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación específicas en las zonas de uso Residencial.

### **Art. 2.86.- Aguas residuales**

Se estará a lo dispuesto en la vigente “Ordenanza Municipal Reguladora de Vertidos Líquidos Residuales de la Ciudad de Onda”.

### **Art.2.87.- Deslumbramiento**

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

**Art.2.88.- Aseos en establecimientos industriales y almacenes.**

Los establecimientos destinados a la industria y almacenes dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

Empleados:

Personal masculino	Inodoros	Urinarios	Lavabos	Duchas
De 1 a 9	1	1	1	1
De 10 a 19	1	2		2
De 20 a 39	2	3	3	3
De 40 a 79	3	3	4	3
Más de 80	Un aparato más cada 20 personas.			

Personal femenino	Inodoros	Lavabos	Duchas
De 1 a 9	1	1	1
De 10 a 24	2	2	2
De 25 a 49	5	5	4
De 50 a 100	5	5	4
Más de 100	Un aparato más cada 25 personas.		

En aquellos establecimientos en los cuales exista exposición a la contaminación de la piel con sustancias tóxicas, infecciosas, irritantes, pulvulentas, etc, se genere un calor excesivo o se almacenen, manipulen o elaboren alimentos, se aumentará en un 50 % el número de duchas.

**Art.2.89.- Aseos en comercios, restaurantes, cafeterías bares, salas de baile, etc.**

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de los servicios indicados en el art. 2.88 para sus empleados. Para los visitantes, el número de servicios será el siguiente:

Varones.	Inodoros	Urinarios	Lavabos
Superficie del local			
Hasta 100 m2	1	1	1
Hasta 250 m2	2	2	2
Hasta 500 m2	2	3	3
Más de 500 m2	Un aparato más cada 250 m2.		



Mujeres.		
Superficie del local	Inodoros	Lavabos
Hasta 100 m2	1	1
Hasta 250 m2	2	2
Hasta 500 m2	3	3
Más de 500 m2	Un aparato más cada 250 m2.	

**Art.2.90.- Aseos en residencias, internados, colegios, salas de espectáculos, campos de deporte, piscinas, gimnasios, etc.**

1.- Estos locales dispondrán de los servicios sanitarios que se han señalado en el artículo 5.88 para los empleados.

2.- Para los visitantes el número de servicios será el siguiente:

-Salas de espectáculos y Campos de deportes:

Por cada 100 varones: 1 Inodoro, 2 Urinarios, 1 Lavabo.

Por cada 150 mujeres: 2 Inodoros, 2 lavabos.

-Piscinas, Gimnasios etc.

Por cada 100 varones: 1 Inodoro, 2 Urinarios, 1 Lavabo, 2 Duchas

Por cada 150 mujeres: 2 Inodoros, 2 lavabos, 2 Duchas

2.- En ningún caso podrán comunicar los locales de uso público directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

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

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

**Sección Primera: Condiciones Básicas**

**Art.2.91.- Dotación de aparcamiento**

1.- Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en los artículos 2.95 y siguientes, sin perjuicio de lo establecido en las Ordenanzas Particulares de cada Zona, que siempre serán preferentes sobre lo aquí señalado.

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

3.- El Ayuntamiento podrá admitir motivadamente una dotación de plazas de aparcamiento inferior a la mínima establecida por estas Normas en los siguientes casos:

a) En parcelas, que limitado en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren fuera de ordenación sustantivo, tengan una forma tal que no admita la inscripción de un rectángulo de 12x20 metros o un cuadrado de 15x15 metros.

b) Cuando destinadas en su totalidad, salvo escaleras, ascensores e instalaciones indispensables, las plantas semisótano y primer sótano, o primero y segundo sótanos, a aparcamientos, la reserva así efectuada no pueda alcanzar la dotación mínima.

### **Art. 2.92.- Plaza de aparcamiento**

1.- 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 vehículo o usuario	Longitud	Anchura
Vehículos de dos ruedas	2'50 m.	1'50 m.
Automóviles ligeros	4'50 m.	2'20 m.
Automóviles grandes	5'00 m.	2'50 m.
Plaza minusválido	4'50 m.	3'50 m.
Industriales ligeros	5'70 m.	2'50 m.
Industriales grandes	12'00 m.	3'50 m.

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

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

### **Art.2.93.- Garajes y estacionamientos**

1.- En función de su régimen de explotación los locales de aparcamiento se distinguen en garajes y estacionamientos.

a) Se entiende por Garaje el local destinado a aparcamiento de vehículos en régimen de explotación de venta en plazas o en alquiler de las mismas por periodos iguales o superiores a un mes.

b) Se entiende por Estacionamiento el local destinado a aparcamiento de vehículos cuyo régimen de explotación es el de alquiler de plazas por periodos de tiempo inferiores al mes o bien con explotación mixta.

2.- Podrán ubicarse unos y otros en:

a) Plantas bajas o bajo rasante de los edificios

b) Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.

c) Edificios exclusivos

d) Sótano, bajo vía pública o espacio libre de uso público previa concesión administrativa o mera autorización según se trate de Estacionamientos o de Garajes respectivamente, de acuerdo con lo que regulen las Ordenanzas Municipales en su caso.

#### **Art.2.94.- Aparcamientos en los espacios libres**

1.- No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres privados de parcela o patios de manzana, mas superficie que la correspondiente al 40% de aquellos.

2.- En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán mas obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que éste uso sea compatible con el arbolado.

#### **Art.2.95.- Dotación de aparcamientos para uso residencial**

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

Salvo que el Proyecto de Obras especifique lo contrario, las plazas de aparcamiento no se vincularán necesariamente al uso residencial del que se derivan.

#### **Art.2.96.- Dotación en uso industrial y almacén.**

1.- Se dispondrá, como mínimo, más de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén.

2.- Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 30 metros cuadrados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamientos.

#### **Art.2.97.- Dotación de aparcamientos en usos comerciales**

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie comercial.

#### **Art.2.98.- Dotación de aparcamientos en usos hoteleros**

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos de local o fracción superior a 50, o por cada 3 habitaciones si resultase número mayor. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

#### **Art.2.99.- Dotación de aparcamientos para oficinas**

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

### **Art.2.100.- Dotación en usos recreativos**

1.- Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie útil.

2.- En la categoría TRe.4 se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 25 personas de aforo.

### **Art.2.101.- Dotación de aparcamientos para minusválidos**

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

### **Art. 2.102.- Dotación en edificios protegidos**

En los edificios protegidos para los que se solicite licencia de intervención no será exigible la reserva de aparcamientos si su disposición arquitectónica no lo permitiera.

## **Sección segunda: Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos**

### **Art.2.103.- Accesos y circulación interior de vehículos**

1.- Los locales de aparcamiento y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de una meseta horizontal (o de pendiente máxima 2%) de 3 metros de anchura mínima si el acceso es unidireccional y la vía pública por la que se accede tiene un ancho no inferior a 12 metros, o de 4 metros si la vía tiene un ancho igual o inferior a 12 metros. Si es bidireccional la anchura mínima de la meseta será de 6 metros. La profundidad mínima de la meseta será de 5 metros cuando la vía pública de acceso tenga un ancho mayor de 12 metros, o de 4 metros en los demás casos, no obstante en parcelas de profundidad no superior a 12 metros la profundidad de la meseta podrá reducirse, en cualquier caso, a 4 metros. El pavimento de dicha meseta deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar el trazado de ésta.

2.- Los accesos y calles de circulación inferior contarán con un gálibo mínimo libre de 2'20 metros.

3.- Caso de que las puertas se sitúen en la línea de fachada, en su apertura, no barrerán la vía pública.

4.- Los accesos a los locales de aparcamientos podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- a) En lugares de escasa visibilidad
- b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.
- c) En lugares de concentración de peatones y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

5.- Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

6.- Los aparcamientos de superficie inferior a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos. Si el acceso es unidireccional con uso alternativo de la rampa, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar los 25 metros.

7.- Los aparcamientos entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados contarán con entrada y salida independientes (dos rampas unidireccionales) o diferenciadas (en una misma rampa bidireccional), con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros.

8.- Los aparcamientos de superficie superior a 6.000 metros cuadrados deberán contar con dos accesos bidireccionales a dos calles diferentes, cada una de ellas de ancho no inferior a 12 metros. Cada uno de dichos accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos accesos unidireccionales.

9.- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva, del 12%, medida por la línea media. No obstante en locales de aparcamientos de superficie no superior a 600 metros cuadrados se admitirán pendientes hasta del 20% para rampas rectas y hasta del 15% para rampas en curva.

10.- El ancho mínimo de las rampas en función de sus características será el siguiente:

- Rectilínea unidireccional ..... 3'00 metros
- Rectilínea bidireccional ..... 6'00 metros
- No rectilínea unidireccional ..... 3'50 metros
- No rectilínea bidireccional ..... 6'75 metros  
(3'50 metros carril interior; 3'25 m. carril exterior).

11.- En función de la superficie de local de aparcamiento a la que sirvan, se dispondrán como mínimo las siguientes rampas:

- Superficie inferior a 2.000 metros cuadrados: una rampa unidireccional
- Superficie entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados: dos rampas unidireccionales o una bidireccional
- Superficie superior a 6.000 metros cuadrados: dos rampas bidireccionales o cuatro unidireccionales.

12.- El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

13.- El radio mínimo de giro de las rampas será de 6 metros.

14.- El radio mínimo de giro en las calles de circulación interior será de 4'50 metros.

15.- El radio de giro en los encuentros de rampas de comunicación entre plantas y calles de circulación será como mínimo de 4'50 metros.

16.- Los anchos libres mínimos de las calles de circulación interior serán:

a) en calles unidireccionales

- De 4'50 metros siempre que den acceso a plazas en batería (ángulo mayor de 45 grados en el sentido de la marcha).

-De 4'50 metros en todas las calles por las que deban circular mas de 100 vehículos.

- De 3'00 metros en todos los demás casos

b) En calles bidireccionales:

- De 6'00 metros en todas las calles por las que deban circular mas de 100 vehículos.

- De 4'50 metros en todos los demás casos.

17.- Se permite el empleo de aparatos elevadores. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5 metros y su ancho no será inferior a 3 metros. La instalación de aparatos elevadores no exime de la exigencia de comunicación peatonal, mediante escaleras, entre todas las plantas.

### **Art.2.104.- Accesos peatonales a locales de aparcamiento**

1.- Todos los locales de aparcamiento dispondrán de, al menos, una puerta de entrada y salida de peatones cuyo dispositivo de apertura no sea automático.

2.- Todas las plantas destinadas a aparcamiento de vehículos estarán dotadas de escaleras que permitan el tránsito peatonal entre ellas.

3.- Los accesos peatonales cumplirán las condiciones siguientes:

a) Ningún punto del recinto de cada planta quedará situado a mas de 45 metros de un acceso exclusivo de peatones.

b) En locales de aparcamiento de superficie superior a 2.000 metros cuadrados la puerta de acceso peatonal podrá estar integrada en la puerta de acceso de vehículos.

c) Los locales de aparcamiento de superficie superior a 2.000 metros cuadrados dispondrán de un acceso peatonal independiente por cada 2.000 metros cuadrados de superficie de garaje o fracción superior a 1.000 metros cuadrados.

d) El ancho libre mínimo de escaleras y acceso peatonales será en su recorrido, de 1 metro para locales de aparcamiento de superficie inferior a 2.000 metros cuadrados; de 1'10 metros para locales entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados; y de 1'30 metros para los mas de 6.000 metros cuadrados.

### **Art. 2.105.- Altura libre en locales de aparcamiento**

La altura libre en los garajes será, como mínimo, de 2'20 metros medidos en cualquier punto de su superficie. De existir instalaciones colgadas que impliquen una

altura libre menor de 2'20 metros, éstas sólo podrán situarse sobre las plazas en cuyo caso la altura libre podrá reducirse hasta el mínimo de 2 metros.

### **Art. 2.106.- Ventilación en locales de aparcamiento**

1.- Todos los locales de aparcamiento dispondrán de sistemas de evacuación de humos natural, independientemente del mecánico que se proyecte o instale, de forma que corresponda 1 metro cuadrado de superficie de hueco por cada 200 metros cuadrados de superficie de local de aparcamiento en planta baja o semialtillo, sin computar en esta medida la superficie correspondiente a accesos.

2.- Los locales de aparcamiento situados en sótanos y/o semisótanos, dispondrán de ventilación forzada. Se entiende por ventilación forzada el conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con capacidad mínima de 6 renovaciones por hora y concebido de forma tal que impida la acumulación de vapores o gases nocivos.

3.- Es obligatorio que se establezca un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de ventilación forzada, de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje dentro de los límites reglamentados. Siempre que sea obligatoria la instalación de ventilación forzada se efectuará la instalación de detección de CO con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos mas desfavorablemente ventilados y en la proporción de 1 por cada 250 metros cuadrados construidos o fracción. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del aparcamiento o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso

### **Art. 2.107.- Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad.**

Además de lo preceptuado en las presentes Normas Generales, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de marzo de 1971 (BOE de 16 de marzo de 1971) y demás disposiciones complementarias.

- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2114/196).

- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

- Ley 2/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental de la Generalitat Valenciana y el Reglamento para su desarrollo (Decreto 162/1990, de 15 de octubre).

- Resto de Normas Urbanísticas del presente PGOU y Ordenanzas Municipales “ad hoc” de Onda.

Si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Normas Urbanísticas se estará a lo que determine el Excmo. Ayuntamiento Pleno.

## **CAPITULO SEXTO: Condiciones de edificación industrial.**

### **Art. 2.108.- Normativa general.**

1. Usos compatibles con el industrial.

Se consideran compatibles con el uso industrial:

- Actividades no específicamente industriales, como laboratorios o centros informáticos, y cuantas otras complementen la actividad industrial que se desarrolle en el polígono.

Otras actividades de este tipo, no contempladas anteriormente, requerirán la aprobación municipal.

- El uso de vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el Artículo 1.9 de estas Normas.

- El uso deportivo e instalaciones propias de una industria.

Condiciones de edificación.

El límite de la parcela en su frente y en resto de linderos, objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para la Actuación, o en su caso, se resolverá de idéntica manera en unidades completas de manzana respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal. El detalle concreto vendrá definido por el primer proyecto de ejecución de edificación que se ejecute en la correspondiente manzana.

En su defecto, se establecen como características generales de dichos cierres las siguientes:

a) A los lindes frontales:

- Zócalo de 75 cm. de:

\* Ladrillo cara vista de un pie de espesor.

\* Muro de bloque de hormigón cara vista.



- Terminación hasta 2 m. De altura de:

\* Malla metálica rígida prefabricada.

\* Celosía cerámica o de hormigón.

b) Al resto de linderos:

- Zócalo de hormigón de 20 cm. de espesor.

- Malla metálica prefabricada hasta 2 m. de altura.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio, bien directamente, bien mediante la aplicación del Canon regulado en el Artículo 80 de la LRAU.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 5 m. entre edificios con fachadas a vías principales y de 3 m. entre edificios con fachadas a vías interiores de parcelas.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se puede inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones, si estas tienen locales vivideros, o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo, salvo que el proceso de producción y las necesidades higiénicas y de seguridad en el trabajo lo permitan y así sea apreciado por el Ayuntamiento.

En el conjunto de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesina ni cuerpos volados.

La superficie construida en semisótanos y sótanos será computable, salvo en el caso de que los sótanos se destinen a aparcamientos. En este último caso, el local correspondiente cumplirá además las prescripciones que en materia de garajes y aparcamientos establezcan las ordenanzas de la localidad.

Las servidumbres generadas por instalaciones de cualquier tipo, ubicadas dentro de las zonas de retranqueo de las parcelas, deberán ser respetadas en todo momento.

### **Art.2.109.- Elementos computables**

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

- a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.
- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento, y de los materiales y sistemas de construcción empleados, pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

### **Art.2.110.- Elementos excluidos.**

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.
- b) Los soportales y las plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc., si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como superficie ocupada de la parcela.
- d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

## **CAPITULO SEPTIMO: Condiciones de edificación de Vivienda Unifamiliar.**

### **Sección Primera: Ambito, subzonas y usos.**

#### **Artículo 2.111.- Ambito.**

La Zona de Vivienda Unifamiliar está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafadas con este título en los Planos B de Clasificación y Calificación del Suelo. Caso de que no estén previstos en la actualidad el servicio de abastecimiento de aguas y el servicio de alcantarillado a los núcleos urbanos aislados y de segunda residencia, el Ayuntamiento propiciará, bien mediante la gestión directa, bien mediante la indirecta, de acuerdo a la LRAU, la dotación de los mismos.

- Usos

1. El uso global o dominante de estas Zona es el Residencial Unifamiliar (Run), en edificación aislada.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Residencial plurifamiliar y comunitario (Rpf y Rcm).
- b) Terciarios: Tco. 2, Tho. 2, Tre. 2, Tre. 3 y Tre. 4.
- c) Industriales: Ind.1 e Ind. 2.
- d) Almacenes: Alm. 1b, Alm. 1c, y Alm. 2.
- e) Aparcamiento: Par. 1d. y Par. 2.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluídos en el apartado 2 anterior, salvo que a juicio del Ayuntamiento sean manifiestamente incompatibles con el uso global residencial asignado a estas Zonas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad:

- a) Alm. 1a.- Almacenes compatibles con la vivienda.  
Clasificados en el Nomenclator solo como Molestas grado 1.  
Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja.  
Su superficie será inferior a 120 m2.
- b) Par. 1.- Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

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

- c) Tco. 1a.- Uso Comercial compatible con la vivienda.  
Se admite en edificio de uso exclusivo. Con la limitación de no superar los 200 m2. de venta en UFA-1.

- d) Tho. 1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.  
Se admite en edificio de uso exclusivo.

- e) Tof.- Locales de oficina.  
Se admite en edificio de uso exclusivo.

- f) Tre. 1.- Actividades recreativas.  
Tan sólo se admite en actuaciones conjuntas de mas de 10 viviendas, debiendo disponerse en edificio diferenciado de las mismas. Su clasificación en el Nomenclator de actividades solo se admite como Molesta grado 1.

- g) D.- Dotacionales.  
Se admite en edificio de uso exclusivo.

## **Sección Segunda: Condiciones de la Parcela y de la Edificación.**

### **Art. 2.112.- Condiciones de la parcela**

1. Las parcelas edificables cumplirán las condiciones específicas que se señalan para cada Zona en el Artículo 1.5-3.
2. Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 2,20 metros, y sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura, a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.)

### **Art. 2.113.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de Plantas grafiado en los planos C con arreglo al siguiente cuadro:

Numero de plantas	Altura de cornisa
2	7 m.
3	10 m.

Caso de no grafiarse número de plantas, solo se podrán edificar dos plantas y siete metros de altura de cornisa.

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

a) Podrán admitirse cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 2.46 apartado 1a. La cumbrera no podrá situarse a mas de 3,00 metros sobre la altura de cornisa. La ejecución de los faldones de cubierta se realizará mediante planos de pendiente única no inferior al 30%.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior o con ventilación e iluminación cenital.

3. Se permite la construcción de semisótanos.

4. Planta baja

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3 metros sobre la cota de referencia.

5. Cuerpos y elementos salientes en UFA-1.

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

-Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

-Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. -Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

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

Los mismos elementos salientes se admiten sobre la alineación interior recayente a patio de parcela.

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

c) En fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público tan solo se admitirán entrantes si se sitúan en la última planta, y con las siguientes condiciones:

-Las fachadas deberán quedar retiradas paralelamente a lo largo de toda la longitud de la fachada.

-El retiro no será menor de 2 metros.

-El entrante debe quedar cubierto en toda su extensión.

6. Cuerpos y elementos salientes. en UFA-2 y UFA-3

a) Sobre la alineación exterior no cabrá realizar vuelo alguno.

b) Sobre las fachadas recayentes a patio de parcela se permitirá cualquier tipo de cuerpo saliente con la limitación de no superar la superficie ocupable ni la edificabilidad asignada por el Plan (artículos 2.20 apartado 3, y 2.27), así como de respetar las distancias a lindes que se establecen.





- Ensanche norte U-6
- Raval del Castell U-a

### **1.3.- Núcleos Residenciales Autónomos:**

- Monteblanco U-7
- Tosalet U-8
- Colador U-9
- Convento y Museo del Carmen U-10
- Artesa U-11
- Nueva Onda U-12
- Poblado Embalse de Sitjar. U-13

### **1.4.- Núcleos de Segunda Residencia**

- Beniparrell U-14
- Sitjar Baix U-15
- Rio Mijares U-16
- Cerro S. Francese U-17
- Cerro S. Francese U-18
- Sierra Pedriza U-19
- Sierra Pedriza U-20
- Sierra Pedriza U-21
- R. de la Viuda U-22

### **1.5.- Suelo Urbano Industrial**

- Industria carretera de Tales UI-1
- Industria Raval del Castell UI-2
- Industria carretera Villarreal-a UI-3
- Industria carretera Alcora UI-4
- Industria carretera Ribesalbes UI-5
- Industria carretera Villarreal-b UI-6
- Industria carretera Villarreal-c UI-7
- Industria apeadero de Betxi UI-8

## **2. EN SUELO URBANIZABLE**

El Sector SUR-1 (UP-3, SEPES), Sector SUR-2 (UP-2), Sectos SUR-3 (UNP-1), Sectos SUR- 4 (UNP-2), Sector SUR-5 (UNP-3), Sector SUR-6 (UNP-4), Sector SUR-7 (UNP-5), Sector SUR-8, Sector SUR-9, Sector SUR-10, Sector SUR-11 y Sector SUR-12.



Asimismo, se clasifican como Urbanizable en virtud del Artículo 9 de la LRAU las Unidades de Ejecución UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-6, UE-7, UE-8 y UE-9.

### 3. EN SUELO NO URBANIZABLE

SNU - Suelo No Urbanizable Común.

SNUP- En Suelo No Urbanizable Protegido

PI - Protección Integral.

PF - Protección Forestal.

FPF- Protección Forestal y paisajística

PE - Protección Ecológica.

PI - Protección de infraestructuras

PH -Protección dominio hidráulico.

### 5. RED PRIMARIA ESTRUCTURAL

La definida pormenorizadamente en el Apartado 14 de la Memoria de este Documento de Homologación.

## **Art.3.4.- Parámetros Urbanísticos Correspondientes a la Ordenación Estructural.**

En virtud del Artículo 17 de la LRAU, corresponden a la Ordenación Estructural los siguientes parámetros y determinaciones integradas en las diferentes Zonas de Ordenación Urbanística:

1. La delimitación física de las diferentes Zonas, incluida la propia del Centro Histórico y las señaladas en el No Urbanizable.
2. En Suelo Urbano, la superficie edificable resultante de la aplicación directa de las condiciones morfológicas que definen el volumen de las edificaciones en cada Zona (ocupación, altura y fondos máximos), así como también, en su caso, el coeficiente de edificabilidad expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. En Suelo Urbanizable, las áreas de reparto, los aprovechamientos tipo y la densidad máxima de viviendas, en el caso del uso residencial.
4. El Uso Global o Dominante y los Usos Prohibidos que se establecen en cada Zona.
5. Los Objetivos y Criterios Generales que deben presidir el desarrollo de los Planes Especiales y Parciales que regulan el planeamiento de desarrollo.
6. Los parámetros que definen la edificabilidad y el uso global en el Suelo No Urbanizable.



## **TITULO CUARTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO;***Error! Marcador no definido.*

### **CAPITULO PRIMERO: Centro Histórico Protegido**

#### **Art. 4.1- Ambito de la Zona de Ordenación.**

La zona del Centro Histórico Protegido está constituida por las áreas que han sido el origen de la ciudad histórica y que aparece grafiado con las siglas C.H.P. en los planos de las series B y C.

Esta zona comprende los tejidos urbanos tradicionales mayoritariamente de vivienda unifamiliar, conocidas como "cases de poble", y tiene la denominación genérica de C.H.P.

Centro Histórico Protegido .

Este Plan General en el CHP contiene todas las determinaciones necesarias para servir de Plan Especial de Protección y así debe entenderse a los efectos del artículo 20.2 de la Ley del Patrimonio español.

#### **Art. 4.2.- Regulación de Usos**

El uso global del Centro Histórico Protegido es el Residencial Unifamiliar (Run) "Cases de poble", complementado por el Residencial Plurifamiliar (Rpf).

##### Usos prohibidos:

Terciarios: Tco 1b - Tco 2,y Tco 3. Tho2 -Tre2 –Tre 3 y Tre 4.

Industriales: Ind 2, Ind 3 Ind 4

Almacenes: Alm 2 y Alm 3 (GLP).

Dotacionales: ID.

Aparcamiento: Par 1d. y Par 2.

Usos compatibles: Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso global residencial.

##### Condiciones de compatibilidad:

\* Alm 1a y 1b. Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja, y no podrán coincidir con viviendas en la misma planta. Deberán contar con accesos desde la vía pública y tener núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de los usos.

\* Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en las ubicaciones siguientes: en planta baja e inferiores a la planta baja (Par.1a), bajo espacios libres privados (Par 1b) y al aire libre sobre superficie libre de parcela, máximo del 30% (Par 1c).

\* Residencial plurifamiliar. Rpf.

Se admite en edificio exclusivo, con todas las plantas por encima de la baja destinadas a vivienda (pudiendo también ubicarse viviendas en planta baja).

\* Residencia Unifamiliar. Run. "Cases de Poble"

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan a esta zona.

\* Uso comercial. Tco 1.a.

Este uso comercial compatible con vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o primera: Deberán tener acceso desde vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes del resto de usos.

\* Hoteles. Tho 1.

Se admiten en edificio exclusivo, hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen hotelero.

\* Oficinas. Tof.

Se admiten en cualquier situación.

\* Actividades recreativas. Tre-1.

Solo se admite la Calificación de Molesta en grado 1, siendo incompatibles todos los demas grados.

\* Dotacionales: Se admiten en cualquier situación, salvo los ID.

### **Art. 4.3 -Condiciones de la parcela**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 50 m2. o la mínima parcela identificada por el plano parcelario catastral actual.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 3 x 10 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación.
- e) Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 16 metros, sin perjuicio de lo establecido en las Normas Generales. En agrupaciones de más de dos solares será preciso identificar en el diseño de la expresión formal de la fachada la parcelación primitiva.
- f) Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros.

2. Parámetros de emplazamiento

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Planos de Alineaciones y Rasantes.

La edificación se dispondrá según la alineación del vial, no pudiendo retranquearse de la alineación exterior en ninguna de las plantas.

La ocupación en planta baja será del 100%. A partir de la primera, la ocupación máxima de las plantas cumplirá las siguientes reglas:

-Parcela de superficie menor de 100 m2      Ocupación 100 %

-Parcela entre 100 m2 y 150 m2      Ocupación 85 %

-Parcela mayor de 150 m2 de superficie      Ocupación 75 %

En cualquier caso, la profundidad máxima edificable será la que tenga el edificio en el momento de la Aprobación Inicial de este Plan.

En aquellas manzanas que, en aplicación de estas reglas, resultase de difícil regularización el perímetro interior que define el patio de manzana, y en aquellos otros casos que el Ayuntamiento así lo estime conveniente, se redactará un Estudio de Detalle para definir exactamente el perímetro del patio interior de manzana.

El patio de manzana se destinará a espacios libres privados de parcela. En consecuencia no se admitirá ningún tipo de edificación auxiliar en los patios de manzana de esta zona.

#### **Art. 4.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

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

<u>Núm. de plantas</u>	<u>Altura de cornisa en metros</u>
1	4
2	7
3	10
4	13
5	16

2. Enrase de cornisas

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

a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente,

donde E viene definido por la siguiente expresión en relación al número de plantas grafiado en el Plano C según la siguiente fórmula:

$E =$  entre 0,50 mínimo y 1,20 máximo.

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

3. Tolerancia de alturas

En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 2 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una planta menos de las grafiadas en los Planos de Estructura Urbana.

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

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 2.46, con la salvedad de que los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada y sin ningún hueco en su ejecución, y que las cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. Se admitirá, no obstante, retiros menores en aquellos casos que por la exigüidad de la parcela o por criterios compositivos de fachada quede suficientemente justificada la excepción.

5. No se permite la construcción de semisótanos, salvo los parciales obligadamente derivados de la construcción en calles en pendiente.

6. Planta Baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 2,80 metros ni a más 4,00 metros sobre la cota de referencia.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.42 apartado 5.

c) No se permite la construcción de Entreplantas.

7. Cuerpos y elementos salientes. El espesor total del balcón no excederá de 15 cm.

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

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

- Balcones con un saliente máximo de 20 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 5 a menos de 8 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 30 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 30 cm
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 30 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 8 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Sobre la alineación interior recayente a patio de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
  - Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
  - Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60cm

Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

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

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

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

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

#### **Art. 4.5.- Condiciones estéticas.**

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas ni patios abiertos a las mismas aunque con patio posterior de parcela.
2. Se tenderá a la proporción vertical de los huecos, a la modulación, variedad y movimiento de formas de los edificios del entorno, predominando el macizo sobre el hueco.
3. Las plantas bajas cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diafnas en su fachada, sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizos.
4. En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso.
5. Se define como "elemento impropio" aquel elemento construido o compositivo que rompe gravemente la armonía del conjunto edificado.  
Su régimen jurídico será el de fuera de ordenación o el transitorio establecido en el Artículo 58.6 LRAU.

#### **Art. 4.6.- Dotación de aparcamientos**

1. Cuando resulte justificadamente inconveniente, no será exigible en esta Zona la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Normas Generales.
2. En todo caso, el cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

#### **Art. 4.7.- Ordenanza Especial de Recuperación de la Alineación**

En aquellos casos en que la conformación de la estructura urbana aconsejase que las edificaciones puedan recuperar la alineación de la calle, la nueva alineación será la que ha sido grafiada en el Plano Serie C "Estructura Urbana" Zona CHP.

Será requisito indispensable para tener derecho a la recuperación de la alineación de la calle, el obtener la correspondiente licencia de obras del Ayuntamiento y justificar la disponibilidad jurídica de los terrenos a ocupar.

Para solicitar licencia de obras, además de los requisitos administrativos, el propietario deberá aportar un anteproyecto redactado por técnico competente, que contemple los siguientes aspectos:

- a- Solución constructiva de la estructura portante de la ampliación del edificio que se propone realizar.
- b- Dibujo de la nueva fachada que se propone construir, conjuntamente con las fachadas tradicionales que componen el frente de la calle donde se ubica.
- c- La propuesta debe justificar suficientemente a juicio del Ayuntamiento, que la nueva fachada se integra coherentemente en el conjunto urbano constituido por la calle tradicional.

A este respecto, los elementos a considerar serán por lo menos, los siguientes:

-Proporción vertical similar a la que tienen las puertas y ventanas de los edificios tradicionales.

-Rejas de ventanas, balconadas en 1ª planta y balcones en 2ª

#### **Art 4.8.- Delimitación de Subzonas de Ordenación**

De conformidad con las características homogéneas de las áreas y edificaciones integradas en el CHP, se delimitarán tres subzonas conformadas por fincas espacialmente discontinuas, que se denominan:

##### **1.- Subzona de Protección Integral (Z1): Edificios Protegidos Nivel-1.**

La zona de protección integral comprende los espacios, elementos y conjuntos de alto valor singular que deben ser objeto de tratamiento específico para garantizar su conservación y puesta en valor y son los señalados en el listado del Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de Onda con la protección P.I.

A los espacios, conjuntos y elementos a que se refiere el punto anterior se les aplicará una protección nivel-1 del PGOU de Onda, de acuerdo con las características que concurren en cada caso concreto y siguiendo las determinaciones más detalladas de estas ordenanzas particulares del CHP de Onda.

##### **2.- Zona de Protección Parcial (Fachadas o elementos) (Z2): Edificios protegidos Nivel 2.**

La zona de protección parcial comprende los espacios, elementos y conjuntos que, aun no alcanzando el valor singular que precisa la estricta conservación, deben ser, sin embargo, preservados en lo posible de la sustitución innecesaria, o de intervenciones perturbadoras, al configurar zonas homogéneas junto con los elementos de protección integral o constituir entornos significativos de elementos o conjuntos monumentales.

Son los señalados en el listado del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico de Onda con las Protecciones P.P.F. y P.P.E.

A estos espacios, conjuntos y elementos a que se refiere el punto anterior se les aplicará una protección nivel 2 del PGOU de Onda, de acuerdo con las características que concurren en cada caso concreto y siguiendo las determinaciones más detalladas de estas Ordenanzas particulares del CHP de Onda.

##### **3.- Zona de Protección Ambiental (Z3): Edificios Protegidos Nivel 3.**

La zona de protección ambiental comprende los espacios, elementos y conjuntos que, aun careciendo de valores específicos, integran, sin embargo, el conjunto de recintos históricos, debiendo su renovación (si se procede) adecuarse a las características y requerimientos del área donde se ubican. Se delimitan en los planos de Ordenación y en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de Onda, y son todos los edificios y elementos, incluidos en los conjuntos: Casco Antiguo de Onda, Plaza del Almudín, calle de San Blas y Casco antiguo de Artesa.

A estos espacios, conjuntos y elementos a que se refiere el punto anterior se les aplicará una protección nivel 3 del PGOU de Onda, de acuerdo con las características que concurren en cada caso concreto y siguiendo las determinaciones más detalladas de estas Ordenanzas particulares del CHP de Onda.

#### **Artª 4.9.- Condiciones de la edificación**

Las condiciones de edificación aplicables en las distintas zonas se contienen en estas Normas Urbanísticas para la edificación, que se desarrollan en los planos de Régimen Urbanístico, así como en las Ordenanzas gráficas (plano nº 7).



En cualquier caso será de aplicación lo previsto en el Capítulo Cuarto del Título Cuarto de la Ley 6/94 LRAU.

#### **Artº 4.10.- Ordenanzas de Subzona 1 de Protección Integral**

##### 1.- Parcela apta para la edificación: parcela mínima.

Se consideran aptas para la edificación todas las parcelas actualmente existentes, cualesquiera que sean sus formas y dimensiones.

##### 2.- Subdivisiones

No se permitirán subdivisiones, o segregaciones, de las anteriores.

##### 3.- Alineaciones

Las alineaciones serán las definidas en los correspondientes planos de Régimen Urbanístico (núm, 3) y en los planos de Ordenanzas Gráficas (núms 7), manteniéndose, con carácter general, en esta zona las actualmente existentes.

##### 4.- Rasantes

Serán las señaladas en los planos de Alineaciones y Rasantes.

Si en algún caso surgieran dificultades de interpretación o aplicación, se tomarán las que definen las actuales aceras.

##### 5.- Ocupación de parcela: Profundidad edificable

La ocupación de parcela y profundidad edificable será la definida en los correspondientes planos de Régimen Urbanístico (núm. 3) y Ordenanzas Gráficas (núms 7), manteniéndose, en general, las actualmente existentes.

##### 6.- Retranqueos

Quedan expresamente prohibidos los retranqueos, respecto a las alineaciones definidas.

##### 7.- Altura máxima de cornisa

La altura de cornisa será la actualmente existentes en los edificios protegidos catalogados con P.I., según se refleja en los planos de Ordenanzas Gráficas ( núms 7).

##### 8.- Cornisas mínimas

No se permitirán alturas de cornisa menores de las existentes, determinadas en las Ordenanzas Gráficas (planos núms 7).

##### 9.- Plano de cubierta

Se mantienen, en general, los planos de cubiertas existentes, salvo los que se señalan como elementos impropios en las Ordenanzas Gráficas (planos núms 7).

##### 10.- Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima permitida será la actualmente existente.

##### 11.- Distribución de la edificabilidad

La distribución de la edificabilidad en el interior de cada parcela será la actualmente existente.

##### 12.- Altura libre entre plantas

La altura libre mínima entre plantas será la actualmente existente, con la salvedad de los casos debidamente autorizados sobre elementos de protección general (PIG), en los que se realicen las intervenciones de reestructuración señaladas, regulándose en este caso la altura mínima como en la Zona 2 (Protección Parcial).

##### 13.- Sótanos

Los sótanos permitidos serán los actualmente existentes, salvo en los casos autorizados de reestructuración para los elementos con protección (PIG), en el que se podrán efectuar

sótanos hasta una profundidad de 3 metros contados a partir del punto medio de la rasante en cada tramo de fachada.

#### 14.- Altillos

Los altillos permitidos serán los actualmente existentes, salvo en los casos en que se actue sobre “elementos impropios” (tal como se definen en el punto 5 del Artículo 4.5) y que sean objeto de intervenciones de reestructuración, especialmente autorizados para los elementos con protección general (PIG), en los que tendrán que cumplir las siguientes condiciones:

- a.- No tendrán acceso independiente, ni presencia acusada en fachada.
- b.- Serán inferiores al 50% de la superficie de la planta baja a la que estuvieran vinculados, sin producir alturas mínimas inferiores a los 2,10 metros.

#### 15.- Paramentos exteriores. Definición y simbología.

Se consideran paramentos exteriores y elementos de los mismos los siguientes:

- a.- Paramentos exteriores:

(FA): Fachadas

(CE): Cerramientos

(ME): Medianeras

(CB): Cubiertas

- b.- Elementos de los paramentos:

(HU): Huecos

(CVS): Cuerpos volados, salientes y elementos por encima de cubierta.

(TP): Tratamiento de los paramentos

#### 16.- (HU)-(FA): Forma y dimensiones de los huecos

La forma y dimensiones de los huecos serán las actualmente existentes, salvo que estuvieran expresamente señalados como "elementos impropios", en cuyo caso deberán ser suprimidos o modificados, de acuerdo con lo especificado concretamente para los mismos en las Ordenanzas Gráficas para la edificación (planos núms 7). Dicha especificación puede incidir en la mencionada Ordenanza, marcando concretamente su forma y dimensiones, o bien señalando el eje indicativo vertical de composición de los mismos, dejando en este último caso libertad para escoger el tipo de huecos que convenga (ventilación, ventanas, balcones, puertas, etc.) ajustándose en todo caso a las normas especificadas para cada uno de ellos:

- a.- Huecos de ventilación: Formato sensiblemente cuadrado, hasta 0,70x0,70 metros.
- b.- Ventanas: Formato rectangular, vertical, con anchura siempre menor que dos veces la altura, y dimensiones máximas de 1,10 m. de ancho y 2,20 m. de alto.
- c.- Balcones: El mismo formato y proporciones que las ventanas, con un ancho máximo de 1,50 m. y una altura tope de 2,50m. y mínimo de 0,85 y 1,80 m. respectivamente.
- d.- Puertas: Idéntico formato y proporciones de las ventanas y balcones, con un ancho máximo de 1,70 y una altura tope de 2,70 m. y mínimo de 0,85 y 1,85 m. respectivamente.

#### 17.- (HU)-(FA): Separación entre huecos y a medianeras

La separación entre huecos y a medianeras será la actualmente existente, excepto cuando se señale como “elemento impropio”, o sean susceptibles de alteración al amparo de las Ordenanzas Gráficas en los casos en que se afecte a ejes verticales de composición. En este supuesto se estará a las siguientes determinaciones:

- a: 1 metro medido en horizontal entre huecos de balcones o ventanas en plantas de altura.
- b: 0,50 metros cuando los huecos, incluidas las puertas de acceso, se sitúen en planta baja.

c: 0,60 metros desde cualquier hueco hasta la línea vertical de medianería.

18.- (HU)-(FA): Elementos impropios

Se estará a lo dispuesto en el punto 5 del Artículo 4.5

19.- (HU)-(FA): Elementos de cerramiento en huecos

Los elementos de cerramiento en los huecos situados en fachada se ajustarán a las siguientes características, cuando no lo hagan con arreglo a las Ordenanzas Gráficas:

a.- Carpinterías

a.1.- Las carpinterías de todos los huecos serán preferentemente de madera, con acabados, para ser pintadas o barnizadas en tonos oscuros o neutros, o bien en aluminio anodizado en bronce o lacado en tonos oscuros.

a.2.- Se evitarán los resaltes y molduraciones excesivos, y aquellos otros que no sean de utilización tradicional, como los cuarterones, etc.

a.3.- La carpintería de ventanas y balcones será siempre de dos hojas, evitando los excesivos parteluces, que serán siempre de grosor moderado. Se recomienda el uso de contraventana, igualmente de madera.

a.4.- La carpintería de los huecos de ventilación también empleará preferentemente la madera, procurando, igualmente, las soluciones más sencillas, tradicionalmente empleadas.

a.5.- Las puertas de acceso situadas en planta baja serán necesariamente opacas, al menos en las 4/5 partes de su superficie, pudiendo autorizarse menor opacidad cuando se destinen a usos comerciales o de servicios, en cuyo caso no superará las 2/3 partes del total de la misma, recomendándose en estos casos la instalación de contrpuertas exteriores.

a.6.- La carpintería se retrasará en todos los casos (pequeños huecos de ventilación, ventanas, balcones y puertas de acceso) del plano de fachada, dejando visto como mínimo 20 cm. del espesor del muro.

b.- Vidriería:

b.1.- Se evitará el uso del vidrio coloreado, ahumado, de espejo, etc. debiéndose emplear, preferentemente, el de tipo transparente y liso. No obstante, se podrán autorizar soluciones singulares cuando se justifique por razón de algún uso específico que las requiera.

c.- Celosías:

c.1.- Se prohíbe su utilización en todos los casos, cualquiera que sea su diseño, tamaño o materiales empleados.

d.- Cerrajería:

d.1.- En balcones: Las barandas de balcón serán necesariamente de cerrajería metálica, tipo forja, con barrotos verticales lisos, de cuadradillo o redondos, pintados en negro y sin adornos, con separaciones no mayores de 30 cm. ni menores de 15 cm., y barandillas de pletina delgada y estrecha sin pasamanos.

d.2.- En ventanas: No se admiten, en general, elementos de cerrajería, excepto cuando se mantengan las preexistentes y no se señalen como "impropias" en las mencionadas Ordenanzas Gráficas. Se podrán autorizar, no obstante, cerrajerías para la protección de ventanas en planta baja, de tipo análogo a la descrita para las barandas de balcón, siempre que se cubra la totalidad del hueco.

No se admitirán en ventanas, antepechos, maceteros, ni cualquier otro elemento de cerrajería superpuesto.

d.3.- Los elementos de cerrajería, tales como pomos, tiradores, manivelas, cerraduras, pestillos, etc., serán preferentemente de formas sencillas y en colores y materiales adecuados, evitando los tonos brillantes o los colores vivos, así como las decoraciones excesivas, los historicismos, etc.

e.- Persianas: Se utilizarán preferentemente las persianas tradicionales de lamas de madera enrollables y sin guías. Quedan expresamente prohibidas las persianas con guías, ya sean de madera o plástico. La pintura se limitará a tonos lisos y apagados.

#### 20.- Elementos conservables

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, no serán considerados fuera de ordenación aquellos que, en atención a las características singulares de la edificación, se mantienen en las Ordenanzas Gráficas con sus actuales características y composición.

#### 21.- (CVS)-(FA): Cuerpos volados y salientes del plano de fachada.

Los cuerpos volados y salientes del plano de fachada se ajustarán a las siguientes características, considerándose como "impropios" aquellos que no las cumplan, salvo que se mantengan expresamente en las Ordenanzas Gráficas (planos 7):

a.- Cuerpos volados y salientes de naturaleza compositiva u ornamental:

a.1.- Se mantienen, en general, los existentes, con la excepción ya mencionada de que se señalen explícitamente como "impropios".

b.- Salientes por instalaciones generales de la edificación o la urbanización:

b.1.- Queda expresamente prohibido el tendido eléctrico, telefónico, de radio y televisión, etc., por el exterior de las fachadas, pudiendo autorizarse, cuando no pudiera solucionarse por el interior de la edificación, la instalación de cajas de registro o distribución, que en ningún caso resaltarán más de 5 cm. del plano de fachada.

b.2.- Para los canalones y bajantes se emplearán materiales como el Zinc o la fundición en colores neutros, evitando los plásticos de colores fuertes o brillantes, el fibrocemento, etc. Las bajantes deberán situarse preferentemente en líneas de medianera o de cambio de cubierta.

b.3.- Queda terminantemente prohibido que el tratamiento vertical (conducciones, codos, sifones, etc.) o los conductos de evacuación de humos, gases, ventilación, etc., se sitúen de forma acusada en fachada.

c.- Elementos de identificación y publicidad:

c.1.- Limitación de carteles. Se prohíbe toda publicidad pintada sobre muros, medianeras, vallas y fachadas.

c.2.- Carteles de identificación. Se permitirá la colocación de carteles de identificación de obras, durante la construcción, cuando no produzcan impacto ambiental.

c.3.- Rótulos comerciales.

1.- Se autorizarán rótulos comerciales de identificación, con sujeción a las siguientes limitaciones:

1.1.- Que se sitúen en el plano de fachada sin sobresalir más de quince centímetros.

1.2.- Que no oculten elementos ornamentales o característicos de la composición de las fachadas.

1.3.- Que se adecúen a las características del entorno.

1.4.- Que no sobrepasen los cincuenta centímetros de alto y los doscientos de largo, cuando no se trate de letras sueltas o elementos singulares en su propio diseño.

1.5.- Que el material utilizado armonice con el entorno.

2.- En cualquier caso se tenderá a su colocación en el acceso o en hueco de fachada.

c.4.- Adaptación en rótulos: Los rótulos comerciales de identificación, actualmente existentes, que no se ajusten a lo señalado en el artículo anterior, se considerarán como "elementos impropios".

d.- Aleros y cornisas: Se mantienen, en general, los existentes, salvo que se señalen explícitamente como "elemento impropio" en las Ordenanzas Gráficas.

e.- Otros elementos:

e.1.- Queda terminantemente prohibida la instalación de persianeros, cajeros, toldos y elementos similares, con la excepción de tendedores, que podrán utilizarse en edificaciones con Protección Integral, siempre que se realicen con perfiles metálicos ligeros colocados sobre la baranda del balcón.

e.2.- Los elementos singulares actualmente existentes, como placas, retablos, hornacinas, capillas, etc., han sido incluidos en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y como tales objeto de protección y especial conservación y mantenimiento.

e.3.- No se permitirá la colocación de nuevos elementos que distorsionen el ambiente urbano tradicional del Casco Antiguo de Onda.

#### 22.- (TP)-(FA): Tratamiento de los paramentos de fachada.

El tratamiento de los paramentos de fachada se ajustará a las siguientes características, considerándose como "impropios" aquellos que no las cumplan, salvo que se mantengan expresamente en las Ordenanzas Gráficas (planos núms 7).

a.- Composición:

a.1.- Se mantiene en general, la composición existente, con la mencionada excepción de los elementos que se señalen como "impropios" en las Ordenanzas Gráficas.

Se procurará la composición ordenada y sencilla, evitando profusiones decorativas u ornamentales.

a.2.- Todas las fachadas tendrán el mismo nivel de acabado, no pudiendo dejarse tratamientos provisionales.

b.- Materiales: Queda expresamente prohibido la utilización de materiales que fueren el sentido constructivo o falseen su función, así como los que se emplean en imitación de otros.

c.- Texturas: Se emplearán preferentemente texturas lisas con acabados para ser pintados o enjalbegados, a menos que originalmente el edificio o elementos poseyera otro tratamiento no considerado en las Ordenanzas Gráficas como elemento "impropio". Quedan prohibidos, en cualquier caso, los morteros rugosos, los llamados acabados "rústicos", los llagueados falsos o acentuados, etc.

d.- Colores: Se empleará, en general, el color blanco mate, pudiéndose autorizar colores en ocres claros igualmente mates, contenidos en la "Carta de Colores" que facilitará el Ayuntamiento en el momento de la concesión de la licencia, siempre que se justifique su integración en el entorno. Los zócalos tendrán tratamiento análogo al resto de la fachada, pudiendo acentuarse el tono del color empleado, o emplearse el color gris que de manera unitaria se determine para toda la población, y cuya muestra también formará parte de la antedicha "Carta de Colores".

#### 23.- (HU)-(CE): Condiciones generales

La forma y dimensiones de los huecos, la separación entre ellos y las medianeras, así como los elementos de cerramiento de dichos huecos que se sitúen sobre cualquier plano de cerramiento vertical de la edificación que no sea de fachada, tendrán características análogas a las descritas para la misma; no obstante lo cual, para los elementos con Protección Integral General podrán autorizarse otras soluciones, siempre que se

justifiquen debidamente y se sitúen en cerramientos interiores o patios de luces no visibles desde la vía pública.

24.- (CVS)-(CE): Cuerpos volados y salientes del plano de cerramiento.

Los cuerpos volados y salientes, ya sean de naturaleza compositiva u ornamental, por instalaciones generales de la edificación o la urbanización, los aleros y cornisas, así como el resto de elementos varios que se sitúen sobre cualquier plano vertical de cerramiento que no sea de fachada, tendrán características análogas a las descritas para la misma: no obstante lo cual, podrán autorizarse otras soluciones diferentes para elementos con Protección Integral General, siempre que se justifiquen debidamente y se sitúen en cerramientos interiores o patios de luces no visibles desde la vía pública.

25.- (TP)-(CE): Tratamiento de paramentos de cerramiento

El tratamiento de los paramentos de los planos verticales de cerramiento que no sean fachadas se regulará de forma análoga, en cuanto a su composición, materiales, textura y color, que la descrita para las mismas, pudiendo autorizarse, cuando así se justifique, soluciones distintas a las señaladas, siempre que se sitúen en paramentos interiores o patios de luces no visibles desde la vía pública.

26.- (ME): Condiciones generales

Las medianeras que resultaren al descubierto por diferente altura reguladora, profundidad edificable, nuevas alineaciones o cualquier otra causa derivada de la aplicación del Régimen Urbanístico contenido en las presentes Normas, deberán tratarse como fachadas, dejando a salvo las servidumbres y afecciones que le sean de aplicación.

27.- (HU)-(CB): Forma y dimensiones de los huecos

a.- Se podrá autorizar la instalación de linternas y lucernarios situados sobre el plano de cubierta, siempre que no sean visibles desde la vía pública, no pudiendo superar 0,5 m<sup>2</sup> de superficie, 0,20 cm de altura, ni ocupar más del 10% del área total de dicha cubierta.

b.- Quedan prohibidas las soluciones de buhardilla o mansarda.

28.- (CVS)-(CB): Cuerpos volados y salientes del plano de cubierta.

No se permiten, en general, más elementos que los propios de cobertura, con la salvedad de algunos elementos técnicos de instalaciones, tales como chimeneas de ventilación y evacuación de humos, antenas de radio y televisión, que se podrán autorizar, siempre que se ajusten a las siguientes condiciones:

a.- No se podrán situar en la primera crujía, teniendo que estar como mínimo a 3 m. de cualquier plano de fachada.

b.- Se procurará que no sean visibles desde la vía pública, o al menos, cuando esto no sea posible, que su efecto se minore, para lo cual la altura y dimensiones máximas serán las imprescindibles para garantizar su funcionamiento.

29.- (TP)-(CB): Tratamiento del paramento de cubierta.

Se mantiene, en general, el tratamiento de cubierta existente, salvo que se considere explícitamente como "impropio"; no obstante y para los elementos con Protección General (PIG) en los que se autoricen especiales intervenciones de "reestructuración", las modificaciones o sustituciones de cubiertas deberán cumplir:

a.- Composición: Sencilla, preferentemente a dos aguas, evitando fraccionamiento y cambios de pendientes.

No se admite la cubierta plana.

b.- Materiales: Teja tradicional de arcilla cocida, reutilizando preferentemente la procedente del desmonte de las actuales cubiertas.

Quedan prohibidas: la pizarra, la teja plana, mixta, la cubierta metálica, etc.

c.- Texturas y colores: Serán las propias de la arcilla cocida, sin tratamientos de vidriado, pintado, etc.

**Artº 4.11.- Ordenanzas de Subzona 2 de Protección Parcial (Fachadas y elementos).**

**1.- Parcela apta para la edificación: parcela mínima.**

Se consideran aptas para la edificación todas las parcelas actualmente existentes, cualesquiera que sea su forma y dimensiones, siempre que se mantenga la edificación existente.

Si se produjera su sustitución, se considerarían parcelas no aptas las que se señalan como "impropias" en las Ordenanzas Gráficas (planos 7), por no cumplir las condiciones del artículo siguiente:

**2.- Condiciones de parcela.**

Se considera parcela apta para la edificación, la que cumpla las siguientes condiciones:

- a.- Fachada mayor de 3 metros de longitud
- b.- Superficie mayor a 60 m<sup>2</sup> cuando el Régimen Urbanístico permita una sola planta; 40 m<sup>2</sup> para dos plantas o mas plantas.
- c.- Las medianeras no podrán formar un ángulo mayor de 30° con la normal a fachada en más de la mitad de su extensión.

**3.- Subdivisiones**

No se permitirán subdivisiones o segregaciones que produzcan parcelas no aptas para la edificación.

**4.- Alineaciones, 5.- Rasantes y 6.- Ocupación de parcela: Profundidad edificable**

Los tres parámetros se definen de manera idéntica a la descrita para la Subzona 1 de Protección Integral.

**7.- Altura máxima de cornisa**

La altura máxima de cornisa será la señalada en las Ordenanzas Gráficas (planos núms 7).

**8.- Cornisas mínimas**

No se permitirán alturas de cornisa menores que las determinadas en las Ordenanzas Gráficas (planos núms 7).

**9.- Plano de cubierta.**

- a.- Se mantienen, en general, los planos de cubierta existentes, salvo los que se señalen como "elementos impropios" en las Ordenanzas Gráficas (planos núms 7).
- b.- Las nuevas edificaciones o reforma de "elementos impropios" se ajustarán a las siguientes condiciones:
  - b.1.- Deberá pasar por la línea de cornisa señalada
  - b.2.- Será preferentemente a dos aguas
  - b.3.- Su inclinación no será menor de 15% ni mayor de 30%.

**10.- Edificabilidad máxima permitida**

Se mantiene, en general, la actualmente existente, salvo en los casos en los que por señalamiento en la ordenanza gráfica de algún elemento o cuerpo de edificación "impropio", venga reducida en función de la supresión de dicho cuerpo.

**11.- Distribución de la edificabilidad**

La distribución de la edificabilidad en el interior del volumen resultante sobre cada parcela estará en correspondencia con los huecos señalados para cada fachada en las Ordenanzas Gráficas, refiriéndose exclusivamente a las partes de forjado que revierten a fachadas o cerramientos y ello, sin perjuicio de que se puedan realizar escalonamientos interiores en cada planta, siempre que se mantenga la altura mínima entre plantas señaladas.

#### **12.- Altura mínima entre plantas**

a.- Para los casos en que se mantenga la edificación, la altura mínima entre plantas será la que resulte de la actual configuración de las mismas, salvo que se señale como elemento impropio en las Ordenanzas Gráficas (p. nº 7). Excepto la planta baja que poseerá un mínimo de 3'35 m de altura.

b.- Para los casos en que se sustituya la edificación, la altura libre mínima será de 2,50 m. en todas las plantas, aceptándose 1,70 m. (medidos desde la línea de cornisa sobre el plano de fachada) para la última planta, cuando se den soluciones de "falsa" y siempre que, al menos 2/3 de la superficie de dicha planta tenga una altura libre superior a 2,30 m. Si no se cumplieran dichas condiciones, dicho nivel se consideraría como espacio residual, debiéndose asimilar a la planta inferior, o bien utilizarse como espacio de almacenamiento no vividero.

#### **13.- Sótanos**

Se podrán efectuar sótanos hasta una profundidad de 3 m.

La profundidad de los sótanos se medirá en el plano medio de la rasante de las calles de cada fachada.

#### **14.- Altillos**

Se permiten en general, los altillos, siempre que concurren las siguientes condiciones:

a.- No tengan acceso independiente, ni se acusen en fachada.

b.- Sean inferiores al 50% de la superficie de la planta baja a la que estuvieran vinculados.

c.- No produzcan alturas libres mínimas inferiores a los 2,10 metros.

#### **15.- Paramentos exteriores. Definición y simbología**

Se definen paramentos exteriores y los elementos en ellos situados, de manera idéntica a la descrita para la Subzona 1 de Protección Integral. (punto 15).

#### **16.- (HU)-(FA): Forma y dimensiones de los huecos**

La forma y dimensiones de los huecos se determina a partir de las Ordenanzas Gráficas (planos núms 7), bien por su concreta definición, o por ser resultantes a partir de los ejes indicativos de composición marcados en la misma, en cuyo supuesto deberán cumplir las siguientes condiciones:

a.- Huecos de ventilación: Formato sensiblemente cuadrado, hasta 0,70x0,70 metros, pueden situarse sobre cualquier punto de la fachada que precise su instalación, con la salvedad de la distancia entre huecos y a medianeras.

b.- Ventanas: Formato rectangular, vertical, con altura igual o menor que el doble de la anchura, y dimensiones máximas de 1,10 m. de ancho y 2,20 m. de alto, respetando la distancia entre huecos y a medianeras.

En "falsas" de altura mayor de 1,70 m. se aceptan ventanas de formato cuadrado.

c.- Balcones: De formato, proporciones y limitaciones análogos a los de las ventanas, con un ancho máximo de 1,50 m. y una altura tope de 2,50m. y mínimo de 0,85 y 1,80 m. respectivamente.



d.- Puertas: Idéntico formato, proporciones y limitaciones que las ventanas y balcones, con un ancho máximo de 1,70 y una altura tope de 2,70 m. y mínimo de 0,85 y 1,85 m. respectivamente.

e.- Otros huecos en planta baja: Siempre que se justifiquen y previa autorización para usos comerciales, de servicios, etc., se podrán admitir con las limitaciones de distancias entre huecos y a medianeras.

e.1.- Ventanas, del mismo formato y proporción, hasta 2,25 m<sup>2</sup>.

e.2.- Puertas de cochera o almacén, hasta 2,40 m. de ancho y 2,70 m. de altura, siempre que se sitúen frente a calles aptas para la circulación de vehículos y tengan una anchura media, en el frente de fachada donde se pretende la instalación, de 4,50 m. como mínimo.

#### **17.- (HU) en (FA): Separación entre huecos y a medianeras**

La separación horizontal entre huecos y a medianeras se ajustará a las siguientes condiciones:

a: 1 metro entre huecos de balcones o ventanas en plantas de altura.

b: 0,50 metros cuando los huecos, incluidas las puertas de acceso, se sitúen en planta baja.

c: 0,60 metros desde cualquier hueco hasta la línea vertical de medianería.

#### **18.- (HU) en (FA): Elementos de cerramiento en huecos**

Se regularán de manera idéntica a la descrita para la Subzona 1 de Protección Integral (punto 19).

#### **19.- (CVS) en (FA): Cuerpos volados y salientes del plano de fachada.**

Los cuerpos volados y salientes del plano de fachada se ajustarán a las siguientes características:

a.- No se admiten más voladizos que los correspondientes a balcones. El vuelo y anchura de los mismos se ajustará a las siguientes condiciones, salvo determinación expresa en contra.

a.1.- Vuelo máximo:

- 12 cm. en calles de ancho menor de 3 m.

- 24 cm. en calles de ancho entre 3 y 5 m.

- 48 cm. en calles de ancho mayor de 5 m.

a.2.- Anchura máxima: La anchura máxima de los voladizos de balcón no podrá exceder, por cada lado del hueco del mismo, más de la mitad de su anchura. Los balcones corridos sólo se admitirán cuando se dé el solape de longitud entre huecos contiguos.

En ningún caso los vuelos superarán el límite de la cara interior de medianería.

a.3.- Altura mínima de primeros vuelos: Salvo en los casos en que se fije expresamente, será mayor de 2,70 metros.

a.4.- Grosor del voladizo: Será de 10 cm. como máximo, empleándose perfiles o pletinas metálicas voladas sobre los que se monta el solado de baldosa. En ningún caso se permite el volado del forjado.

b.- Excepcionalmente puede permitirse conservar alguna tribuna o mirador existente, cuando así lo señalen las mencionadas Ordenanzas Gráficas.

c.- No se permiten volados y salientes de la edificación, de naturaleza compositiva u ornamental, salvo que se señale su mantenimiento expresamente en las Ordenanzas Gráficas.

d.- Las instalaciones generales de la edificación o la urbanización se atenderán a las siguientes condiciones:

d.1.- Canalones y bajantes: se emplearán materiales como el Zinc o la fundición en colores neutros, evitando los plásticos de colores fuertes o brillantes, el fibrocemento, etc.

d.2.- Se permite la instalación de aparatos de climatización únicamente en las plantas altas, pero que no se acusen en fachada, ni sean visibles desde la calle y queden enrasados al plano de fachada.

d.3.- Queda terminantemente prohibido que el saneamiento vertical (conducciones, codos, sifones, etc.) o los conductos de evacuación de humos, gases, ventilación, etc., se sitúen de forma acusada en fachada.

d.4.- Queda expresamente prohibido el tendido eléctrico, telefónico, de radio y televisión, etc. por el exterior de las fachadas, pudiendo autorizarse, cuando no pudiera solucionarse por el interior de la edificación, la instalación de cajas de registro o distribución, que en ningún caso resaltarán más de 5 cm. del plano de fachada.

e.- Elementos de identificación y publicidad, f.- Aleros y cornisas y g.- Otros elementos. Se regularán de manera idéntica a la descrita para la Subzona 1 de Protección Integral (letras c, d y e del punto 21).

#### **20.- (TP)-(FA): Tratamiento de los paramentos de fachada.**

Se regulará de manera idéntica a la descrita para la Subzona 1 de Protección Integral (punto 22), salvo la prohibición de uso de morteros rugosos, acabados rústicos y llagueados que se regulan en la letra c) Texturas, elementos que, en consecuencia, pueden utilizarse en la Subzona 2.

#### **21.- (HU) en (CE): Condiciones generales**

a.1.- La forma y dimensiones de los huecos, la separación entre ellos y las medianeras, así como los elementos de cerramiento de dichos huecos que se sitúen sobre cualquier plano de cerramiento vertical de la edificación que no sea de fachada, tendrán características análogas a las descritas para la misma.

a.2.- No obstante lo dispuesto en el punto anterior, cuando dichos cerramientos sean interiores o patios de luces no visibles desde la vía pública, podrán autorizarse otras soluciones sin limitaciones específicas.

#### **22.- (CVS)-(CE): Cuerpos volados y salientes del plano de cerramiento.**

Se mantienen las mismas condiciones que las descritas para las fachadas, en el caso de que sean visibles desde la vía pública. En caso de que no lo sean, se autorizan:

1.- Vuelos, con los mismos criterios, sustituyendo el parámetro de anchura de calle por distancia entre paramentos.

2.- Salientes de naturaleza compositiva hasta 10 cm.

3.- Tendidos de instalaciones (telefonía, radio, TV, etc.)

4.- Bajantes y conducciones de evacuación de humos, gases o ventilación.

5.- Saneamiento vertical

6.- Aparatos de climatización.

7.- Elementos diversos, tales como persianeros, cajeros, hornacinas, etc. que no resalten más de 10 cm. del plano vertical.

#### **23.- (TP)-(CE): Tratamiento de paramentos de cerramiento**

a.1.- Se mantienen las mismas condiciones que las descritas para las fachadas, en el caso de que sean visibles desde la vía pública.

a.2.- Cuando no sean visibles a fachada, se pueden autorizar tratamientos distintos sin limitaciones específicas.

**24.- (ME): Condiciones generales del plano de cubierta, 25.- (HU)-(CB): Forma y dimensiones de los huecos y 26.- (CVS)-(CB): Cuerpos volados y salientes del plano de cubierta.**

Se regularán de manera idéntica a la descrita para la Subzona 1 de Protección Integral (puntos 26, 27 y 28).

**27.- (TP)-(CB): Tratamiento del paramento de cubierta.**

En las edificaciones actuales se mantiene el tratamiento de cubierta existente. Para el caso de sustitución las cubiertas deberán cumplir las mismas condiciones que las descritas para la Subzona 1 de Protección Integral (punto 29).

**Art. 4.12.- Ordenanzas de Subzona 3 de Protección Ambiental.**

**1.- Parcela apta para la edificación: parcela mínima**

Se consideran aptas para la edificación todas las parcelas actualmente existentes, cualesquiera que sea su forma y dimensiones, siempre que se mantenga la edificación existente.

Si se produjera la sustitución, se consideran aptas para la edificación todas las parcelas que reúnan las mismas condiciones de la Subzona 2 de Protección Parcial (puntos 2 y 3).

**2.- Alineaciones y 3.- Rasantes.**

Se regularán de manera idéntica a la descrita para la Subzona 2 de Protección Parcial (puntos 4 y 5).

**4.- Ocupación de parcela**

a.- La profundidad edificable máxima será la señalada en los Planos de las Ordenanzas Gráficas (núm. 7).

b.- En manzanas de profundidad menor de 15 metros no existe limitación de profundidad edificable, si no se señala expresamente en las Ordenanzas Gráficas.

c.- En los casos en los que se señale explícitamente una profundidad edificable en las Ordenanzas Gráficas o Régimen Urbanístico, ésta será de preferente aplicación.

**5.- Altura máxima de cornisa**

a.- La altura máxima de cornisa estará en correspondencia con el número máximo de plantas señalado, tanto en las Ordenanzas Gráficas, como en los planos de Régimen Urbanístico, siendo:

- para una planta: 4,00 metros
- para dos plantas: 6,70 metros
- para tres plantas: 9,60 metros

b.- Con carácter excepcional, y siempre que no se prohíba expresamente, para tramos de manzana menores de 20 metros de profundidad, medidos sobre la normal a fachada en cada punto, se autorizará la sobreelevación de la altura de cornisa sobre la calle de menor cota, siempre que la diferencia de cota entre las dos calles de esa misma manzana, que definen su profundidad, sea mayor de 2,70 metros. En este caso la línea de cambio de régimen urbanístico (en lo que se refiere a las alturas) se producirá en el punto medio de la citada profundidad, siendo, por tanto, y sobre la calle de menor cota, la altura máxima de cornisa de 12,30 metros.

**6.- Tolerancias en el régimen de alturas**

Se tolera la disminución en la altura de cornisa, respecto a la máxima determinada, hasta 2,70 metros, o una planta.

#### **7.- Plano de cubierta**

a.- La cubierta será necesariamente inclinada, en general a dos aguas, no pudiendo superar, en ningún caso, un 30% de la pendiente máxima, ni ser inferior al 15%. Para el caso regulado en el punto 10.b siguiente, se permitirá integrar mediante inclusión en el plano de cubierta, una terraza plana cuya superficie no podrá superar el 25% de la planta del último forjado, debiendo componerse de manera armónica con el faldón inclinado del resto de la cubierta.

b.- Las soluciones adoptadas deberán ser sencillas y acordes con el entorno, evitando cambios de pendiente, fraccionamientos, etc.

#### **8.- Edificabilidad máxima permitida**

La edificabilidad máxima será el resultado de multiplicar el número de plantas por la superficie edificable en planta, no computado en su determinación los sótanos autorizados ni las "falsas" ni vivideras.

#### **9.- Distribución de la edificabilidad**

La distribución de la edificabilidad se determinará genéricamente por el número máximo de plantas y la altura libre entre las mismas, estando permitidos los escalonamientos interiores, así como las dobles alturas.

#### **10.- Altura libre mínima entre plantas**

a.- La altura libre mínima para cualquier planta es de 2,70 m., excepto en la p. baja que poseerá un mínimo de 3'35 m de altura.

b.- Se aceptará, sin embargo, un altura de 1,70 metros para la última planta, cuando se den soluciones de "falsa" (cubierta sobre forjado inclinado o pares), midiéndose dicha altura entre el suelo del último forjado y el intradós del forjado inclinado o pares, medido sobre la vertical de plano de fachada, siempre que al menos 2/3 de su superficie útil tenga una altura libre mínima de 2,30 metros.

#### **11.- Espacios residuales**

Si en aplicación de lo dispuesto en el artículo anterior quedaren espacios residuales no susceptibles de cumplir las condiciones establecidas, la superficie de los mismos no se computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida, pudiéndose asimilar a otros espacios, o utilizarse como espacios auxiliares (bodegas, trasteros y similares). En ningún caso serán utilizados como piezas vivideras.

#### **12.- Sótanos, 13.- Altillos y 14.- Paramentos externos: definición y simbología.**

La regulación de estos tres parámetros se regulará de manera idéntica a la descrita para la Subzona 2 de Protección Parcial (puntos 13, 14 y 15).

#### **15.- (HU)-(FA): Forma y dimensiones de los huecos.**

La forma y dimensiones de los huecos se adaptará a las siguientes condiciones para las obras de reforma o nueva planta:

a.- Huecos menores:

a.1.- Los huecos menores de 0,50 m<sup>2</sup>, destinados a ventilación de cubiertas, de "falsas" o servicios, serán sensiblemente cuadrados, siendo su dimensión máxima de 0,70x0,70 m.

a.2.- Podrán situarse en cualquier punto de la fachada que precise de su instalación, con la salvedad de la distancia entre huecos y a medianera.

b.- Ventanas:

b.1.- Las ventanas mayores de 0,50 m<sup>2</sup> no superarán una superficie total de 1,25 m<sup>2</sup>, siendo sus dimensiones máximas de 1,20 m. de alto y 1,10 de ancho, de formato

cuadrado o rectangular vertical, no superando en ningún caso la altura el doble de la anchura.

b.2.- Se respetará la distancia entre huecos y a medianera y se situarán sobre ejes verticales de composición.

c.- Huecos mayores:

c.1.- Se autorizarán huecos de mayor dimensión en planta baja, siempre que se justifiquen, por su necesaria utilización comercial o de servicios, no superando en ningún caso una dimensión total de 2,25 m<sup>2</sup>, y manteniendo las proporciones anteriormente señaladas.

d.- Balcones:

d.1.- Los balcones serán siempre de formato vertical rectangular, con dimensiones mínimas de 0,50 m. de ancho y 1,80 m. de alto, y máximas de 1,50 m. de ancho y 2,40 m. de alto.

d.2.- Respetarán la distancia entre huecos y a medianera y se situarán sobre ejes verticales de composición.

e.- Accesos en planta baja.

e.1.- Las puertas de acceso a vivienda, comercios, etc. tendrán las siguientes dimensiones:

e.1.1.- Anchura máxima 1,50 m. y mínima 0,85 m.

e.1.2.- Altura máxima 2,50 m. y mínima 1,85 m.

f.- Cocheras:

f.1.- El resto de huecos destinados a cocheras, de dimensiones superiores a las señaladas para acceso de vivienda, comercios, etc., se permitirán, con carácter general, siempre que no superen las siguientes dimensiones:

- anchura 2,40 m.

- altura 2,70 m.

Se sitúan en calles aptas para la circulación que tengan una anchura media, en el frente de donde se pretende la instalación, de como mínimo 4,5 metros.

f.2.- Huecos mayores. Los huecos de mayores dimensiones deberán autorizarse, previa justificación de su estricta necesidad.

f.3.- Diseño libre: Excepcionalmente, se permite el diseño libre de huecos, ya sean en altura o en planta baja, cuando se trate de manzanas completas, o como mínimo de más de un 70% de las parcelas agrupadas de una misma manzana, y cuya superficie no sea inferior a 750 m<sup>2</sup>.

**16.- (HU)-(FA): Separación entre huecos y medianeras, 17.- (HU)-(FA): Elementos de cerramiento en huecos, 18.- (CVS)-(FA): Cuerpos volados y salientes del plano de fachada, 19.- (TP)-(FA): Tratamiento de los paramentos de fachada, 20.- (HU) en (CE): Condiciones generales, 21.- (CVS)-(CE): Cuerpos volados y salientes del plano de cerramiento, 22.- (TP)-(CE): Tratamiento de paramentos de cerramiento, 23.- (ME) Condiciones Generales, 24.- (HU)-(CB): Forma y dimensiones de los huecos, 25.- (CVS)-(CB): Cuerpos volados y salientes del plano de cubierta y 26.- (TP)-(CB): Tratamiento del paramento de cubierta.**

La regulación de los anteriores parámetros se regularán de manera idéntica a la descrita para la Subzona 2 de Protección Parcial.

## **CAPITULO SEGUNDO: Zona de Ensanche**

### **Art. 4.13.- Ambito de la Zona de Ordenación**

1. La Zona de Ensanche está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este Título en el Plano B de Calificación del suelo.

- U-1 Ensanche central.

- U-2 Ensanche oeste.

- U-3 Edificación Abierta.

- U-4 Serratella.

- U-5 Recinto.

- U-6 Ensanche norte.

- U-a Raval del Castell

2. Comprende aquellas áreas del Suelo Urbano, en las que se produjo la expansión de la ciudad al amparo del Planeamiento anterior, y las nuevas áreas de borde que prevé el presente Plan. Están constituídas tipológicamente, en su mayor parte, por edificios plurifamiliares, agrupados en torno a un patio de manzana. No obstante, se incluyen en estas Areas, algunos bloques de edificación abierta y de viviendas unifamiliares, que constituyen Zonas de tipología edificatoria diferenciada.

### **Art. 4.14.- Regulación de Usos**

1. El uso global o dominante de esta Zona es el de Residencial Plurifamiliar (Rpf).

2. Salvo disposición contraria en la regulación de cada zona, se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios: Tco. 2 y Tco.3, Tho. 2, Tre 2, Tre 3 y Tre 4. Se permiten los cines.

b) Industriales: Ind 3 y Ind. 4.

c) Almacenes: Alm. 2 y Alm 3 (GLP) en aquellas manzanas cuya tipología sea residencial plurifamiliar entre medianeras.

d) Dotacionales:ID

e) Aparcamientos: Par. 2

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta Zona a juicio del Ayuntamiento.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad:

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

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

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

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

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

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

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

d) Rcm.- Uso Residencial Comunitario.

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

e) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en esta Zona. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquél en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial Comunitario.

f) Tco.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales; o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construída sobre rasante no superior a 2.000 metros cuadrados, con un máximo de superficie de venta de 1.600 metros cuadrados. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

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

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h) Tof.- Locales de oficina.

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

i) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten los grados Tre-1 de superficie inferior a 200 metros cuadrados. También se admiten los cines cualquiera que sea su aforo. Únicamente podrán situarse en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos permitidos. Los Pubs, discotecas y

demás establecimientos de música ruidosa, se prohíben en estas zonas, cualquiera que sea su aforo

Las licencias de Bar con ambiente musical o Pub que estén en vigor a la aprobación definitiva de este Plan, no podrán ser objeto de transmisión a posteriores titulares.

j) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo k). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

k) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:

k1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

k2) No obstante, podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

k3) En cualquier caso, los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquéllas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

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

#### **Art. 4.15.- Condiciones de la parcela**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 70 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus linderos frontales tendrán, como mínimo, 7 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que, pueda inscribirse en ella un rectángulo de 7 x 9 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior y sus linderos laterales no forme un ángulo inferior a 60 grados.

d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas generales, no serán edificables aquellas parcelas en las que uno de sus linderos laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, chaflanes, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.

e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos linderos laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación, y de la condición d) cuando la parcela limite con dicha edificación en el lindero más próximo al quiebro.

f) Será también parcela edificable aquella resultante de alguna reparcelación aprobada por el Ayuntamiento con fecha anterior a la aprobación definitiva de este Plan General.

2. Parámetros de emplazamiento

La ocupación máxima de la parcela edificable en estas zonas de Ensanche será la resultante de dibujar un patio de manzana con alineaciones interiores paralelas a las alineaciones de las calles y a una distancia de 18 metros entre ellas.

En cualquier caso la profundidad edificable máxima será de 18 metros.

La edificación se ajustará a las alineaciones definidas en los Planos D de Alineaciones y Rasantes. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior a la calle.

No obstante, la línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones interiores que se señalen. Asimismo las fachadas interiores, recayentes a patios de manzana, podrán retirarse respecto de las alineaciones de fachada señaladas por el Plan.



En el patio de manzana de las zonas de Ensanche, se podrá edificar en planta baja y con la misma altura de cornisa que esta según se define en el artículo siguiente.

#### **Art. 4.16.- Condiciones Morfológicas.**

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en los Plano B y con arreglo a la siguientes fórmula:

$$H_c = 4,0 + 3,00 N_p$$

Siendo  $H_c$  la altura de cornisa máxima expresada en metros y  $N_p$  el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

<u>Núm. de plantas</u>	<u>Altura de cornisa en metros</u>
2	7,00
3	10,00
4	13,00
5	16,00
6	19,00

2. Enrase de cornisas

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

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

$$E = 1,10 + 0,10 N_p$$

Donde  $N_p$  es el número de plantas del edificio.

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

3. Tolerancia de alturas

a) En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 2 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una planta menos que las grafiadas en los Plano de la serie C.

b) Los edificios de uso dominante no residencial, que en cumplimiento de las presentes Normas puedan construirse en esta Zona, podrán tener una altura de cornisa de hasta 3 metros menos que las indicadas en el apartado 1 de este artículo para el número de alturas asignado en el Plano y siempre y cuando no fuere de aplicación el apartado 2 anterior.

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

a) Se permiten cubiertas inclinadas y cubiertas planas.

b) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. Se admitirá, no obstante, retiros menores en aquellos casos que por la exigüidad de la parcela o por criterios compositivos de fachada quede suficientemente justificada la excepción.

5. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Normas Generales.

6. Planta baja

- a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia.
- b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.
- c) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Normas Generales.

#### 7.- Construcciones en patio de manzana.

En patios de manzana en los que el Plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá exceder de 5 metros sobre la cota de referencia.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

- a) Los faldones de la cubiertas plantas.
- b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).
- c) Las barandillas de protección
- d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
- e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

#### 8. Cuerpos y elementos salientes.

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

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

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

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 8 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 60 cm., Sólo se autorizarán aquéllas que sean sirvientes de entrantes, de profundidad no inferior a 90 cm., como prolongación de los mismos.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 8 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 60 cm., Sólo se autorizarán aquéllas que sean sirvientes de entrantes, de profundidad no inferior a 90 cm., como prolongación de

los mismos. No obstante si la terraza se sitúa por encima o por debajo de un mirador, acoplándose verticalmente al mismo, la longitud del vuelo de la terraza podrá alcanzar la del vuelo del mirador, con un máximo de 90 cm., no siendo obligatorio, en este caso, que la terraza sea sirviente de entrante.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Sobre la alineación de fachada (señalada por el Plan) recayente a patio interior de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

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

b2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 10 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

9. En la Zona de Ensanche los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a patio interior de manzana sólo podrán situarse en segunda planta y superiores, salvo que el Plan señale el patio de manzana como espacio libre en cuyo caso podrán situarse también en primera planta.

10.- La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta y como máximo en dos en el mismo plano de fachada, se sitúen únicamente balconadas.

#### **Art. 4.17.- Ordenanzas de la Zona de Ensanche Centro U.1.**

A) Ambito, usos y tipología de la edificación.

1. El ambito de esta zona es el grafiado en los planos de ordenación series B y C con las siglas U-1.

2. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial Plurifamiliar. Se admite también el uso Residencial Unifamiliar en las edificaciones existentes de este uso y en una manzana completa dedicada a este uso, regulándose en función de lo establecido en el Artículo 1.5 (UFA).

El uso de Industria se admite en su Categoría Ind 1

Se respetaran las industrias establecidas, siempre que sean de la Categoría Ind 1 e Ind 2 y se adapten a los máximos de potencia establecidos las Normas Generales. Las que excedan de estos máximos deberán ir desplazandose paulatinamente a las zonas donde esten permitidas, por lo que no se autorizará su ampliación.

Los usos compatibles en esta zona son:

- De garaje y aparcamiento, Par 1a,1b,1c,1d.
- Dotacional, en todas sus acepciones.
- Hosteleria Categoría Tho 1.
- Comercial, Tco 1a Tco 1b
- Recreativos Tre 1
- Oficinas y despachos Tof

Los usos prohibidos en esta zona son los Industriales Ind 3 e Ind 4 y los Recreativos Tre 2 Tre 3 Tre 4, y cualquiera otro tipo de uso que sea incompatible con el uso residencial a juicio del Ayuntamiento.

3. La edificación se ajustará a la tipología edificatoria de manzana cerrada con patios interiores y de manzana.

4. A) La manzana delimitada por las calles Ausias March, San Bernardo, Canonigo Villar y Falcons se ajusta a la tipología de viviendas unifamiliares aisladas, y se regirá por las determinaciones de las Ordenanzas de la zona U-4 para viviendas unifamiliares aisladas.

#### **B) Condiciones de la parcela**

1. La superficie mínima edificable será la definida en el Artículo 4.15.

2. La superficie máxima construida y profundidad máxima edificable seguirá las siguientes determinaciones:

- Las plantas bajas y sotanos podran ocupar la totalidad del solar con los patios reglamentarios correspondientes.
- En las plantas de pisos se establece como profundidad máxima 18 metros de la alineación oficial de fachada, no permitiendose ningún cuerpo volado que sobrepase dicha profundidad. Las manzanas a las que se aplica esta norma estan señalizadas en el plano C de Estructura Urbana.
- En las manzanas en las que en el plano de alineaciones no se señale la alineación de los patios de manzana, las plantas de pisos mantendrán el tope máximo de 18 metros de profundidad.

#### **C) Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. La altura máxima de las edificaciones se regula, por el numero de plantas que figura grafiado en el plano C de Estructura Urbana para cada tramo de calle de toda la zona U-1. La altura de cornisa de la edificación que se corresponde con cada numero de plantas se regula en el articulo 4.16 anterior.

Se tendrá en cuenta a estos efectos las siguientes determinaciones:

- Cuando en las dos calles que se cortan, a las que recae la finca que se pretende construir, esté permitida la misma altura, esta sera la altura máxima autorizada.

Si a las dos calles antedichas corresponden alturas distintas, la mayor altura permitida en una de ellas podrá prolongarse, en la otra, en una longitud que no excederá, en ningún caso de la linea paralela a la alineación de fachada de la calle en que se permite mayor altura, trazada a dieciocho metros de distancia hacia el interior de la manzana, y además quedará separado por una franja de un mínimo de tres metros a lo largo de su medianería con la finca de la calle en la que se exige una menor altura, con la finalidad de poder abrir huecos sobre esta (evitándose la generación de paramentos ciegos).

En consecuencia, el paramento interior del cuerpo de mayor altura deberá ser tratado como el resto de la fachada, en la parte en que sobrepase al del altura menor y así se hará constar en el proyecto técnico, mediante el plano de alzado correspondiente.

Podrá establecerse convenio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, entre los propietarios de dos o mas solares limítrofes, para unirlos, con objeto de alcanzar entre

todos, un conjunto edificado armónico, sin que se supere la altura máxima y siempre que no se supere lógicamente, la superficie edificable máxima resultante de la anterior ordenación.

En aquellos solares en los que, por aplicación del máximo de profundidad edificable, no permitan establecer un patio central de manzana de un mínimo de tres metros de anchura, se podrá ocupar el 100 % de la superficie de la manzana, sin perjuicio de la disposición de los patios de ventilación e iluminación que resulten necesarios para la correcta habitabilidad de la edificación.

Los edificios destinados exclusivamente a usos comunitarios, religiosos, de espectáculos, o análogos cumplirán también estas limitaciones, con exclusión del número mínimo de plantas antedicho.

- Sobre las alturas máximas autorizadas en cada caso, se permite la elevación de las torretas de escalera y casetas de ascensor, así como los depósitos de agua, faldones de cubierta y chimeneas, pero con la obligación de que estén compuestos arquitectónicamente con la fachada formando un conjunto armónico. En cualquier caso, quedará prohibida la instalación de depósitos de GLP.

- Se tolera también las construcciones de cuartos trasteros, siempre que estén retirados, como mínimo, seis metros de la línea de fachada, y que su altura libre interior no rebase los doscientos veinte centímetros y su composición arquitectónica quede integrada en el diseño de la cubierta del edificio.

- Cuando la aplicación del máximo de altura permitida diera lugar a que en algún punto, el edificio rebasara en más de un metro y medio dicha altura, deberá dividirse su fachada, en tantos tramos como fuera necesario, para que este no suceda.

- La altura en plazas será la que corresponda al número de plantas grafado en el plano C de Estructura Urbana.

2. La altura libre mínima consentida para las diferentes plantas de la edificación en habitaciones vivideras y locales de trabajo, es de dos metros y cincuenta centímetros (2,50m).

Cuando se trate de viviendas acogidas a los beneficios concedidos por disposiciones oficiales, tales como las de Protección Oficial, se permitirán las alturas libres de pisos que la disposición HD-91 autorice.

En las viviendas unifamiliares aisladas la planta baja podrá tener también una altura libre de 2,50 m.

3. En cuanto a salientes y vuelos, alineaciones, chaflanes y rasantes se rigen por el artículo correspondiente de las Normas Generales, así como por las que se determinen en los Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle debidamente aprobados.

4. Las medianeras se sujetarán a las siguientes determinaciones: los paramentos de los muros laterales ( tanto propios como contruados sobre paredes medianeras ) que, por las diferencias de altura que existan entre dos fincas contiguas, resulten visibles desde cualquier vía pública, deberán revocarse, enlucirse y pintarse en armonía con la fachada principal. Quedan prohibidas las pinturas bituminosas de color negro.

5. Se permiten los sotanos y semisotanos . Estos locales, no podran ser destinados a vivienda, y su altura mínima será de 2,00 m. libres por debajo de cualquier elemento de la estructura horizontal, con una altura libre mínima entre forjado de 2,20 m.

6. Los espacios libres o patios situados en el interior del solar, Ascensores y entrantes, salientes y vuelos, se rigen por los artículos correspondientes de las Normas Generales.

#### **Art. 4.18.- Ordenanza de la Zona de Ensanche Oeste U.2.**

##### **A) Ambito, usos y tipología de la edificación**

1. El ámbito de esta zona es el grafiado según Planos de ordenación series B y C con las siglas U-2.

2, 3 y 4. La regulación de los usos y edificación (puntos 2, 3 y 4) es idéntica a lo establecido en la Zona U.1, con la salvedad que la vivienda unifamiliar es admisible incluso en manzanas no completas.

5. La Unidad de Ejecución nº 5 deberá ser objeto de un Estudio de Detalle que defina las alineaciones del pasaje interior.

##### **B) Condiciones de la parcela**

1. La superficie mínima edificable será la definida en el Artículo 4.15.

La superficie máxima construida y profundidad máxima edificable seguirá las siguientes determinaciones:

- Las plantas bajas y sotanos podran ocupar la totalidad del solar con los patios reglamentarios correspondientes.

- En las plantas de pisos se establece como profundidad máxima de 18 metros de la alineación oficial de fachada, no permitiendose ningún cuerpo volado que sobrepase dicha profundidad. Las manzanas a las que se aplica esta norma estan señalizadas en el plano C de Estructura Urbana.

- En las manzanas en las que en el plano de alineaciones, no se señale la alineación de los patios de manzana, las plantas de pisos podrán ocupar la totalidad de la superficie del solar. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en en las ordenanzas generales.

##### **C) Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

Serán las mismas que la Zona U.1.

#### **Art. 4.19.- Ordenanza de la Zona de Ensanche U.3: Edificación**

##### **Abierta.**

##### **A) Ambito, usos y tipología de la edificación**

1. El ámbito de esta zona es el grafiado según Planos de ordenación series B y C con las siglas U-3.

2. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial Plurifamiliar y para las manzanas señaladas con un asterisco (\*) será Vivienda Unifamiliar. En las manzanas completas objeto de un proyecto unitario especifico o de un Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento, se

permitirá también la Vivienda Unifamiliar, regulándose de acuerdo a lo establecido en el Artículo 1.5 (UFA)..

Los usos compatibles en esta zona son:

- De garaje y aparcamiento

Solo para uso exclusivo de los usuarios de las viviendas, se admiten las situaciones Par 1a 1b 1c.

Los aparcamientos pueden cubrirse con una estructura ligera y adosarse a las medianeras respetando lo que para ellas se determina en esta ordenanza.

- Dotacional, en todas sus acepciones.

- Hostelería Categoría Tho 1.

- Comercial, Categoría Tco 1a Tco 1b.

- Recreativo Tre 1.

- Oficinas y despachos Tof.

. Los usos prohibidos en esta zona son los Industriales y los Recreativos, (salvo el Tre 1).

El resto de usos no incluidos en este apartado serán permitidos salvo que a juicio del Ayuntamiento sean manifiestamente incompatibles con el residencial.

3. La edificación se ajustará a la tipología de edificación abierta, separada de los lindes del solar y con todos los paramentos exteriores tratados como fachadas.

En las manzanas señaladas con un asterisco (\*) y aquellos que sean objeto de un proyecto específico la edificación se ajustará a la tipología de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, separadas a todos los lindes del solar, o a la tipología de viviendas unifamiliares en hilera.

### **B) Condiciones de la parcela**

1. La superficie mínima edificable se establece en cuatrocientos metros cuadrados (400,00 mts.) con un mínimo en la longitud de la alineación oficial de diez (10,00) metros.

En las manzanas señaladas con un asterisco (\*) y aquellas que sean objeto de un proyecto específico para uso de vivienda unifamiliar, la superficie mínima edificable se establece en doscientos (200,00) metros cuadrados con un mínimo en la longitud de la alineación oficial de ocho (8) metros.

2. La superficie máxima construida que se permite es la de el 40 por 100 de la superficie del solar.

En las manzanas señaladas con un asterisco (\*) y aquellas que sean objeto de proyecto específico dicha superficie podrá alcanzar el 60 por 100.

A estos efectos se entiende por superficie construida la proyección en planta, del perímetro exterior máximo del edificio, incluyendo los cuerpos volados, sean o no cerrados ( miradores, galerías, balcones y análogos ).

Si existen varios bloques de edificación en la misma parcela, la superficie construida total será la suma de la de cada uno de ellos, determinada de la forma anteriormente indicada.

### **C) Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.**

1. La altura máxima permitida será de trece metros (13,00 mts) con un máximo de cuatro alturas.

La altura de cornisa de la edificación que se corresponde con cada número de plantas se regula de acuerdo a lo establecido en el punto 1 del Artículo 4.16.

En las manzanas señaladas con un asterisco (\*) y aquellas que sean objeto de proyecto específico la altura máxima permitida será de siete metros (7 mts.) con un máximo de dos plantas.

2. Las construcciones permitidas por encima de las alturas se ajustaran a lo dispuesto en el artículo correspondiente de las Normas Generales con la limitación de que los trasteros queden retirados un mínimo de tres metros de cualquiera de las fachadas del edificio y compuestos arquitectonicamente con el diseño de la cubierta.

3. La altura de pisos se establece en dos metros con cincuenta centímetros (2,50 mts.) libres en todas las plantas.

4. En cuanto a alineaciones y rasantes se establecen las siguientes determinaciones:

- Las oficiales se rigen por los Planos de Ordenación series C y D a escala 1 : 1.000 y las que resulten de las figuras de desarrollo de este Plan General. Estas alineaciones deben quedar como límite de las propiedades particulares, materializándose por el cerramiento obligatorio del solar mediante una valla.

- Las alineaciones de fachada del edificio quedan establecidas de la siguiente manera:

- La alineación de fachada estará separada como mínimo seis ( 6,00 mts.) de la alineación oficial de la calle.

Toda la zona comprendida entre la alineación de fachada y la alineación oficial de la calle se tratará como zona verde de propiedad y conservación particular, permitiéndose pasos de vehículos al interior del solar.

La distancia del edificio a cualquiera de los restantes lindes del solar será por lo menos de tres metros y medio (3,50 m.). Estos espacios podran ser utilizados como pasos, aparcamiento o jardín de propiedad y conservación particulares.

- En las manzanas señaladas con un asterisco (\*) y aquellas que sean objeto de un proyecto específico la separación a fachada y a lindes es de cinco metros (5,00 mts.) y del resto de lindes tres metros (3,00 mts.). Si la opción del proyecto es de viviendas unifamiliares en hilera, se anula la separación entre las viviendas objeto del proyecto, pero se mantienen las separaciones a la calle y respecto a terceros.

5. Si en una manzana se construyen dos o mas bloques la separación entre ellos o la dimensión de los espacios libres comprendidos entre ellos, dependerá de la disposición que se adopte para la ordenación de volúmenes en el solar. Como norma general, la separación entre dos bloques no será inferior a seis metros. Por otra parte, la luz recta de los huecos de las habitaciones vivideras deberá ser, como mínimo, igual a los dos tercios de la altura del bloque que la tenga mayor.

6. No se permiten medianeras a la vista. Las parcelas de distintos propietarios se delimitaran mediante una cerca de obra fija de ochenta centímetros (0,80 m.) de altura



como máximo, más otro metro de celosía, seto verde o solución análoga, no permitiéndose que se adose a ella ningún tipo de construcción, excepto las cubiertas simples para aparcamientos.

7. Se permiten los sótanos y semisótanos siempre que cumplan las condiciones establecidas en los Artículos 2.43 y 2.44 de las Normas Generales.

8. En cuanto a los ascensores, se estará a lo dispuesto en el Artículo 2.73 de las Normas Generales.

9. En cuanto a los entrantes, salientes y vuelos se establece:

- Las fachadas interiores pueden componerse con los entrantes y salientes que se juzgen convenientes por el proyectista con las siguientes condiciones:

a) Los entrantes se sujetan a las mismas condiciones que las que figuran para los patios abiertos a fachada en las Normas Generales.

b) Sobre la alineación exterior solo se autorizan los siguientes cuerpos salientes:

b1) En calles y espacios públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros con un vuelo máximo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recrecidos, etc. de vuelo máximo 15 cm.

b2) En calles y espacios públicos entre 6 a menos de 9 metros:

- Balcones y balconadas con un vuelo máximo de 60 cm.
- Terrazas con un vuelo máximo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Impostas, molduras, recrecidos, etc. con un vuelo máximo de 15 cm.

b3) En calles y espacios públicos de ancho superior a 9 metros:

- Balcones y balconadas con un vuelo máximo de 60 cm.
- Terrazas con un vuelo máximo de 100 m.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 100 m.
- Impostas, molduras, recrecidos, etc. con un vuelo máximo de 15 cm.

En edificios que respondan a un proyecto unitario que abarque a un bloque completo, se permitirán además cuerpos volados cerrados como se definen en las Normas Generales, con una longitud de vuelo no superior a 1 metro, con las condiciones siguientes:

- La suma de las anchuras de todos los cuerpos volados que se situen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60 % de la longitud de la fachada media de esa planta.

- Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta y como máximo en dos, en el mismo plano de fachada se situen únicamente balconadas.

## **Art. 4.20.- Ordenanza de la Zona de Ensanche U.4: Serratella.**

### **A) Ambito, usos y tipología de la edificación**

1. El ámbito de esta zona es el grafiado según Planos de ordenación series B y C con las siglas U-4. Viene delimitado por las dos vertientes de la colina denominada Serratella. Se regirá por las determinaciones del Artículo 1.5, Uso Residencial Unifamiliar (UFA) con las determinaciones más pormenorizadas de estas ordenanzas particulares.

No obstante, para la subzona denominada en los planos (U.4)', se estará a lo dispuesto en la letra D).

2. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial Unifamiliar, en sus tipologías UFA-2 viviendas en hilera y UFA-3 viviendas unifamiliares aisladas.

Los usos compatibles en esta zona son:

- Comercial, Tco 1a.
- Industrial artesanal Ind 1.
- Dotacional, en todas sus acepciones.
- Hostelería Tho 1.
- Recreativos Tre 1.

Los usos prohibidos en esta zona son los Industriales Ind 2 Ind 3 e Ind 4 y los Recreativos Tre 2 Tre 3 Tre 4, y cualquiera otro tipo de uso que sea incompatible con el uso residencial a juicio del Ayuntamiento.

3. La edificación se ajustará a la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada o en hilera.

Se respetaran las edificaciones existentes, aún cuando no respondan a este tipo de ordenación, permitiéndose incluso su reconstrucción siempre que el nuevo edificio se adapte a la normativa de la Zona U-4.

### **B) Condiciones de la parcela**

Se estará a los parámetros dispuestos en el punto 2.A) del artículo 1.5.

En las manzanas señaladas con un asterisco (\*), dada su condición edificatoria cerrada, se les exime del porcentaje de ocupación.

### **C) Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. Los edificios y las viviendas de la zona U-4 cumplirán todas las determinaciones de las normas de Habitabilidad y Diseño HD-91.

2. Se fija como altura reguladora de la Zona U-4 la de siete metros (7,00 mts.), con un número de plantas señalado en los planos de ordenación de la serie C a escala 1 : 1.000, no fijándose un número mínimo de plantas.

3. Las construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa máxima autorizada serán:

- a) Vertiente de la cubierta si esta es de tejado, sin que puedan existir buhardillas vivideras.
- b) En cubierta de azotea, antepechos de 1.50 m. como máximo, coronados o no por elementos ornamentales.
- c) Las construcciones reseñadas en las Normas Generales.
- d) Queda prohibida la construcción de áticos.

4. La altura de pisos se rige por las Normas Generales. Si el uso de la planta baja es exclusivo de vivienda la altura libre mínima será de dos metros con cincuenta centímetros. (2,50 mts.)

5. En cuanto a alineaciones y rasantes se rigen por las Normas Generales. Las fachadas deberán retirarse como mínimo tres metros de la alineación oficial de la calle y no menos

de un metro de los restantes lindes del solar, o de dos metros si tienen huecos para ventilación e iluminación de habitaciones vivideras. No obstante lo anterior y sin perjuicio de lo establecido en los Artículos 2.57 y 2.113, será obligatoria la cubrición de los paños medianeros existentes mediante el adosado de un cuerpo de edificación, de dimensión suficiente para establecer una continuidad en la alineación de fachada conformada por la construcción existente y la nueva, procediéndose, a partir de ese cuerpo, a los retiros señalados en este punto.

6. Se permiten los sotanos y semisotanos siempre que cumplan lo dispuesto en las Normas Generales.

7. Los patios particulares cumplirán lo dispuesto en el art. de las Ordenanzas Generales y en la norma HD.91

8. En cuanto a los entrantes, salientes y vuelos serán libres siempre que los puntos más salientes guarden de los lindes del solar las distancias especificadas en estas ordenanzas. En los casos de parcelas entre edificaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en las ordenanzas Generales.

#### **D) Condiciones específicas para la (U.4)'**

En la Subzona señalada en planos como (U.4)' y sin perjuicio de las determinaciones generales de la Zona (U,4), se disponen las siguientes especificidades:

- Superficie de la Subzona..... 4.407 m<sup>2</sup>s.
- Superficie máxima edificable..... 3.220 m<sup>2</sup>t.
- Nº. Máximo de viviendas..... 21 Unidades.

La ejecución de la actuación se podrá realizar mediante la formulación de un Programa de Actuación Integrada en Suelo Urbano (Art. 74 LRAU).

Asimismo, se cumplirán las condiciones del Convenio Urbanístico firmado entre el titular de la parcela y el ayuntamiento el 4 de Febrero de 1997.

### **Art. 4.21.- Ordenanza de la Zona de Ensanche U.5: Recinto**

#### **A) Ambito, usos y tipología de la edificación**

1. El ámbito de esta zona es el grafiado según Planos de ordenación series B y C con las siglas U-3..

2. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial Plurifamiliar, admitiéndose también la Vivienda Unifamiliar, en función de lo establecido en el Artículo 1.5 (UFA)

El uso de industria se admite en su Categoría Ind 1. Se respetarán las industrias establecidas, siempre que sean de la Categoría Ind 1 e Ind 2 y se adapten a los máximos de potencia establecidos en las Normas Generales. Las que excedan de estos máximos deberán ir desplazándose paulatinamente a las zonas donde están permitidas, por lo que no se autorizará su ampliación.

En situaciones debidamente justificadas se admitirá la Categoría Ind 2.

Los usos compatibles en esta zona son:

- De garaje y aparcamiento, Par 1a,1b,1c,1d.
- Dotacional, en todas sus acepciones.
- Hostelería Categoría Tho 1.
- Comercial, Tco 1a Tco 1b

- Recreativos Tre 1
- Oficinas y despachos Tof

Los usos prohibidos en esta zona son los Industriales Ind 3 e Ind 4 y los Recreativos Tre 2 Tre 3 Tre 4, y cualquiera otro tipo de uso que sea incompatible con el uso residencial a juicio del Ayuntamiento.

3. La edificación se ajustará a la tipología edificatoria de manzana cerrada con patios interiores y de manzana.

4. Condiciones de la parcela y Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios  
Se regulan de manera idéntica a la Zona de Ensanche U.1, con la salvedad que la profundidad máxima en las plantas de pisos puede ser superior a los 18 m. si así viniera señalada en los planos de ordenación de las series C y D a escala 1:1000.

**Art. 4.22.- Ordenanza de la Zona de Ensanche Norte: U.6.**

**A) Ambito, usos y tipología de la edificación**

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado en los planos de ordenación series B y C con las siglas U-6 y (U.6)´.

2. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial Plurifamiliar. Se admite también el uso Residencial Unifamiliar en las edificaciones existentes de este uso, regulándose de acuerdo a lo establecido en el Artículo 1.5 (UFA).

El Sistema Educativo-Cultural (ED) donde está incluido el actual Colegio Virgen del Carmen corresponde a un Sistema Educativo-Cultural-Escolar de uso privado ED\* en toda su área de calificación.

3. La edificación se ajustará a la tipología de manzana cerrada con patios interiores y de manzana.

4. El resto de parámetros urbanísticos se regulan de manera idéntica a la Zona de Ensanche U.1.

5. Los edificios recayentes al callejón desde la Avenida Montendre a la plaza de la Avenida Cataluña, no dispondrán de acceso por este, ni podrán construirse voladizos sobre el mismo.

Se exceptúa la construcción existente en la actualidad mientras posea las características de conserjería de la zona dotacional educativa.

6. Condiciones específicas para la Zona (U.6)´.

En la subzona señalada en planos como (U.6)´ y sin perjuicio de las determinaciones generales de la Zona (U:6), se disponen las siguientes especificidades:

- Superficie de la Subzona..... 1.950 m2s.
- Superficie Edificable máxima..... 3.900 m2t.
- Altura máxima: 5 plantas junto al residencial colindante (para tapar medianeras) y 4 plantas en el resto.
- Ocupación máxima (102x12= 1.224 m2s.)..... 63 %
- Fondo máximo edificable..... 12 m.

- Frente de fachada..... 102 m.
- Uso global: Residencial Plurifamiliar con destino a Viviendas de Protección Oficial.
- Usos Complementarios: espacio Libre de uso privado (patio de 3 m. de ancho) y Escolar privado.

**Art. 4.23.- Ordenanza del Ravall del Castell: U.a.**

**A) Ambito, usos y tipología de la edificación.**

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado en los planos de ordenación de las series B y C con las siglas U-a y que se corresponde con el barrio del Raval del Castell y la zona incorporada de la Giralda, que se somete a reforma interior.
2. Se establece como uso global o dominante de esta zona el Residencial Unifamiliar, regulándose de acuerdo a lo establecido en el Artículo 1.5 (UFA).

Los usos compatibles de esta Zona son:

- Garaje y aparcamiento Par 1a 1b 1c
- Dotacional, en todas sus acepciones.
- Comercial, Tco 1a
- Hostelero Tho 1.
- Industria Ind 1.
- Recreativos Tre 1.

Usos prohibidos:

Se prohíben los usos Industriales Ind 2 Ind 3 Ind 4 y los recreativos Tre 2 Tre 3 Tre 4 y cualquier otro uso que sea incompatible con el uso residencial a juicio del Ayuntamiento. Se respetarán las industrias existentes, siempre que no sean incompatibles con el uso residencial, pero no se permite su ampliación.

3. La edificación se regulará según el Artículo 1.5, con las salvedades diferenciales que se establecen para esta Zona y se ajustará a la ordenación de vivienda unifamiliar entremedianeras UFA-1 y viviendas en hilera UFA-2. La vivienda aislada UFA-3 se admite como excepción.

Excepcionalmente se respetaran las edificaciones existentes que no correspondan a este tipo de ordenación, permitiéndose la ampliación, siempre que la planta, una vez ampliada, no ocupe una superficie superior al 75 por 100 del solar.

**B) Condiciones de la parcela.**

1. Se establece como superficie mínima edificable aquella que, cumpliendo con las condiciones del solar, tenga una longitud mínima de fachada de cuatro metros (4,00 m) con un fondo mínimo de seis ( 6,00 m), y cuya planta pueda contener un rectángulo de cuatro (4,00 m) por seis (6,00 m) colocado de tal forma que su lado menor se apoye en la línea de fachada si esta es recta y, si esta es curva o quebrada, sea paralelo a la recta que une los dos extremos de la fachada. El mínimo estrechamiento consentido será de cuatro metros.

Excepcionalmente, aquellas parcelas que no reúnan las condiciones mínimas de superficie antedichas y figuren inscritas en el registro de la propiedad, se hallen entre dos construcciones permanentes o sean el resultado de parcelaciones aprobadas por el Ayuntamiento con fecha anterior a la aprobación del Plan General de Ordenación, serán consideradas también como solares a todos los efectos.

2. El límite en cuanto a superficie máxima construida y en cuanto a profundidad máxima edificable será el resultado de aplicación de los restantes parámetros que definen la edificabilidad.

**C) Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. Se fija como altura reguladora de la zona la de siete metros (7,00 mts.) con un máximo de dos plantas.

La anterior limitación no será de aplicación a edificios de uso escolar, que no podrán exceder de tres plantas.

2. Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima autorizada serán:

a) Vertiente de la cubierta si esta es de tejado, pudiendo existir buhardillas vivideras, en las condiciones establecidas en el punto 2.b) del Artículo 2.113.

b) En cubierta de azotea, antepechos de 1,50 metros como máximo, coronado o no, por elementos ornamentales.

c) Las torretas de escalera y casetas de ascensor su caso, así como los depósitos de agua, faldones de cubierta y chimeneas.

d) Cuartos trasteros siempre que estén retirados, como mínimo, seis metros de la línea de fachada y que su altura libre interior no rebase los 2,20 m.

e) Queda prohibida la construcción de áticos.

3. La altura libre mínima permitida para las diferentes plantas de la edificación en habitaciones vivideras y locales de trabajo, es de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

Cuando se trate de viviendas acogidas a los beneficios concedidos por disposiciones oficiales, tales como las de Protección Oficial, se permitirán las alturas libres de pisos que autorice la norma HD.91.

Si el uso de la planta baja es exclusivamente el de vivienda, la altura libre mínima será de dos metros con cincuenta centímetros ( 2,50 mts. ).

4. Las alineaciones y rasantes oficiales a que han de someterse las construcciones en este término municipal, son las definidas en el Plano de ordenación de la serie D a escala 1:1.000.

Estas alineaciones deben quedar como límite de las propiedades particulares, materializándose por el vallado correspondiente en el caso de solar y por el paramento exterior en los muros de fachada, o bien, por el cerramiento obligatorio del terreno en el caso de la tipología de residencia unifamiliar entremedianeras.

En los casos que el Ayuntamiento considere aconsejable recuperar la alineación en calle, será de aplicación lo previsto en el Artículo 4.7, siempre que concurren análogas circunstancias.

En cuanto a los chaflanes, cuya alineación es siempre perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las dos fachadas que se interseccionan, será obligatorio dejarlos, de acuerdo con las siguientes normas:

a) Cuando las dos calles que se cruzan sean de anchura igual o menor de 8 metros, el chaflán será de cuatro metros de anchura.

b) Si cualquiera de las dos calles es de ancho mayor de ocho metros el chaflán tendrá una anchura de seis metros.

c) En los cruces de calle en los que ya existe construido algún chaflan, la dimensión de este servirá de pauta las restantes esquinas con un mínimo de cuatro metros. En el caso de haber chaflanes de distinta anchura, servirá de pauta el de mayor dimensión.

d) En la Zona U-a, se respetaran las situaciones existentes, si en los planos de ordenación del Plan General no se establece lo contrario, en cuyo caso se estará a lo determinado en dicho Plan.

Las rasantes se adaptarán a las existentes sobre el terreno, y serán fijadas por los servicios técnicos competentes municipales.

5. Los sótanos y semisótanos no podrán ser destinados a vivienda, regulándose sus parámetros por las Normas Generales.

6. Iluminación y ventilación de escaleras: en edificios de hasta tres plantas se permite la iluminación cenital de las escaleras, mediante lucernarios de extensión mínima superior a los dos tercios de la superficie de la caja de escalera. El hueco central libre en toda la altura de la escalera, permitirá inscribir un círculo de un metro diez centímetros ( 1,10 m ) de diámetro. La ventilación podrá hacerse por una ventana abierta a la azotea o por el mismo lucernario convenientemente dispuesto para ello.

En los demás casos, las escaleras de uso general se ventilarán e iluminarán por patios reglamentarios, o también, a través de galerías abiertas a patios reglamentarios.

7. Entrantes o retranqueos a fachada: se permiten aquellos entrantes cuya profundidad, medida perpendicularmente a la alineación de fachada, no excede de ciento cincuenta centímetros. Estos retranqueos sólo se permitirán después de haber salvado un cerramiento con una altura mínima de 2,50 m.. Se exceptúan los porches o decoraciones entrantes de portadas.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados (miradores) en toda la zona, excepto en la fachada de los edificios recayentes a la Plaza de la Panderola.

Se autorizan marquesinas, toldos y elementos análogos con un saliente que no exceda del 60 % del ancho de la acera ni de un máximo de 1,20 m. y con una altura, cuando se hallen totalmente desplegados, no inferior a 2,20 m. sobre la rasante de la acera.

Los salientes, entrantes y vuelos consentidos en patios particulares guardarán las normas siguientes:

1º La cornisa o alero no excederá de quince centímetros.

2º Se consienten balcones, entrantes o galerías, abiertos en toda la altura de la planta, cuando la profundidad no sea mayor que vez y media su frente, el cual tendrá un mínimo de 1,50 m. de anchura. A ellos podrá ventilar cualquiera de las habitaciones de las viviendas.

3º Quedan prohibidos los balcones, miradores y cuerpos salientes en general, que disminuyen el ancho mínimo reglamentario del patio.

8. Las fachadas de los edificios situados en el vial de circunvalación del arrabal que dan frente al Castillo tendrán el mismo tratamiento que la Subzona 3, de Protección Ambiental del CHP.

9. Ordenanza de paisaje. Las cubiertas de los edificios serán planas, realizadas con baldosín rojo tierra o material del mismo color y las fachadas externas se pintarán de color blanco.

#### **D. Zona de la Giralda.**

Constituida por una zona colindante al Ravall, con una superficie de 30.525 m<sup>2</sup> s., de viejas instalaciones industriales en decliva y de improbable recuperación.

Por ello y sobre la base del Artículo 23 de la LRAU, se delimita como ámbito sometido a un Plan de Reforma Interior que deberá cumplir los siguientes objetivos:

1. Proceder a su renovación y reestructuración urbana, implantando el uso residencial como uso global de la zona.

2. Adecuar la densidad y tipologías a las características de esta Zona de Ordenación Urbana del Ravall.

3. Mantenimiento, en consecuencia de la tendencia histórica que define sus edificabilidades.

4. Las dotaciones y reservas se adecuarán a lo establecido en el Artículo 22 de la LRAU.

5. El incremento de espacios libres correspondientes a la red primaria se dispondrá en la nueva reserva que se establece para este uso en el GEL-9, al norte del Camino de Capamantos.

### **CAPITULO TERCERO: Núcleos Residenciales Autónomos.**

#### **Art. 4.24.-Ordenanza de Monteblanco: U.7**

##### **A) Ambito, usos y tipología de la edificación.**

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado en los planos de ordenación de las series B y C con las siglas U-7 y que se corresponde con el núcleo de Monteblanco.

2. Se establece como uso global o dominante de esta zona el Residencial Unifamiliar, de acuerdo al Artículo 1.5 (UFA)..

Los usos compatibles de esta Zona son::

- Garaje y aparcamiento Par 1a 1b 1c
- Dotacional, en todas sus acepciones.
- Comercial, Tco 1a
- Hostelero Tho 1.
- Industria Ind 1.
- Recreativos Tre 1.
  
- Talleres Artesanales Aml 1.

Usos prohibidos:

Se prohíben los usos Industriales Ind 2 Ind 3 Ind 4 y los recreativos Tre 2 Tre 3 Tre 4 y cualquier otro uso que sea incompatible con el uso residencial a juicio del Ayuntamiento, pero sí se permite su ampliación.

Se respetarán las industrias existentes, siempre que no sean incompatibles con el uso residencial, pero solo se permite la ampliación de los Talleres Artesanales Alm 1.

3. La edificación se regulará según el Artículo 1.5, con las salvedades diferenciales que se establecen para esta Zona y se ajustará a la ordenación de vivienda unifamiliar entremedianeras UFA-1, viviendas en hilera UFA-2 o vivienda aislada UFA-3.

Excepcionalmente se respetarán las edificaciones existentes que no correspondan a este tipo de ordenación, permitiéndose la ampliación, siempre que la planta, una vez ampliada, no ocupe una superficie superior al 75 por 100 del solar.

##### **B) Condiciones de la parcela.**

1. Se establece como superficie mínima edificable aquella que, cumpliendo con las condiciones del solar, tenga una longitud mínima de fachada de siete metros (7,00 m) con un fondo mínimo de diez (10,00 m), y cuya planta pueda contener un rectángulo de siete (7,00 m) por nueve (9,00 m) colocado de tal forma que su lado menor se apoye en la línea



de fachada si esta es recta y, si esta es curva o quebrada, sea paralelo a la recta que une los dos extremos de la fachada. El mínimo estrechamiento consentido será de cuatro metros.

Excepcionalmente, aquellas parcelas que no reunan las condiciones mínimas de superficie antedichas y figuren inscritas en el Registro de la Propiedad, se hallen entre dos construcciones permanentes o sean el resultado de parcelaciones aprobadas por el Ayuntamiento con fecha anterior a la aprobación del Plan General de Ordenación, serán consideradas también como solares a todos los efectos.

2. El resto de parámetros urbanísticos se regulan de manera idéntica a los establecidos para la Zona U.a del Raval del Castell, salvo los puntos 8 y 9 de la letra c) (al ser determinaciones específicas del Raval).

### **Art. 4.25.- Ordenanza del Tosalet: U.8.**

#### **A) Ambito, usos y tipología de la edificación.**

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado en los planos de ordenación de las series B y C con las siglas U-8 y que se corresponde con el núcleo de Tosalet.

2. Se establece como uso global o dominante de esta zona el residencial en sus dos tipologías UFA-1 y UFA-2, de acuerdo al Artículo 1.5 (UFA).

Las condiciones higiénicas de las viviendas en esta zona serán las señaladas por la norma HD.91.

Los usos compatibles de esta Zona son:

- Garaje y aparcamiento Par 1a 1b 1c
- Dotacional, en todas sus acepciones.
- Comercial, Tco 1a
- Hostelero Tho 1.
- Industria Ind 1.
- Recreativos Tre 1.

El uso de industria se admite en su categoría Ind 1. Se respetarán las industrias establecidas, siempre que sean de categoría Ind 1 y se adapten a los máximos de potencia establecidos en las Normas Urbanísticas Generales. Las que excedan de estos máximos deberán ir desplazándose paulatinamente a las zonas donde estén permitidas, por lo que no se autorizará su ampliación. En situaciones debidamente justificadas se admitirá la industria de categoría Ind 2.

Usos prohibidos:

Se prohíben los usos Industriales Ind 3 Ind 4 y los recreativos Tre 2 Tre 3 Tre 4 y cualquier otro uso que sea incompatible con el uso residencial a juicio del Ayuntamiento.

3. La edificación se ajustará a la tipología de vivienda unifamiliar entremedianeras UFA-1 y a la vivienda unifamiliar en hilera UFA-2. En la ampliación de suelo residencial se admite la tipología de vivienda unifamiliar aislada UFA-3.

#### **B) Condiciones de la parcela.**

1. Se establece como superficie mínima edificable la así definida como solar en estas Normas y que tenga una superficie mínima de 70 m<sup>2</sup> y una fachada mínima de 7 metros. Se podrá inscribir un rectángulo de 6 x 8 metros apoyado en la línea de fachada.

2. Las dos plantas podrán ocupar la totalidad del solar, con el correspondiente descuento de patios reglamentarios.

#### **C) Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. Se fija como altura reguladora de la zona la de siete metros (7,00 mts.) con un máximo de dos plantas.
2. Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima autorizada serán:
  - a) Vertiente de la cubierta si esta es de tejado, sin que puedan existir buhardillas vivideras.
  - b) En cubierta de azotea, antepechos de 1,50 metros como máximo, coronado o no por elementos ornamentales.
  - c) Las construcciones reseñadas en estas Normas.
  - d) Queda prohibida la construcción de áticos.
3. La altura de los pisos se rige por las Normas Generales y por la norma HD.91. Si el uso de la planta baja es exclusivamente el de vivienda, la altura libre mínima será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 mts.).
4. Las alineaciones y rasantes serán las grafiadas en los planos de ordenación de la serie D a escala 1:1.000 y sus determinaciones serán las definidas por las Normas Generales. Los chaflanes son obligatorios y deberán tener una longitud mínima de dos metros (2 mts.) respetándose los existentes.
5. Los sótanos y semisótanos se rigen por las determinaciones de las Normas Generales.
6. Los Patios Particulares seguirán las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales y la norma HD.91.
7. Los entrantes, salientes y vuelos se regirán por lo dispuesto en las Normas Generales. Se prohíben los cuerpos volados cerrados (miradores).

#### **Art. 4.26.- Ordenanza de Colador: U.9.**

##### **A) Ambito, usos y tipología de la edificación.**

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado en los planos de ordenación de las series B y C con las siglas U-9 y que se corresponde con el núcleo de Colador.
2. Se establece como uso global o dominante de esta zona el Residencial Unifamiliar en sus tipologías UFA-1 y UFA-2.

Usos compatibles:

- Garaje y aparcamiento Par 1a 1b 1c
- Dotacional, en todas sus acepciones.
- Comercial, Tco 1a
- Hostelero Tho 1.
- Industria Ind 1.
- Recreativos Tre 1.

Usos prohibidos:

- Se prohíben los usos Industriales Ind 2 Ind 3 Ind 4 y los recreativos Tre 2 Tre 3 Tre 4 y cualquier otro uso que sea incompatible con el uso residencial a juicio del Ayuntamiento.
3. La edificación se ajustará a la tipología de vivienda unifamiliar entremedianeras UFA-1 y a la vivienda unifamiliar en hilera UFA-2. En la ampliación de suelo residencial se admite la tipología de vivienda unifamiliar aislada UFA-3.

##### **B) Condiciones de la parcela.**

1. Se establece como superficie mínima edificable la así definida como solar en estas Normas y que tenga una superficie mínima de 60 m<sup>2</sup> y una fachada mínima de 4 metros. Se podrá inscribir un rectángulo de 4 x 8 metros apoyado en la línea de fachada.

2. Las dos plantas podrán ocupar la totalidad del solar, con el correspondiente descuento de patios reglamentarios.

**C) Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

Se regulan de manera idéntica a la Zona del Tosalet U.8.

**Art. 4.27.-Ordenanza del Museo del Carmen: U.10.**

**A) Ambito, usos y tipología de la edificación.**

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado en los planos de ordenación de las series B y C con las siglas U-10 y que se corresponde con el Convento y Museo del Carmen.

2. Se establece como usos de esta zona el
- Dotacional, en todas sus acepciones.
  - Hostelero Tho 1.
  - Comercial Tco 1a.

Se admite como uso compatible la vivienda aneja a los usos anteriores, con destino al personal propio del Museo y del Convento y el Recreativo Tre 1.

Usos prohibidos:

Se prohíben los usos Industriales Ind 2 Ind 3 Ind 4 y los recreativos Tre 2 Tre 3 Tre 4 y cualquier otro uso que sea incompatible con el uso conventual a juicio del Ayuntamiento.

3. En cuanto a la tipología se respeta el tipo de ordenación existente en la actualidad.

**B) Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. La altura de las edificaciones no sobrepasará en ningún caso el máximo de altura de los edificios que existen construidos en la actualidad.

2. Se permite la ampliación de las construcciones existentes, de acuerdo con las necesidades de este núcleo, sin que se pueda exceder el volumen edificado a la aprobación de éste Plan General de Ordenación.

Siempre habrán de ser cuerpos de edificación abierta o adosados a los que ya existen, y totalmente separados de los lindes de la parcela un mínimo de tres metros.

**Art. 4.28.- Ordenanza de Artesa: U.11.**

**A) Ambito, usos y tipología de la edificación.**

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado en los planos de ordenación de las series B y C con las siglas U-11 y que se corresponde con el núcleo histórico de Artesa.

2. Se establece como uso global o dominante de esta zona el Residencial Unifamiliar entremedianeras UFA-1. Se admite como uso complementario la vivienda unifamiliar aislada UFA-3.

Usos compatibles:

- Garaje y aparcamiento Par 1a 1b.
- Dotacional, en todas sus acepciones.
- Comercial, Tco 1a.
- Hostelero Tho 1.
- Recrativo Tre 1.

El uso de industria se admite en su categoría Ind 1. Se respetarán las industrias establecidas, siempre que sean de categoría Ind 1 y se adapten a los máximos de potencia establecidos en las Normas Generales. Las que excedan de estos máximos deberán ir desplazándose paulatinamente a las zonas donde estén permitidas, por lo que no se

autorizará su ampliación. En situaciones debidamente justificadas se admitirá la industria de categoría Ind 2.

Usos prohibidos:

Se prohíben los usos Industriales Ind 2 Ind 3 Ind 4 y los recreativos Tre 2 Tre 3 Tre 4 y cualquier otro uso que sea incompatible con el uso residencial a juicio del Ayuntamiento. 3. La edificación se ajustará a la tipología de vivienda unifamiliar entremedianeras UFA-1 "Casas de Poble", Artículos 4.1 y siguientes de estas Normas, en las manzanas históricas identificadas como CHP-Artesa.

Las manzanas de nueva edificación identificadas como UFA-3 se ajustarán a la tipología de vivienda unifamiliar aislada y se regirá por el Artículo 1.5 (3-3) y siguientes.

**B) Condiciones de la parcela.**

Se establece como superficie mínima edificable la así definida en el Artículo 1.5 (1-1).

**C) Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. La altura máxima permitida es la de nueve metros con sesenta centímetros( 9,60 mts. ) con un máximo de tres plantas en la zona UFA-1. La altura máxima permitida en las manzanas de tipología UFA-3 vivienda unifamiliar aislada será de 7 metros.

2. Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima autorizada serán:

a) Vertiente de la cubierta si esta es de tejado, sin que puedan existir buhardillas vivideras.

b) En cubierta de azotea, antepechos de 1,50 metros como máximo, coronado o no por elementos ornamentales.

c) Las construcciones necesarias para albergar las instalaciones como depósitos de agua, sala de maquinas de ascensor, antenas etc.

d) Queda prohibida la construcción de áticos.

3. La altura de los pisos se rige por las Normas HD.91

Si el uso de la planta baja es exclusivamente el de vivienda, la altura libre mínima será de dos metros con cincuenta centímetros ( 2,50 mts. ).

4. Las alineaciones y rasantes se rigen por las grafiadas en los planos de ordenación de la serie D a escala 1:1.000.

5. Los sótanos y semisótanos se rigen por las Normas Generales.

6. Los Patios Particulares seguirán la determinaciones de las Normas HD.91.

7. Los entrantes, salientes y vuelos se regirán por lo dispuesto en las Normas Generales. Se prohíben los cuerpos volados cerrados (miradores).

**Art. 4.29.- Ordenanza de Nueva Onda: U.12.**

**A) Ambito, usos y tipología de la edificación.**

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado en los planos de ordenación de las series B y C con las siglas U-12 y que se corresponde con la Urbanización Nueva Onda.

2. Se establece como uso global o dominante de esta zona el Residencial en su tipología UFA-3. vivienda unifamiliar aislada.

Usos compatibles:

- Garaje y aparcamiento Par 1a 1b 1c
- Dotacional, en todas sus acepciones.
- Comercial, Tco 1a
- Hostelero Tho 1.
- Industria Ind 1.

Usos prohibidos:

Se prohíben los usos Industriales Ind 2 Ind 3 Ind 4 y los recreativos Tre 1 Tre 2 Tre 3 Tre 4 y cualquier otro uso que sea incompatible con el uso residencial a juicio del Ayuntamiento.

3. La edificación se ajustará a la tipología de vivienda unifamiliar aislada UFA-3.

**B) Condiciones de la parcela.**

1. Las señaladas en el Plan Parcial de la Urbanización Nueva Onda y en el Plan Parcial del resto de la urbanización.

**C) Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. Las señaladas en el Plan Parcial de la Urbanización Nueva Onda y en el Plan Parcial del resto de la urbanización.

**Art. 4.30.- Ordenanza del Antiguo Poblado Embalse de Sitjar: U.13.**

**A) Ambito**

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado en los planos de ordenación de las series B y C con las siglas U-13 y que se corresponde con el poblado del embalse de Sitjar.

2. Se establece como uso global o dominante de esta zona el Residencial en sus tipologías UFA-1 UFA-2 y UFA-3. vivienda unifamiliar entremedianeras en hilera y aislada.

Usos compatibles:

- Garaje y aparcamiento Par 1a 1b 1c
- Dotacional, en todas sus acepciones.
- Comercial, Tco 1a
- Hostelero Tho 1. Tho 2.
- Industria Ind 1. Ind 2.
- Recreativo Tre 1.

Usos prohibidos:

Se prohíben los usos Industriales Ind 3 Ind 4 y los recreativos Tre 2 Tre 3 Tre 4 y cualquier otro uso que sea incompatible con el uso residencial a juicio del Ayuntamiento.

3. La edificación se ajustará a la tipología de vivienda unifamiliar aislada UFA-3.

**B) Condiciones de la parcela.**

1. Las señaladas en el Proyecto de la Urbanización y en el Proyecto de ejecución del Poblado de Sitjar.

**C) Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. No se permite la construcción de nuevas viviendas, aunque sí el de las obras de reparación y consolidación de los edificios existentes, así como las de ornato y conservación de los mismos.

También serán permitidas las obras de conservación, reparación y consolidación de los pavimentos de los viales existentes, así como las de infraestructura sanitaria y las de alumbrado público y privado.

**CAPITULO CUARTO: Núcleos de Segunda Residencia.**

**At. 4.31.- Ordenanza de Beniparrell: U.14.**

**A) Ambito, usos y tipo de edificación.**

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado en los planos de ordenación de las series B y C con las siglas U-14 y que se corresponde con el núcleo residencial de Beniparrell y tiene una superficie de 61,62 Ha.

4. Uso

4.1. El uso global o dominante es el Residencial Unifamiliar UFA-3.

4.2. Usos permitidos:

- Industria - Categoría Ind 1.
- Garaje y Aparcamiento Par 1.
- Dotacional, en todas sus acepciones.
- Uso de Hostelería Tho 1.
- Comercial Tco 1a Tco 1b
- Recreativos Tre 1.

3. El tipo de ordenación que se establece es de edificación aislada, totalmente separada de los lindes del solar, destinadas a viviendas unifamiliares.

**B) Condiciones de la parcela y densidad máxima.**

1. La superficie mínima de parcela edificable será de seiscientos metros cuadrados ( 600 m<sup>2</sup> ).

2. La ocupación máxima será del veinticinco por cien del solar ( 25 % ), debiendo separarse las construcciones un mínimo de seis metros ( 6 mts. ) de cualquiera de sus lindes.

**C) Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. La altura de la edificación no excederá de siete metros ( 7,00 ) ni de dos plantas.

2. Las alineaciones y rasantes serán las resultantes de los planos correspondientes de la serie D.

3. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos siempre que estos últimos no sobrepasen la altura de un metro ( 1,00 mts. ) contado desde la cara interior del forjado de planta baja hasta el terreno y siempre que se destinen a garajes y dependencias anexas de las viviendas.

**Art. 4.32.- Ordenanza de Sitjar Baix: U.15.**

**A) Ambito, usos y tipo de edificación.**

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado en los planos de ordenación de las series B y C con las siglas U-15 y que se corresponde con la Urbanización de Sitjar Baix, situada en la antigua Masía de Piñón, y tiene una superficie de 27,56 Ha.

2. Usos

2.1. El uso global o dominante es el Residencial Unifamiliar aislada.

2.2. Usos permitidos:

- Industria - Categoría Ind 1.a
- Aparcamiento Par 1
- Dotacional, en todas sus acepciones.
- Hostelero Tho 1.
- Comercial Tco 1a Tco 1b
- Recreativos Tre 1.

3. El tipo de ordenación que se establece es UFA-3 de edificación aislada, con las salvedades diferenciales establecidas en los parámetros urbanísticos siguientes:

**B) Condiciones de la parcela y densidad máxima.**

1. La superficie mínima de parcela edificable será de seiscientos metros cuadrados ( 600 m<sup>2</sup> ).
2. La ocupación máxima será del veinticinco por cien del solar ( 25 % ), debiendo separarse las construcciones un mínimo de seis metros ( 6 mts. ) de cualquiera de sus lindes.

**C) Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. La altura de la edificación no excederá de siete metros ( 7,00 ) ni de dos plantas.
2. Las alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos correspondientes de la serie D.
3. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos siempre que estos últimos no sobrepasen la altura de un metro ( 1,00 mts. ) contado desde la cara interior del forjado de planta baja hasta el terreno y siempre que se destinen a garajes y dependencias anexas de las viviendas.
- 4.- Diseño y gestión de las dotaciones de carácter local.

**Art. 4.33.- Ordenanza del Rio Mijares: U.16.**

**A) Ambito, usos y tipo de edificación.**

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado en los planos de ordenación de las series B y C con las siglas U-16 y que se corresponde con la urbanización Rio Mijares y tiene una superficie de 6,99 Ha.

Esta zona queda pendiente de un Plan de Reforma Interior, que se redactará de conformidad con las determinaciones de la Ley 6/94 LRAU, de acuerdo con los siguientes objetivos:

Los objetivos del PRI serán:

- a) Resolución de la red viaria interior del sector.
- b) Resolución de los problemas de saneamiento (construcción de desagües – depuración).
- c) Dotar a los terrenos de esta zona de los servicios urbanísticos imprescindibles: pavimentación de viales, alumbrado y red de agua potable.
- d) Diseño y gestión de las dotaciones de carácter local.

2. Usos

2.1. El uso global o dominante es el Residencial Unifamiliar y la tipología autorizada es UFA 3: Vivienda Unifamiliar Aislada, constituyendo una agrupación residencial de baja densidad tipo ciudad jardín.

2.2. Usos permitidos:

- Industria Ind 1.a
- Aparcamiento Par 1
- Dotacional, en todas sus acepciones.
- Hostelero Tho 1.
- Comercial Tco 1a Tco 1b
- Recreativos Tre 1.

3.El tipo de ordenación que se establece es de edificación aislada, totalmente separada de los lindes del solar, destinadas a viviendas unifamiliares.

**B) Condiciones de la parcela y densidad máxima y Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

Se regularán de manera idéntica a la U.15, Sitjar Baix.

#### **Art. 4.34.- Ordenanza del Cerro S. Francesc: U.17.**

##### **A) Ambito, usos y tipo de edificación.**

1. El ámbito de esta zona es el grafiado en los planos de ordenación de las series B y C con las siglas U-17 y que se corresponde con la urbanización Cerro Sant Francesc y tiene una superficie de 7,10 Ha.

Esta zona queda pendiente de un Plan de Reforma Interior, que se redactará de conformidad con las determinaciones de la Ley 6/94 LRAU, de acuerdo a los siguientes objetivos:

Los objetivos del PRI serán:

- a).- Resolución de la red viaria interior del sector.
- b).- Resolución de los problemas de saneamiento (construcción de desagües - depuración )
- c).- Dotar a los terrenos de esta zona de los servicios urbanísticos imprescindibles: pavimentación de viales, alumbrado y red de agua potable.
- d).- Diseño y gestión de las dotaciones de carácter local.

##### 2. Usos

2.1. El uso global o dominante es el Residencial Unifamiliar y la tipología autorizada es UFA 3: Vivienda Unifamiliar Aislada, constituyendo una agrupación residencial de baja densidad tipo ciudad jardín.

2.2. Usos permitidos:

- Industria Ind 1.a
- Aparcamiento Par 1
- Dotacional, en todas sus acepciones.
- Hostelero Tho 1.
- Comercial Tco 1a Tco 1b
- Recreativos Tre 1.

3.El tipo de ordenación que se establece es de edificación aislada, totalmente separada de los lindes del solar, destinadas a viviendas unifamiliares.

##### **B) Condiciones de la parcela y densidad máxima y Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

Se regularán de manera idéntica a la U.15, Sitjar Baix.

#### **Art. 4.35.-Ordenanza del Cerro S. Francesc: U.18.**

##### **A) Ambito, usos y tipo de edificación.**

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado en los planos de ordenación de las series B y C con las siglas U-18 y que se corresponde con la urbanización Cerro Sant Francesc y tiene una superficie de 1,78 Ha.

Esta zona queda pendiente de un Plan de Reforma Interior, con las mismas determinaciones, objetivos y parámetros que la U.15, Sitjar Baix.

#### **Art. 4.36.- Ordenanza de Sierra Pedriza: U. 19.**

##### **A) Ambito, usos y tipo de edificación.**

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado en los planos de ordenación de las series B y C con las siglas U-19 y que se corresponde con la urbanización Sierra Pedriza y tiene una superficie de 9,52 Ha.



Esta zona queda pendiente de un Plan Especial de Reforma Interior, que se redactará de conformidad con las determinaciones de la Ley 6/94 LRAU, de acuerdo con los siguientes objetivos:

Los objetivos del PRI serán:

- a).- Resolución de la red viaria interior del sector.
- b).- Resolución de los problemas de saneamiento (construcción de desagües - depuración )
- c).- Dotar a los terrenos de esta zona de los servicios urbanísticos imprescindibles: pavimentación de viales, alumbrado y red de agua potable.
- d).- Diseño y gestión de las dotaciones de carácter local.

## 2. Usos

2.1. El uso global o dominante es el Residencial Unifamiliar y la tipología autorizada es UFA 3: Vivienda Unifamiliar Aislada, constituyendo una agrupación residencial de baja densidad tipo ciudad jardín.

### 2.2. Usos permitidos:

- Industria - Categoría Ind 1.a
- Aparcamiento Par 1
- Dotacional, en todas sus acepciones.
- Hostalero Tho 1.
- Comercial Tco 1a Tco 1b
- Recreativos Tre 1.

3. El tipo de ordenación que se establece es de edificación aislada, totalmente separada de los lindes del solar, destinadas a viviendas unifamiliares.

### **B) Condiciones de la parcela y densidad máxima.**

1. La superficie mínima de parcela edificable será de cuatrocientos metros cuadrados ( 400 m<sup>2</sup> ).
2. La densidad máxima de esta zona se establece en veinte viviendas por hectárea ( 20 viv. / Ha ).
3. La ocupación máxima será del veinticinco por cien del solar ( 25 % ), debiendo separarse las construcciones un mínimo de seis metros ( 6 mts. ) de cualquiera de sus lindes.

### **C) Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. La altura de la edificación no excederá de siete metros ( 7,00 ) ni de dos plantas.
2. Las alineaciones y rasantes serán las resultantes del P.R.I.
3. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos siempre que estos últimos no sobrepasen la altura de un metro ( 1,00 mts. ) contado desde la cara interior del forjado de planta baja hasta el terreno y siempre que se destinen a garajes y dependencias anexas de las viviendas.

## **Art. 4. 37.- Ordenanza de Sierra Pedriza: U.20.**

### **A) Ambito, usos y tipo de edificación.**

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado en los planos de ordenación de las series B y C con las siglas U-20 y que se corresponde con la urbanización Sierra Pedriza y tiene una superficie de 2,25 Ha.

Esta zona queda pendiente de un Plan de Reforma Interior, que se redactará con las mismas determinaciones, objetivos y parámetros que la U.19 de Sierra Pedriza.

#### **:Art. 4.38.- Ordenanza de Sierra Pedriza: U.21.**

##### **A) Ambito, usos y tipo de edificación.**

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado en los planos de ordenación de las series B y C con las siglas U-21 y que se corresponde con la urbanización Sierra Pedriza y tiene una superficie de 6,84 Ha.

Esta zona queda pendiente de un Plan de Reforma Interior, que se redactará con las mismas determinaciones, objetivos y parámetros que la U.19 de Sierra Pedriza.

#### **Art. 4.39.- Ordenanza de R. de la Viuda: U.22.**

##### **A) Ambito, usos y tipo de edificación.**

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado en los planos de ordenación de las series B y C con las siglas U-22 y que se corresponde con la Urbanización Rambla de la Viuda, situada en la Rambla de la Viuda junto al linde del termino con Castelló, y tiene una superficie de 15,14 Ha.

Esta Zona se remite a la redacción de un Plan de Reforma Interior que se formulará con los mismos objetivos de la U.16, Rio Mijares.

2. Usos, 3.El tipo de ordenación, **B) Condiciones de la parcela y densidad máxima y**

**C) Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

Se regularán de manera idéntica a la U.15, Sitjar Baix

#### **CAPITULO QUINTO: Suelo Urbano Industrial.**

#### **Art. 4.40.- Ordenanza de la Industria Carretera de Tales: UI.1.**

##### **A) Ambito, usos y tipología de la edificación**

1. El ámbito de esta zona es el grafiado como UI-1 en los planos de ordenación de las series A, B y C. Está situado en la salida de la población en dirección al municipio de Tales y es lindante con la Zona residencial U-4 de la Serratella.

2. El uso global o dominante de esta zona es el industrial en sus categorías Ind 1 Ind 2 Ind 3, permitiéndose actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas en su índice Medio.

Son usos compatibles:

- Dotacional, en todas sus acepciones.

- Aparcamiento Par 1 y 2.

- Comercial, Oficinas, Hotelero y Recreativo, salvo Pubs, Discotecas y otros usos ruidosos que solo podrán ubicarse a una distancia superior a 50 metros de las zonas residenciales limítrofes.

- Deportivo, cuando constituya un complejo para uso del personal de la propia industria.

- Vivienda, una por instalación industrial y estará incluida en el recinto de la misma, ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación (Art. 2.108-1), debiendo preverse las medidas correctoras oportunas en el proyecto correspondiente, con la finalidad de evitar eventuales riesgos en dichas viviendas, en el hipotético caso de accidente fortuito.

3. La edificación se ajustará a la tipología de edificación aislada, totalmente separada de los lindes del solar, destinada exclusivamente a industrias. Se respetarán las actuales industrias con tipología de manzana cerrada.

**B) Condiciones de la parcela.**

1. Destinada esta zona a ubicación de industrias, las parcelas serán como mínimo de 1.000 m<sup>2</sup> de extensión para permitir que las construcciones proyectadas puedan cumplir con las exigencias de superficie, separación y volumen que se señalan en estas ordenanzas.

2. La superficie máxima ocupada no excederá del 70 % de la superficie contenida entre los lindes de la parcela, debiendo separarse las construcciones un mínimo de cinco metros, de cualquiera de los lindes del solar.

3. Las construcciones existentes podrán dividirse o parcelarse, siempre que la superficie resultante cumpla con la extensión mínima fijada en estas ordenanzas y posea una fachada de 20 m. a vía pública, pasando su tipología a ser "Naves- nido".

**C) Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. El volumen permitido no excederá de tres metros cúbicos por metro cuadrado de solar (3 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup>).

2. La eventual edificación de oficinas, en el caso de conformar un elemento individual integrado en la parcela industrial, tendrá como altura máxima tres plantas (PB más 2P). En la nave, será de una planta el límite máximo de la altura de la edificación.

3. Las alineaciones, chaflanes y rasantes oficiales se rigen por las siguientes determinaciones:

- Las alineaciones y rasantes oficiales a que han de sujetarse las construcciones son las definidas en los planos de la serie D a escala 1 : 1.000 del presente Plan General y las que resulten de los instrumentos de desarrollo del Plan.

Estas alineaciones deben quedar como límite de la propiedades particulares, materializándose por el vallado correspondiente en el caso de solar y por el paramento exterior en los muros de fachada.

- Serán obligatorios los chaflanes, cuya alineación será siempre perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las dos fachadas que se interseccionan, de acuerdo con las siguientes determinaciones:

- Cuando las dos calles que se cruzan sean de ancho igual o menor de 8 metros, el chaflán será de cuatro metros de anchura.

- Si cualquiera de las dos calles es de ancho mayor de ocho metros el chaflán tendrá una anchura de seis metros.

- En los cruces de calles en los que ya existe construido algún chaflán, la dimensión de éste servirá de pauta para las restantes esquinas con un mínimo de cuatro metros. En el caso de existir chaflanes de distinta anchura, servirá de pauta el de mayor dimensión.

- Las rasantes se adaptaran a las existentes sobre el terreno, y serán fijadas por los servicios técnicos competentes municipales.

**D) Adecuación a los reglamentos.**

Además de cumplir las ordenanzas específicas de las zonas industriales, las industrias deberán ajustarse a lo dispuesto en los reglamentos específicos de cada actividad sectorial, respetando las disposiciones vigentes que, para cada tipo de industria, se exijan por la Conselleria de Industria.

**E) Medidas Antipolución.**

Para evitar la contaminación atmosférica y de las aguas de superficie o subterráneas, además del cumplimiento de las normas generales en vigor a este respecto, se exigirá lo dispuesto en el Título Segundo de estas Normas, por lo que deberá constar en cada proyecto de instalación industrial el estudio detallado y riguroso de las medidas adoptadas, en orden al cumplimiento de estas condiciones higiénicas, que garanticen la eficacia de las mismas.

**F) Evacuación de Aguas Residuales.**

Cada industria podrá instalar su propia estación depuradora para conseguir que los vertidos de sus aguas residuales alcancen los niveles señalados en la “Ordenación Municipal Reguladora de Vertidos Líquidos Residuales de la Ciudad de Onda” Y después, cada industria construirá por su cuenta la conducción del efluente de aguas depuradas hasta el alcantarillado general, debiendo ser la conducción de diámetro interior mínimo de treinta ( 30 ) centímetros y con pendiente mínima del uno por ciento ( 1% ). En caso de que el alcantarillado general se encuentre a distancia superior a trescientos metros la industria podrá continuar, a sus expensas, la conducción de las aguas residuales hasta el colector municipal más próximo o bien se exigirá la construcción de una estación depuradora propia de la industria o de un grupo de industrias, que garantice una depuración total de las aguas residuales.

**G) Dotación de servicios.**

Será de cuenta de cada industria la dotación de todos los servicios, tales como pavimentación de viales, agua potable, energía eléctrica, etc. necesarias para conectar con la red municipal de estas mismas infraestructuras.

**H) Industrias Existentes**

Se respetan las establecidas, permitiéndose su ampliación, siempre que las nuevas construcciones se separen un mínimo de cinco metros de los lindes del solar, sin que, la ocupación y volumen resultantes tras la ampliación, excedan de los máximos establecidos para esta zona. No se permitirá la ampliación a aquellas industrias calificadas como tóxicas, nocivas, insalubres o peligrosas. Recomendándose su traslado a otras zonas industriales.

Por otra parte, antes de solicitar cualquier ampliación, el interesado deberá tener aprobado el sistema de depuración completa de las aguas residuales de la propia industria (considerando, incluso, la proyectada ampliación) debiendo estar esta instalación totalmente terminada y funcionando a plena satisfacción, antes de que se conceda la licencia para las obras de ampliación previstas.

Las industrias establecidas con licencia municipal otorgada antes de la vigencia de las presentes Ordenanzas, en lugares o condiciones no permitidas por las mismas, serán consentidas en su actual situación de volumen y potencia instalada, permitiéndose su ampliación en un 10 %, como máximo, siempre que se realicen las obras necesarias para asegurar los aislamientos acústicos y contra el fuego prescritos, para que se ajusten a la regulación de sanidad y seguridad en el plazo que el Ayuntamiento determine. No obstante lo anterior, se sujetarán a las limitaciones que para esta Zona establecen las Ordenanzas.

**Art. 4.41.- Ordenanza de la Industria Carretera de Ribesalbes: UI.2.**

**A) Ambito, usos y tipología de la edificación**

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado como UI-2 en los planos de ordenación de las series A, B y C. Está situado en tres localizaciones distintas a lo largo de la Carretera de Ribesalbes.

2. El uso global o dominante de esta zona es el industrial en sus categorías Ind 1 Ind 2 Ind 3 Ind 4.

Son usos compatibles:

- Dotacional, en todas sus acepciones.

- Comercial, hotelero, recreativo y oficinas.

- Aparcamiento Par 1 y 2.

- Deportivo, cuando constituya un complejo para uso del personal de la propia industria.

- Vivienda, una por instalación industrial y estará incluida en el recinto de la misma.

3. La edificación se ajustará a la tipología de edificación aislada, totalmente separada de los lindes del solar, destinada exclusivamente a industrias.

#### **B) Condiciones de la parcela.**

1. La superficie mínima edificable se fija en cinco mil metros cuadrados ( 5.000 m<sup>2</sup> ).

2. La superficie máxima construida no excederá del 80 % de la superficie contenida entre los lindes de la parcela, debiendo separarse las construcciones un mínimo de cuatro metros, de cualquiera de los lindes del solar.

Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras en lo que respecta a la separación y servidumbres de la edificación.

#### **C) Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. El volumen máximo permitido es el de cuatro y medio metros cúbicos por metro cuadrado de solar ( 4,5 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> ).

2. La eventual edificación de oficinas, en el caso de conformar un elemento individual integrado en la parcela industrial, tendrá como altura máxima tres plantas (PB más 2P). En la nave, será de una planta el límite máximo de la altura de la edificación.

3. Se respetan las alineaciones, chaflanes y rasantes de las construcciones existentes.

#### **D) Adecuación a los reglamentos, E) Medidas Antipolución, F) Evacuación de Aguas Residuales, G) Dotación de servicios y H) Industrias Existentes.**

Se regularán de manera idéntica a la UI.1.

### **Art. 4.42.- Ordenanza de la Industria Carretera De Vila-Real: UI.3.**

#### **A) Ambito, usos y tipología de la edificación**

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado como UI-3 en los planos de ordenación de las series A, B y C. Está situado en la Carretera de Vila-Real, en ambos lados de la Avenida del Mediterrani, y limitada entre los cruces con las calles Ingeniero Echegaray y la calle Les Forques.

2. El uso global o dominante de esta zona es el industrial. Manteniendo los usos residenciales existentes frente a la calle Ingeniero Echegaray y los residenciales proyectados para completar la plaza de la Rotonda, tal como se grafia en los planos de ordenación de las series A, B, C.

Se mantendrán los usos existentes permitiéndose una ampliación hasta un 10 %.

Las residencias existentes en la calle Ingeniero Echegaray se regirán por las ordenanzas de la zona U-a Raval del Castell. Las residencias de nueva planta de la plaza de la Rotonda, se regirán por las ordenanzas de la zona U-1.

2.1.- Subzona a): Corresponde a la parte más próxima al casco urbano residencial, delimitada entre este y la ronda de circunvalación interior y entre la calle Ingeniero Echegaray y Monteblanco. Sólo se permitirán la ubicación de nuevas industrias en sus categorías Ind 1 y Ind 2, con garaje, aparcamientos e instalaciones deportivas para el uso del personal de la propia industria.

2.2.- Subzona b): Delimitada por el resto de la zona UI-3 no incluido en la subzona a. Sólo se permitirán la ubicación de nuevas industrias en sus categorías Ind 1 Ind 2 Ind 3 con garaje, aparcamientos e instalaciones deportivas para el uso del personal de la propia industria. También se permitirá en su categoría Ind 4, cuando se respeten las distancias de las que, según la ley, deben separarse las industrias respecto de los núcleos de población existentes.

Se cumplirá en su instalación lo dispuesto en los correspondientes reglamentos sectoriales de su actividad y en lo que le sea de aplicación de estas Normas Urbanísticas.

Son usos compatibles:

- Dotacional, en todas sus acepciones.
- Hostelería. Tho 1
- Oficinas Tof.
- Recreativo Tre 1 Tre 2 Tre 3 Tre 4.
- Comercial Calificaciones Tco 1a Tco 1b y Tco 2.
- Aparcamiento Par 1 y 2.
- Deportivo, cuando constituya un complejo para uso del personal de la propia industria.
- Vivienda, una por instalación industrial y estará incluida en el recinto de la misma.

Son usos prohibidos:

- Se prohíbe la construcción de nuevas viviendas respetándose las existentes.

3. La edificación se ajustará a la tipología de manzana cerrada, tanto en la Subzona a) como en la b), aunque en esta subzona se permite también la tipología de edificación abierta en manzana completa.

#### **B) Condiciones de la parcela.**

1. La superficie mínima edificable se establece en ciento cincuenta metros cuadrados ( 150,00 m<sup>2</sup> ), con un mínimo de fachada de siete metros de anchura ( 7,00 m ).
2. Se permite ocupar la totalidad de la parcela ( 100 % ) edificable.

#### **C) Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. El volumen máximo permitido es el de siete metros cúbicos por metro cuadrado de solar ( 7 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> ).
2. Las alturas de las edificaciones de nave y oficinas serán las mismas que las correspondientes a la UI.1.
3. Las alineaciones, chaflanes y rasantes oficiales se rigen por las mismas determinaciones que la Zona UI.1.

#### **D) Adecuación a los reglamentos, E) Medidas Antipolución, F) Evacuación de Aguas Residuales, G) Dotación de servicios y H) Industrias Existentes.**

Se regularán de manera idéntica a la UI.1.

### **Art. 4.43.- Ordenanza de la Industria Carretera de Alcora: UI.4.**

#### **A) Ambito, usos y tipología de la edificación**

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado como UI-4 en los planos de ordenación de las series A, B y C. Está situado en la carretera de Alcora, en ambos lados de dicha carretera y limitada entre los cruces con la Ronda de Circunvalación exterior y el Barranco del Salvador.

2. El uso global o dominante de esta zona es el industrial en sus categorías Ind 3 y Ind 4.

Son usos compatibles:

- Dotacional, en todas sus acepciones.
- Comercial Tco 1a Tco 1b Tco 2
- Recreativo Tre 1 Tre 2 Tre 3 Tre 4
- Aparcamiento Par 1 y 2.
- Deportivo, cuando constituya un complejo para uso del personal de la propia industria.
- Viviendas accesorias de la industria, incluidas en el recinto de la misma.
- Hostelería Tho 1.

#### **B) Condiciones de la parcela.**

1. La superficie mínima edificable se fija en cinco mil metros cuadrados(5.00m<sup>2</sup>).

2. La superficie máxima construida no excederá del 60 % de la superficie contenida entre los lindes de la parcela, debiendo separarse las construcciones un mínimo de ocho metros, de cualquiera de los lindes del solar, así como de la alineación oficial.

Las edificaciones deberán separarse un mínimo de veintiuno cincuenta (21,50 mts.) metros del eje de la carretera de Onda a Alcora.

#### **C) Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. El volumen permitido no excederá de cuatro y medio metros cúbicos por metro cuadrado de solar ( 4,5 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> ).

2. La edificación se ajustará a la tipología de edificación aislada, totalmente separada de los lindes del solar.

3. La eventual edificación de oficinas, en el caso de conformar un elemento individual integrado en la parcela industrial, tendrá como altura máxima tres plantas, es decir PB más 2P. En la nave, que será de una sola planta, no se limita la altura de la edificación, dependiendo ésta, de las características técnicas de la industria a instalar, y que deberán justificarse en el proyecto de las obras al solicitar la licencia.

4. Las alineaciones, chaflanes y rasantes oficiales se rigen por las mismas determinaciones que las reguladas para la UI.1.

#### **D) Adecuación a los reglamentos.**

Además de cumplir las Ordenanzas reguladoras del uso Industrial, las industrias de esta zona deberán ajustarse a lo dispuesto en los reglamentos propios de cada actividad sectorial respetando las disposiciones vigentes que, para cada tipo de industria, se exijan por la Conselleria de Industria.

#### **E) Medidas Antipolución.**

Para evitar la contaminación atmosférica y de las aguas de superficie o subterráneas, además del cumplimiento de las normas generales en vigor a este respecto, se exigirá lo dispuesto en el Título Segundo, por lo que deberá constar en cada proyecto de instalación industrial el estudio detallado y riguroso de las medidas adoptadas, que garanticen el cumplimiento de dichas condiciones y la eficacia de las mismas.

Además las industrias cuyo proceso industrial consista en el acopio, trasiego y atomización de arcilla, deberán cumplir las siguientes normas:

a) Deberá procederse al vallado de los acopios de arcilla mediante vallas opacas que no permitan el paso del viento en todo el perímetro de estas.

b) Deberán plantar a lo largo de todo el perímetro de sus parcelas, una barrera vegetal, la cuál deberá tener una altura mínima superior en un metro a la valla, asegurándose el cuidado, riego y mantenimiento del mismo de forma que se consiga la atenuación en la propagación a la atmósfera y a las parcelas vecinas.

c) Deberán pavimentar, todas las vías e interior de parcela, para evitar levantar polvo con el tránsito de camiones y turismos, dichos viales se deberán regar y baldear con frecuencia diaria para mantenerlos en buenas condiciones de limpieza y libres de arcilla.

d) Se deberán limitar los stocks de arcilla a las necesidades reales para el proceso productivo, no debiendo superar en ninguno de los casos la altura del vallado o la barrera vegetal, aconsejándose los acopios en hangares cubiertos.

e) Los acopios de arcilla que por causa justificada se deban situar en el exterior de los hangares, se deberán regar con la frecuencia necesaria para evitar que contaminen la atmósfera con polvo.

En los proyectos para la tramitación de la licencia para poder ejercer la actividad industrial se deberá justificar el cumplimiento de las normas anteriores.

#### **F) Evacuación de Aguas Residuales, G) Dotación de servicios y H) Industrias Existentes.**

Se regularán de manera idéntica a la UI.1.

### **Art. 4.44.- Ordenanza de Industria: UI.5.**

#### **A) Ambito, usos y tipología de la edificación**

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado como UI-5 en los planos de ordenación de las series A, B y C. Está situado entre en Raval del Castell y la calles Ingeniero Echegaray y la calle Les Forques.

2. El uso global o dominante de esta zona es el industrial, manteniendo los usos residenciales existentes frente a la calle Ceramista Alós y los residenciales de nueva planta proyectados para completar el frente de dicha calle, tal como se grafía en los planos de ordenación de las series A, B, C.

Se mantendrán los usos existentes permitiéndose una ampliación hasta un 10 %.

Las residencias existentes en la calle Ceramista Alós se regirán por las ordenanzas de la zona U-a Raval del Castell. Las residencias de nueva planta para completar el frente de dicha calle, se regirán por las mismas ordenanzas de la zona U-a Raval del Castell.

Dentro del uso global de esta zona que es el industrial, sólo se permitirá la ubicación de nuevas industrias en sus categorías Ind 1 y Ind 2, e Ind 3, asimilables a pequeños talleres y pequeñas industrias, siempre que no sean Insalubres o Peligrosas en sus niveles medio (grado 3) o alto (grados 4 y 5).

Se cumplirá en su instalación lo dispuesto en los correspondientes reglamentos sectoriales de su actividad y en lo que le sea de aplicación de estas Normas Urbanísticas.

Son usos compatibles:

- Dotacional, en todas sus acepciones.
- Hosteleria. Tho 1
- Oficinas Tof.
- Recreativo Tre 1
- Comercial Calificaciones Tco 1a Tco 1b.



- Aparcamiento Par 1 y 2.
- Deportivo, cuando constituya un complejo para uso del personal de la propia industria.

- Vivienda, una por instalación industrial y estará incluida en el recinto de la misma.

Son usos prohibidos:

- Se prohíbe la construcción de nuevas viviendas (respetándose las existentes).

3. La edificación se ajustará a la tipología de manzana cerrada.

#### **B) Condiciones de la parcela.**

1. La superficie mínima edificable se establece en ciento cincuenta metros cuadrados ( 150,00 m<sup>2</sup> ), con un mínimo de fachada de siete metros de anchura ( 7,00 m ).

2. Se permite ocupar la totalidad de la parcela ( 100 % ) edificable.

#### **C) Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. El volumen máximo permitido es el de siete metros cúbicos por metro cuadrado de solar ( 7 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> ).

2. Las alturas de las edificaciones de nave y de oficinas serán las mismas que las correspondientes en la UI.1.

3. Las alineaciones, chaflanes y rasantes oficiales se rigen por las mismas determinaciones que las reguladas para la UI.1.

#### **D) Adecuación a los reglamentos, E) - Medidas Antipolución , F) Evacuación de Aguas Residuales y G) Dotación de servicios.**

Se regularán de manera idéntica a la UI.1.

#### **H) Industrias Existentes**

Se respetan las establecidas, permitiéndose su ampliación, sin que, la ocupación y volumen resultantes tras la ampliación, excedan de los máximos establecidos para esta zona. No se permitirá la ampliación a aquellas industrias calificadas como tóxicas, nocivas, insalubres o peligrosas, recomendándose su traslado a otras zonas industriales. Por otra parte, antes de solicitar cualquier ampliación, el interesado deberá tener aprobado el sistema de depuración completa de las aguas residuales de la propia industria (considerando, incluso, la proyectada ampliación), debiendo estar esta instalación totalmente terminada y funcionando a plena satisfacción, antes de que se conceda la licencia para las obras de ampliación previstas.

Las industrias establecidas con licencia municipal, otorgada antes de la vigencia de las presentes Ordenanzas, en lugares o condiciones no permitidas por las mismas, serán consentidas en su actual situación de volumen y potencia instalada, permitiéndose su ampliación en un 10 %, como máximo, siempre que se realicen las obras necesarias para asegurar los aislamientos acústicos y contra el fuego prescritos, para que se ajusten a la regulación de sanidad y seguridad, en el plazo que el Ayuntamiento determine. No obstante lo anterior, se sujetarán a las limitaciones que para esta zona establecen las Ordenanzas.

#### **I) Régimen transitorio para las edificaciones industriales existentes:**

1º.- Se respetan los edificios industriales existentes.

2º.- Podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, y de modernización.

3º.- Se autorizan las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

4º.- Se autorizan las subdivisiones de los edificios existentes a fin de que la edificación se adapte a las condiciones y usos propios de esta zona, como son los almacenes y los talleres artesanos, y las denominadas "industrias nido".

5º.- También se pueden construir industrias adosadas, como resultado de la subdivisión de naves de gran tamaño existentes.

6º.- La agrupación de edificios adosados podrá presentar un frente no superior a 120 metros, y dejará un retranqueo lateral en el extremo que no tenga frente a calle no inferior a 3 metros. En este caso la ocupación máxima sobre parcela será del 80 %.

### **Art. 4.45.- Ordenanza de la Industria Carretera de Vila-Real: UI.6**

#### **A) Ambito, usos y tipología de la edificación**

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado como UI-6 en los planos de ordenación de las series A, B y C. Está situado a ambos lados de la carretera de Vila-Real, entre la calle Les Forques y el camino de Palos.

2. El uso global o dominante de esta zona es el industrial en sus categorías Ind 3 Ind 4.

Son usos compatibles:

- Dotacional, en todas sus acepciones.

- Deportivo y de esparcimiento cuando constituya un complejo para uso del personal de la propia industria.

- Hostelería Tho. 1

- Comercial Tco 1a Tco 1b y Tco 2.

- Recreativo Tre 1 Tre 2 Tre 3 Tre 4.

- Oficinas Tof.

- Aparcamiento Par 1 y 2.

- Vivienda, una por instalación industrial y estará incluida en el recinto de la misma.

Son usos prohibidos:

- Se prohíbe la construcción de nuevas viviendas respetándose las existentes. Se prohíben las industrias que exijan el acopio de stocks de materia prima a la intemperie.

3. La edificación se ajustará a la tipología de edificación aislada, totalmente separada de los lindes del solar, destinada exclusivamente a industrias.

#### **B) Condiciones de la parcela.**

1. La superficie mínima edificable se fija en mil quinientos metros cuadrados ( 1.500 m<sup>2</sup> ).

2. La superficie máxima construida no excederá del 60 % de la superficie contenida entre los lindes de la parcela, debiendo separarse las construcciones un mínimo de cuatro metros, de cualquiera de los lindes del solar.

3. Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras en lo que respecta a la separación y servidumbres de la edificación.

4. A efectos registrales se autorizarán todas las segregaciones que acrediten la existencia de la parcela mínima, sin más restricciones.

#### **C) Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. El volumen permitido no excederá de cuatro y medio metros cúbicos por metro cuadrado de solar ( 4,5 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> ).

2. No se limita la altura de la planta baja de la nave que dependerá del proceso técnico de fabricación. Esta altura de la nave se justificará en el proyecto técnico en el momento de solicitar la licencia de las obras.

3. Las oficinas tendrán un máximo de tres (3) plantas (PB + dos)(2 P).
4. Las alineaciones, chaflanes y rasantes oficiales se rigen por las mismas determinaciones que las reguladas para la UI.1.

**D) Adecuación a los reglamentos, y E) Medidas Antipolución.**

Se regularán de manera idéntica a la UI.4 (Carretera de Alcora).

**F) Evacuación de Aguas Residuales, G) Dotación de servicios y H) Industrias Existentes.**

Se regularán de manera idéntica a la UI.1.

**Art. 4.46.- Ordenanza de la Industria Carretera de Vila-Real: UI.7.**

**A) Ambito, usos y tipología de la edificación**

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado como UI-7 en los planos de ordenación de las series A, B y C. Está situado a ambos lados de la carretera de Vila-Real, entre el camino de Palos y el barranco del Salvador.
2. El uso global o dominante de esta zona es el industrial en sus categorías Ind 1 Ind2 Ind 3 Ind 4.

Son usos compatibles:

- Dotacional, en todas sus acepciones.
- Deportivo y de esparcimiento cuando constituya un complejo para uso del personal de la propia industria.
- Hostelería Tho. 1
- Comercial Tco 1a Tco 1b y Tco 2.
- Recreativo Tre 1 Tre 2 Tre 3 Tre 4.
- Oficinas Tof.
- Aparcamiento Par 1 y 2.
- Vivienda, una por instalación industrial y estará incluida en el recinto de la misma.

Son usos prohibidos:

- Se prohíbe la construcción de nuevas viviendas respetándose las existentes.
3. La edificación se ajustará a la tipología de edificación aislada, o naves adosadas tipo "Industria Nido" totalmente separada de los lindes del solar, destinada exclusivamente a industrias.

**B) Condiciones de la parcela.**

1. La superficie mínima edificable se fija en dos mil metros cuadrados (2.000 m2).
2. La superficie máxima construida no excederá del 80 % de la superficie contenida entre los lindes de la parcela, debiendo separarse las construcciones un mínimo de cuatro metros, de cualquiera de los lindes del solar.
3. Se permitirán todas aquellas operaciones registrales a fin de poder escriturar fincas independientes a cada vivienda, siendo la superficie mínima 1.000 m2.
4. Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras en lo que respecta a la separación y servidumbre de la edificación.

**C) Inscripción Registral.**

Se permitirán las operaciones Registrales tales que permitan realizar escrituras de naves adosadas independientes en parcela única común para todas ellas.

**D) Condiciones de volumen y forma de los edificios y E) Adecuación a los reglamentos.**

Se regularán de manera idéntica a la UI.6 -Vila-Real (b).

**F) Medidas Antipolución, G) Evacuación de Aguas Residuales, H) Dotación de servicios e I) Industrias Existentes.**

Se regularán de manera idéntica a la UI.1.

**Art. 4.47.- Ordenanza del Apeadero de Betxi: UI.8 (a).**

**A) Ambito, usos y tipología de la edificación**

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado como UI-8a en los planos de ordenación de las series A, B y C. Está situado a ambos lados de la carretera de Vila-Real, y en el entorno del cruce con el camino de Betxi.

2. El uso global o dominante de esta zona es el industrial en sus categorías Ind 1 Ind2 Ind 3, salvo para las dos manzanas señaladas con el asterisco (\*) cuyo uso será el Industrial en todas sus categorías, prohibiéndose expresamente el almacenaje de materias primas a la intemperie que, por sus características dimensionales, fueran susceptibles de producir contaminación atmosférica.

Son usos compatibles:

- Deportivo y de esparcimiento cuando constituya un complejo para uso del personal de la propia industria.

- Hostelería Tho. 1

- Comercial Tco 1a Tco 1b.

- Recreativo Tre 1 Tre 2 Tre 3 Tre 4.

- Oficinas Tof.

- Aparcamiento Par 1 y 2.

- Vivienda, una por instalación industrial y estará incluida en el recinto de la misma.

Son usos prohibidos:

- Se prohíbe la construcción de nuevas viviendas respetándose las existentes.

3. La edificación se ajustará a la tipología de manzana cerrada, permitiéndose también la edificación abierta en manzanas completas.

**B) Condiciones de la parcela.**

1. La superficie mínima edificable se establece en doscientos metros cuadrados ( 200,00 m<sup>2</sup> ), con un mínimo de fachada de diez metros de anchura ( 10,00 m ).

2. Se permite ocupar la totalidad de la parcela ( 100 % ) edificable.

**C) Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. El volumen permitido no excederá de siete metros cúbicos por metro cuadrado de solar (7 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup>).

2. No se limita la altura de la planta baja de la nave que dependerá del proceso técnico de fabricación. Esta altura de la nave se justificará en el proyecto técnico en el momento de solicitar la licencia de las obras.

3. Las oficinas tendrán un máximo de tres (3) plantas (PB + dos (2) P).

4. Las alineaciones, chaflanes y rasantes oficiales se rigen por las mismas determinaciones que la Zona UI.1.

**D) Adecuación a los reglamentos, E) Medidas Antipolución, F) Evacuación de Aguas Residuales, G) Dotación de servicios y H) Industrias Existentes.**

Se regularán de manera idéntica a la UI.1.

**Art. 4.48.- Ordenanza del Apeadero de Betxi: UI.8 (b).**

**A) Ambito, usos y tipología de la edificación**

1. El ámbito de esta Zona es el graffiado como UI-12b en los planos de ordenación de las series A, B y C. Está situado al lado norte de la carretera de Vila-Real, al este del "Eje Vertebrador" Betxi-Borriol y en el entorno del cruce con la carretera de Betxi.

2. El uso global o dominante de esta zona es el industrial en sus categorías Ind 3 y Ind 4 de acuerdo con artículo 7.14 de las Ordenanzas Generales

Son usos compatibles:

- Dotacional, en todas sus acepciones.
- Comercial Tco 1a Tco 1b Tco 2
- Recreativo Tre 1 Tre 2 Tre 3 Tre 4
- Aparcamiento Par 1 y 2.
- Deportivo, cuando constituya un complejo para uso del personal de la propia industria, de acuerdo con el artículo 6.23 de las Ordenanzas Generales.
- Viviendas accesorias de la industria, incluidas en el recinto de la misma.
- Hostelería Tho. 1 .

**B) Condiciones de la parcela.**

1. La superficie mínima edificable se fija en cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>).

2. La superficie máxima construida no excederá del 60 % de la superficie contenida entre los lindes de la parcela, debiendo separarse las construcciones un mínimo de ocho metros, de cualquiera de los lindes del solar, así como de la alineación oficial.

Las edificaciones deberán separarse un mínimo de veintiuno cincuenta (21,50 mts.) metros del eje de la carretera de Onda a Vila-Real.

**C) Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. El volumen permitido no excederá de cuatro y medio metros cúbicos por metro cuadrado de solar ( 4,5 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> ).

2. La edificación se ajustará a la tipología de edificación aislada, totalmente separada de los lindes del solar.

3. Las alturas de las edificaciones de nave y oficinas serán las mismas que las correspondientes a la UI.4 (Carretera de Alcora).

4. Las alineaciones, chaflanes y rasantes oficiales se rigen por las mismas determinaciones que la UI.1.

**D) Adecuación a los reglamentos y E) Medidas Antipolución.**

Se regulan de manera idéntica a la UI.4 (Carretera de Alcora)

**F) Evacuación de Aguas Residuales, G) Dotación de servicios y H) Industrias Existentes.**

Se regularán de idéntica manera a la UI.1.

## **TITULO QUINTO: ORDENANZAS PARTICULARES RELATIVAS AL SUELO URBANIZABLE.**

### **Art. 5.1.-**

En virtud de lo establecido en el artículo 9 de la LRAU, se considera Suelo Urbanizable aquel cuyo régimen de ejecución se desarrolle mediante Actuaciones Integradas, entendiéndose como tales aquellas obras públicas de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizadas de una sola vez o por fases, conforme a una única programación (Artículo 6.3)

En consecuencia, se clasifica como Suelo Urbanizable, además de la nueva propuesta de Urbanizable, los Sectores de Suelo Urbanizable Programado y No Programado del PGOU del 94, así como las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano en él incluidas, sin perjuicio de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 9.2 de la LRAU, a los efectos de su valoración urbanística.

### **Art. 5.2.-**

1. En función de la Disposición Transitoria Quinta de la LRAU, el Aprovechamiento Tipo correspondiente a los Sectores que el PGOU/94 calificaba como Programados, mantendrán el definido en aquel (en virtud de lo establecido en los artículos 32 a 36 de la Ley 8/90). Idéntico criterio se establece para los No Programados. No obstante, para el SUR 3 (UNP.1) se modulan sus parámetros urbanísticos a las nuevas demandas sociales, ya explicadas en la Memoria de esta Homologación, así como se redelimita la superficie del Sector Industrial SUR 4 (UNP.2), reduciéndola a los límites que la demanda actual exige.

2. Asimismo, en función de la Disposición Transitoria Tercera de la LRAU, las Unidades de Ejecución que el PGOU/94 definía en Suelo Urbano, mantendrán el Aprovechamiento Tipo que en él se establecía.

3. Para los nuevos Sectores de Suelo Urbanizable, el Aprovechamiento Tipo se definirá de acuerdo a los siguientes criterios, en virtud de lo establecido en los artículos 62 y 64 de la LRAU:

- Para los nuevos Sectores de Suelo Industrial (SUR 8, SUR 9, SUR 10 y SUR 12), conformarán el Area de Reparto la conformarán los cuatro Sectores.

De acuerdo a ello, teniendo en cuenta lo señalado en la Memoria para los elementos de Red Primaria en virtud del Artículo 22-1-A de la LRAU, (sin perjuicio de lo establecido en los artículos 30 y 33 ), el Aprovechamiento Tipo resultante es de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

- Para el Sector de Suelo Residencial SUR 11 y teniendo en cuenta igualmente la aplicación del Artículo 22-1-A, conformará en sí mismo una sola Area de Reparto cuyo Aprovechamiento Tipo será de 0.5305 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**Art. 5.3.-**

La gestión y desarrollo de los Sectores de Urbanizable y las Unidades de Ejecución referidas, se llevará a cabo de acuerdo a los nuevos instrumentos de Programación Urbanística que la LRAU establece.

**Art. 5.4.-**

Descripción de las fichas urbanísticas de las Actuaciones Integradas que conforman el Suelo Urbanizable mediante delimitación de sectores.

**1. SECTOR SUR 1 (UP-3 Polígono SEPES).**

Régimen Urbanístico:

a. Superficie del Sector	669.000 m2.
b. Sistemas Generales Vinculados (Red Primaria)	43.600 m2.
c. Coeficiente de Edificabilidad Global	0,6 m2./m2.
d = a.c Edificabilidad Global del Sector	401.400 m2.
e = Aprovechamiento Lucrativo del Sector	401.400 m2.

Otras determinaciones:

Ejecución de Actuación	Expropiación (Gestión Directa)
Iniciativa	Publica
Uso Dominante	Industrial

Usos Prohibidos: Tco2, Tco3, Alm3 y todos los Residenciales.

Condiciones de la ordenación:

- Edificación Industrial: El Plan Parcial ordenará los volúmenes en detalle o adjudicará la edificabilidad a las parcelas resultantes. El coeficiente de edificabilidad global será de 0,6 m2t/m2s, la altura máxima

de la edificación de 10 metros, la ocupación máxima de la parcela del 80 por 100 y el número de plantas 2. El resto de los parámetros vendrán definidos por el Plan Parcial.

- El Plan Parcial deberá recoger con carácter vinculante los espacios libres grafiados en los Planos de Alineaciones y Rasantes y de Estructura Urbana. Asimismo, será orientativo el trazado viario que se grafía en dichos Planos C del Plan General.

- En la actualidad, la Actuación se encuentra en la fase final de su ejecución, de acuerdo al Plan Parcial aprobado el 21 de Octubre de 1.993.

## 2. SECTOR SUR 2 (UP-2)

Régimen Urbanístico:

a. Superficie del Sector	36.700 m2.
b. Sistemas Generales Vinculados (Red Primaria)	12.500 m2.
c. Coeficiente de Edificabilidad Global	0,5 m2./m2.
d = a.c Edificabilidad Global del Sector	18.350 m2.
e. Coeficiente de Uso y Tipología	0,7
F = Aprovechamiento Lucrativo del Sector	18.350

Otras determinaciones:

Ejecución de la Actuación	Gestión Directa
Iniciativa	Pública



Uso Dominante

Deportivo

Usos Prohibidos

Residencial e Industrial

Condiciones de la ordenación:

- Edificación de uso deportivo, ordenación con dos plantas de altura máxima en tipología preferente de edificación aislada y separación de los lindes de la parcela.

- Los espacios no edificados y no ocupados por las instalaciones de uso deportivo serán ajardinados.

- Será vinculante el trazado viario de alineaciones y rasantes grafiado en el Plano de Estructura Urbana

Condiciones de la urbanización:

- Los viales deberán tener una altura no inferior a 10 metros, las aceras tendrán un ancho suficiente para incorporar alcorques para la plantación de árboles con una separación de 8 metros.

- El edificio residencial unifamiliar, situado en el centro de la Ronda exterior, que pertenece a la Red Primaria Viaria, tendrá la consideración de fuera de ordenación a los efectos de que pueda procederse a su expropiación.

### 3. SECTOR SUR 3 (UNP-1)

Régimen Urbanístico:

Superficie del Sector

361.665 m2.

Red Primaria Viaria (Ronda Norte-No Computable)	20.000 m2.
Coeficiente de Edificabilidad Global	0,5758 m2t./m2s.
Edificabilidad Total del Sector	208.239 m2t.
Densidad Máxima	46 viv/Ha.
Nº. Máximo de Viviendas	1.645 vivs

Otras determinaciones:

Ejecución de la Actuación      Gestión Directa o Indirecta

Uso Dominante                      Residencial Plurifamiliar

Usos Desagregados:

- Residencial                      183.349 m2t.

- Terciario                          24.890 m2t. Máximo

Podrán instalarse en estas zonas, el comercial Tco.1, el de oficinas Tof y el recreativo Tre.1, tal como se establecen en el Artículo 1.8.

Usos Prohibidos                      Industriales (todos los tipos)

Alturas Máximas                      4 y 5 plantas para el Plurifamiliar y 2 plantas más Atico para el Unifamiliar y Comercial.

Condiciones de la ordenación:

- El desarrollo del Sector se realizará a través de las correspondientes Unidades de Ejecución. Su delimitación se llevará a cabo en los oportunos Programas de Actuación Integrada debiendo el Ayuntamiento, manifestarse previamente sobre aquellas, en función del Artículo 44 de la LRAU, en las áreas de iniciativa privada.

- En cualquier caso, las eventuales Unidades de Ejecución deberán cumplir los requisitos establecidos en el Artículo 33 de la LRAU y ser susceptibles de su ejecución autónoma, garantizándose el correcto engarce con los servicios y redes municipales, aspecto que se recogerá en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

- Por último, las eventuales alternativas de ordenación pormenorizada deberán respetar los criterios generales de la ordenación que se incorpora a este documento de Homologación.

### *JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MINIMOS.*

#### *SUR-3.*

Superficie Edificable Residencial..... 183.349 m<sup>2</sup> t.

- Superficie Dotacional (Art. 22 LRAU).

$$35 \text{ m}^2 \text{ s.} \times 1.833,49 \text{ m}^2 \text{ t.} = 64.172 \text{ m}^2 \text{ s.}$$

- Verde.

$$15 \times 1.833,49 = 27.502,35 \text{ m}^2 \text{ s.}$$

$$10\% \text{ s/ } 361.665 = 36.166 \text{ m}^2 \text{ s.}$$

En la Ordenación se prevén 36.935 m<sup>2</sup> s.

- Equipamientos.

$$64.172 - 36.166 = 28.006 \text{ m}^2 \text{ s.}$$

En la Ordenación se prevén 29.434 m<sup>2</sup> s.

Por lo tanto, se cumplen holgadamente los mínimos legales establecidos en la LRAU.

#### 4. SECTOR SUR 4 (UNP-2)

Régimen Urbanístico:

Superficie del Sector	257.474 m <sup>2</sup> .
Sistemas Generales Vinculados (Red Primaria)	24.000 m <sup>2</sup> .
Coeficiente de Edificabilidad Global	0,8 m <sup>2</sup> t./m <sup>2</sup> s.
Edificabilidad Total del Sector	205.979 m <sup>2</sup> t.

Otras determinaciones:

Ejecución de la Actuación	Gestión Directa o Indirecta
Uso Dominante	Industrial.
Usos Prohibidos	Almacenes (Alm3) Terciario (Tco2 y Tco3)

Condiciones de la ordenación:

- El Plan Parcial deberá abarcar el sector completo.
- Se separará mediante una franja de zona verde, el uso industrial del Unifamiliar

existente al Norte del Sector.

- En esta zona se procurará una ordenación adecuada de su trama viaria al uso unifamiliar preexistente.

- Será vinculante el trazado y sección mínima de la carretera de Ribesalbes.

Condiciones de la urbanización:

- Los viales deberán tener una anchura no inferior a 10 metros, las aceras tendrán un ancho mínimo de 2 metros y deberán incorporar alcorques para plantación de árboles.

#### 5. SECTOR SUR 5 (UNP-3)

Régimen Urbanístico:

Superficie del Sector	967.200 m2.
Sistemas Generales Vinculados (Red Primaria)	60.000 m2.
Coeficiente de Edificabilidad Global	0,5 m2t./m2s.
Edificabilidad Total del Sector	483.600 m2.
Densidad Máxima	15 viv/Ha.

Otras determinaciones:

Ejecución de la Actuación	Gestión Directa o Indirecta
Uso Dominante	Residencial
Usos Prohibidos	Industriales (todos los tipos)

Condiciones de la ordenación:

- El Plan Parcial deberá abarcar el sector completo, sin perjuicio de que los Programas de Actuación Integrada puedan referirse a una o varias de las Unidades de Ejecución de las señaladas y grafiadas en este Plan General, que son las siguientes:

- SUR 5.1	5,50 Ha.
- SUR 5.2	29,24 Ha.
- SUR 5.3	6,93 Ha.
- SUR 5.4	17,80 ha.
- SUR 5.5	8,73 Ha.
- SUR 5.6	5,19 Ha.
- SUR 5.7	5,84 Ha.
- SUR 5.8	4,23 Ha.
- SUR 5.9	5,62 Ha.
- SUR 5.10	7,64 Ha.

- Será vinculante el trazado y sección mínima de la carretera de acceso a la urbanización grafiada en el Plan General.

Condiciones de la urbanización:

- Los viales interiores del sector deberán tener una anchura no inferior a 6 metros, las aceras tendrán un ancho mínimo de 2 metros y deberán incorporar alcorques para la plantación de árboles.

6. SECTOR SUR 6 (UNP-4)

Régimen Urbanístico:

Superficie del Sector	188.500 m2.
Sistemas Generales Vinculados (Red Primaria)	9.000 m2.
Coeficiente de Edificabilidad Global	0,8 m2t./m2s.
Edificabilidad Total del Sector	150.800 m2.
Densidad Máxima	0 viv/Ha.

Otras determinaciones:

Ejecución de la Actuación	Gestión Directa o Indirecta
Uso Dominante	Industrial
Usos Prohibidos:	Terciario (Tco2 y Tco3)
	Almacenes (Alm3)
	Residenciales (todos los tipos)

Condiciones de la ordenación:

- Será vinculante el trazado correspondiente a la Red Primaria Viaria que une la carretera de Onda a Vila-Real con el Eje Vertebrador de Betxi a Borriol.

- Salvo alternativa modificativa en el PAI correspondiente, se deberán respetar los viales del Sector que aparecen grafiados en el Plano de ordenación de Estructura Urbana.

Condiciones de la urbanización:

- Los viales deberán tener una anchura no inferior a 15 metros. Las aceras

tendrán un ancho mínimo de 2'50 metros y deberán incorporar alcorques para la plantación de árboles.

#### 7. SECTOR SUR 7 (UNP-5)

Régimen Urbanístico:

Superficie del Sector	20.300 m2.
Sistemas Generales Vinculados (Red Primaria)	1.500 m2.
Coeficiente de Edificabilidad Global	0,50 m2t./m2s.
Edificabilidad Total del Sector	10.150 m2.
Densidad Máxima	0 viv/Ha.

Otras determinaciones:

Ejecución de la Actuación	Gestión Directa o Indirecta
Uso Dominante	Terciario
Usos Prohibidos:	Industrial
	Residenciales (todos los tipos)

Condiciones de la ordenación:

- El Programa de Actuación Integrada deberá abarcar el sector número 7 completo y desarrollarse mediante un único Plan Parcial.

- Será vinculante el trazado correspondiente a la Red Primaria Viaria que une la carretera de Onda a Alcora con el perímetro de este sector.

- Salvo alternativa modificativa en el PAI correspondiente, se deberán respetar



los viales del sector que aparecen grafiados en el Plano de ordenación de Estructura Urbana.

Condiciones de la urbanización:

- Los viales deberán tener una anchura no inferior a 10 metros. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 1'50 metros y deberán incorporar alcorques para la plantación de árboles.

### 8. SECTOR SUR 8

Régimen Urbanístico:

Superficie del Sector	1.050.547 m2s.
Coefficiente de Edificabilidad Global	0,50 m2t./m2s.
Edificabilidad Total del Sector	525.270 m2t.

Otras determinaciones:

Ejecución de la Actuación	Gestión Directa o Indirecta
Uso Dominante	Industrial
Usos Prohibidos:	Terciario (Tco2 y Tco3) Residenciales (todos los tipos)

Condiciones de la ordenación:

El Sector incluye en su ámbito, el vial de servicio colindante a la nueva Carretera paralela a la Onda - Villa-Real.

Si bien la totalidad del Sector puede desarrollarse en una sola Actuación, nada impide que puedan delimitarse Unidades de Ejecución. Para ello y en función del Artículo 20

de la LRAU, se tendrán en cuenta los viarios de la trama urbana que se recogen como prolongación de los Suelos Urbanizados colindantes.

Dado que las eventuales Unidades colindan con el viario urbanizado de borde, cualquiera de ellas podrá ejecutarse de manera autónoma, si bien deberá procurarse un correcto engarce con los servicios y redes preexistentes, aspecto que se recogerá en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Condiciones de la urbanización:

Las señaladas en el Anexo 2, Proyectos de Urbanización.

Las dimensiones del viario y localización de Zonas Verdes se fijan, con carácter orientativo, en la documentación gráfica correspondiente.

#### 9. SECTOR SUR 9

Régimen Urbanístico:

Superficie del Sector	983.004 m2s.
Coeficiente de Edificabilidad Global	0,50 m2t./m2s.
Edificabilidad Total del Sector	491.500 m2t.

Otras determinaciones:

Ejecución de la Actuación	Gestión Directa o Indirecta
Uso Dominante	Industrial
Usos Prohibidos:	Terciario (Tco2 y Tco3)
	Residenciales (todos los tipos)

Condiciones de la ordenación:

El Sector es susceptible de dividirse en tres áreas de suelo apoyándose en la reutilización funcional de los caminos existentes, con la finalidad de posibilitar una mejor ubicación topográfica para eventuales instalaciones cerámicas, ejecutables a través de las correspondientes Unidades de Ejecución.

Condiciones de la urbanización:

Las señaladas en el Anexo 2, Proyectos de Urbanización.

Las dimensiones del viario y resto de determinaciones gráficas que se señalan en los Planos, son de carácter orientativo, pudiendo modificarse de manera justificada.

En el proyecto de Urbanización correspondiente se garantizará el correcto engarce de las infraestructuras del Sector con los servicios y redes municipales preexistentes y colindantes al mismo.

#### 10. SECTOR SUR 10

Régimen Urbanístico:

Superficie del Sector	201.092 m2s.
Coeficiente de Edificabilidad Global	0,50 m2t./m2s.
Edificabilidad Total del Sector	100.546 m2t.

Otras determinaciones:

Ejecución de la Actuación	Gestión Directa o Indirecta
Uso Dominante	Industrial
Usos Prohibidos:	Terciario (Tco2 y Tco3)
	Residenciales (todos los tipos)

Condiciones de la ordenación:

El Sector se destina, en principio, a una sola instalación cerámica, sin perjuicio de la posibilidad de su división en parcelas o en Unidades de Ejecución ulteriores.

Condiciones de la urbanización:

Las señaladas en el Anexo 2, Proyectos de Urbanización.

Las dimensiones del viario y resto de determinaciones gráficas que se señalan en los Planos, son de carácter orientativo, pudiendo modificarse de manera justificada.

En el proyecto de Urbanización correspondiente se garantizará el correcto engarce de las infraestructuras del Sector con los servicios y redes municipales preexistentes y colindantes al mismo.

#### 11. SECTOR SUR 11

Régimen Urbanístico:

Superficie del Sector	142.739 m2.
Coeficiente de Edificabilidad Global	0,5305 m2t/m2s.
Edificabilidad Total del Sector	75.722 m2t.
Densidad Máxima	44 viv./Ha.
Nº Máximo de Viviendas	623 vivs.

Otras determinaciones:

Ejecución de la Actuación	Gestión Directa o Indirecta
Uso Dominante	Residencial Unifamiliar (Adosadas, aisladas y Casas de Poble)

## Usos Compatibles.

- Residencial Plurifamiliar            En la Parcela de Avda. Monti y restringido en la Zona de Casas de Poble.
  
- Residencial     Unifamiliar    En la manzana colindante a Nueva Onda Aislada
  
- Terciario                                3.858 m2t. Máximo. En dos Parcelas autónomas

Podrán instalarse en estas zonas, el comercial Tco.1, el de oficinas Tof y el recreativo Tre.1, tal como se establece en el Artículo 1.8.

## Usos Prohibidos:

Industrial

## Alturas Máximas

2 Plantas y Atico para las Unifamiliares

3 Plantas para las Casas de Poble (y plurifamiliar restringido)

4 Plantas y Atico al Bloque Plurifamiliar

2 Plantas y Atico al Comercial

## Condiciones de la ordenación:

El Plan Parcial abarca el Sector completo, conformado por dos áreas territoriales en forma de “abanicos” abiertos a la vega del rio Sonella, lo que facilita, si se considera oportuno en el momento de su programación, su división en dos Unidades de Ejecución.

El “abanico” más oriental se destina fundamentalmente a Casos de Poble, si bien con carácter restringido, podrán intercalarse lienzos de fachada de residencial plurifamiliar, siempre que se garantice mediante proyecto unitario o Estudio de Detalle una composición armónica de cada frente de manzana. Asimismo, se dispondrá el Bloque Plurifamiliar y el Comercial en las parcelas señaladas en la Avda. Monti.

El “abanico” más occidental se destina a Unifamiliares Adosadas y Aisladas en la manzana longitudinal colindante a Nueva Onda. Los locales comerciales se ubicarán en la parcela señalada al efecto en el vértice Norte.

En el Proyecto de Urbanización correspondiente se garantizará el perfecto engarce con los servicios y redes municipales existentes en el Urbano colindante y se completará la Ronda Sur en el “abanico” oriental y el Paseo-Alameda que sirve de frontera y de encuentro con el No Urbanizable en el “abanico” occidental.

### *JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MINIMOS.*

#### **SUR-11**

Superficie Edificable Residencial..... 71.864 m<sup>2</sup> t.

- Superficie Dotacional (Art. 22 LRAU).

$$35 \text{ m}^2 \text{ s.} \times 718,64 \text{ m}^2 \text{ t.} = 25.152 \text{ m}^2 \text{ s.}$$

- Verde.

$$15 \times 718,64 = 10.779,60 \text{ m}^2 \text{ s.}$$

$$10\% \text{ s/ } 142.739 = 14.274 \text{ m}^2 \text{ s.}$$

En la Ordenación se prevén 14.481 m<sup>2</sup> s.

- Equipamientos.

$$25.152 - 14.274 = 10.878 \text{ m}^2 \text{ s.}$$

En la Ordenación se prevén 10.889 m<sup>2</sup> s.

Por lo tanto, se cumplen holgadamente los mínimos legales establecidos en la LRAU.

## 12. SECTOR SUR 12.

Régimen Urbanístico:

Superficie del Sector	31.398 m2.
Coeficiente de Edificabilidad Global	0,50 m2t/m2s.
Edificabilidad Total del Sector	15.699 m2t.

Otras determinaciones:

Ejecución de la Actuación	Gestión Directa o Indirecta
Uso Dominante	Industrial
Usos Prohibidos	Residencial (todos los tipos)

Condiciones de la ordenación:

El sector se destina a actividades complementarias relacionadas con la actividad de reciclaje que se lleva a cabo en la instalación colindante, RECIPLASA, por lo que dado el eventual dimensionado de las posibles actividades a ubicar en él, no se predetermina ninguna configuración apriorística.

Condiciones de urbanización.

Las señaladas en el Anexo 2, Proyectos de Urbanización.

En el Proyecto de Urbanización correspondiente se garantizará el correcto engarce de las infraestructuras del sector con los servicios y redes municipales preexistentes.

**Art. 5.5.-**

Descripción de las fichas urbanísticas de las Actuaciones Integradas derivadas de las Unidades de Ejecución del PGOU/94 y que devienen en Urbanizable, en virtud del artículo 9 de la LRAU.

**1. UNIDAD DE EJECUCION UE.1**

Superficie Total.....	107.712 m2.
Espacios Libres.....	4.830 m2.
Dotación Escolar.....	12.741 m2.
Parque de Incendios.....	625 m2.
Superficie Edificable en Planta Baja.....	62.343 m2.
Superficie Edificable en Planta Pisos.....	187.112 m2.
Viales.....	27.173 m2.
Edificabilidad.....	2,31 m2t/m2.

Esta Unidad ya se encuentra ejecutada en desarrollo del PGOU/94.

**2. UNIDAD DE EJECUCIONE UE.2**

Superficie Total.....	129.276 m2.
Espacios Libres.....	4.284 m2.
Equipamiento Deportivo.....	1.587 m2.
Equipamiento Socio – Cultural.....	805 m2.



Servicio Público.....	995 m2.
Superficie Edificable Viviendas en Planta Baja.....	2.100 m2.
Superficie Edificable Viviendas en Planta Piso.....	4.200 m2.
Superficie Edificable Industrial.....	100.217 m2.
Viales.....	27.976 m2.
Edificabilidad.....	0,755 m2t/m2.

#### 5. UNIDAD DE EJECUCION UE.3

Superficie Total.....	582 m2.
Superficie Edificable en Planta Baja.....	526 m2.
Superficie Edificable en Planta Pisos.....	1.052 m2.
Viales.....	56 m2.
Edificabilidad.....	2,71 m2t/m2.

#### 4. UNIDAD DE EJECUCION UE.4

Superficie Total.....	96 m2.
Superficie Edificable en Planta Baja.....	78 m2.
Superficie Edificable en Planta Pisos.....	390 m2.
Viales.....	18 m2.
Edificabilidad.....	4,87 m2t/m2.

#### 5. UNIDAD DE EJECUCION UE.5

Superficie Total.....	2.086 m2.
Superficie Edificable en Planta Baja.....	1.694 m2.
Superficie Edificable en Planta Pisos.....	5.714 m2.
Viales.....	392 m2.
Edificabilidad.....	3,55 m2t/m2.

#### 6. UNIDAD DE EJECUCION UE.6

Superficie Total.....	518.317 m2.
E.L.....	49.294 m2.
Superficie Edificable Industrial.....	494.934 m2.
Viales.....	56.578 m2.
Edificabilidad.....	0,954 m2/m2.

Esta Unidad ya se encuentra ejecutada en desarrollo del PGOU/94.

#### 7. UNIDAD DE EJECUCION UE.7

Superficie Total.....	13.100 m2.
Superficie Edificable Residencial.....	8.840 m2.
Viales.....	4.260 m2.
Edificabilidad.....	0,674 m2/m2.

#### 8. UNIDAD DE EJECUCION UE.8

Superficie Total.....	49.021 m2.
Superficie Edificable Industrial.....	40.114 m2.
Viales.....	8.907 m2.
Edificabilidad.....	0,818 m2/m2.

Esta Unidad de Ejecución se encuentra ejecutándose en desarrollo del PGOU/94.

9. UNIDAD DE EJECUCION UE.9

Superficie Total.....	19.240 m2.
Superficie Edificable Industrial.....	14.407 m2.
Viales.....	4.833 m2.
Edificabilidad.....	0,748 m2/m2.

Esta Unidad de Ejecución se encuentra ejecutándose en desarrollo del PGOU/94.

## ***TITULO SEXTO: ORDERNANZAS PARTICULARES RELATIVAS A LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE***

### ***CAPITULO PRIMERO: Zona de Suelo No Urbanizable Común.***

NOTA: La falta de Cartografía Digitalizada en las áreas rústicas nos impide acompañar en este documento las nuevas determinaciones derivadas de la Ley 2/97 que modifica la 4/92 del No Urbanizable, con respecto al Uso de Vivienda.

Por ello, en cuanto sea material y técnicamente posible, se elaborará la adaptación de las determinaciones del No Urbanizable a las prescripciones de la ley modificada.

Sim embargo, sobre la base del nuevo Estudio de Impacto Medioambiental, se reformulan las diferentes Zonas del No Urbanizable, tal como se explicita en la Memoria de la Homologación.

#### ***Art. 6.1.- Disposiciones Generales.***

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 1.13 de estas Normas, el suelo No Urbanizable Común, está constituido por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título ( SNU ) en los planos de las series A y B y, sobre todo, en el de clasificación de Suelo a escala 1: 20.000..

Comprende aquellos terrenos en los que se valora fundamentalmente el carácter rústico de los mismos, incluido el eventual uso rústico de los mismos, y que, conforme a la estrategia territorial adoptada por el Plan, se han excluido del proceso de urbanización, determinándose el mantenimiento de su carácter rústico actual.

#### ***Art. 6.2.- Uso del SNU.***

El uso global dominante de esta zona es el uso naturalístico actual, permitiéndose también los usos agrícolas y ganaderos.

No obstante, cuando así proceda por razón de las previsiones de la Generalitat o, en su caso, por las necesidades sectoriales correspondientes, podrán establecerse reservas de suelo para la realización de obras o infraestructuras y para la implantación de servicios públicos

### **Art. 6.3. Obras, instalaciones y servicios públicos.**

En el Suelo No Urbanizable común clasificado por el Plan General de Onda, pueden realizarse las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos Estatales, Autonómicos o Locales que precisen localizarse o discurrir por terrenos de dicha clase.

Estas obras e instalaciones tendrán las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora. Los problemas originados por la ejecución de los proyectos de las obras nuevas o de primera implantación, así como las de reforma, ampliación, mejora o renovación correspondientes a infraestructuras, instalaciones o servicios públicos, se resolverán en los términos de la legislación que específicamente los regule y en su defecto, conforme a lo dispuesto en la ley 4/92 del Suelo No Urbanizable y Ley 2/97 de Modificación de la misma.

Cuando los proyectos previstos en el párrafo anterior se refieran, a obras o servicios públicos de titularidad de la Generalitat, la ejecución sólo podrá emprenderse previa declaración de conformidad por parte del Ayuntamiento de Onda, o en su caso por acuerdo del Consell de la Generalitat resolutorio de la discrepancia municipal, conforme a las reglas y procedimientos que se establezcan reglamentariamente.

### **Art. 6.4 Otras obras, usos y aprovechamientos.**

En Suelo No Urbanizable Común, pueden realizarse además de las construcciones previstas en el artículo anterior, las destinadas a los usos y aprovechamientos siguientes:

1º Conforme a las determinaciones materiales de la ordenación contenidas en la ley Valenciana de Ordenación del Suelo No Urbanizable y al amparo de este Plan General, previa licencia urbanística:

- a.- Vivienda familiar.
- b.- Almacén vinculado a la explotación agrícola o ganadera.
- c.- Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera.. etc.
- d.- Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.
- e.- Actividades de servicios vinculados funcionalmente a las carreteras.

El otorgamiento de licencia municipal para la realización de cualquiera de las anteriores actividades requerirá en todo caso, la autorización previa de estos por la C.O.P.U.T. . Esta autorización se otorgará, a solicitud del interesado, en la que se precisaran los siguientes extremos:

- Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretende construir, reflejado en un plano de situación.

- Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma y de los usos o actividades a desarrollar en aquella.

- Copia de los títulos de propiedad correspondientes.

2º Mediante su declaración de interés comunitario y previa licencia urbanística, las construcciones y los usos o aprovechamientos siguientes:

- a.- Actividades extractivas, salvo las previstas en el apartado d) del número anterior.

- b.- Actividades industriales y productivas.

- c.- Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio de esparcimiento y terciarias.

### **Art. 6.5.- Viviendas Familiares.**

1.- En tanto el Plan se adapta a la Ley 2/97, el uso o aprovechamiento de vivienda

familiar deberá cumplir además de lo dispuesto en la Ley 4/92 del Suelo No Urbanizable, los siguientes requisitos mínimos:

a.- Disponer de una parcela mínima de cuya superficie será cuanto menos mayor de 10.000 m2. por vivienda. Cumplirá, también, las condiciones que establece este plan para evitar la formación de núcleos de población y mantendrá las determinaciones que aseguren su condición de edificación aislada.

La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.

b.- La altura máxima de la edificación será de siete metros.

La ocupación máxima de la parcela por las construcciones y elementos urbanos en ningún caso podrá ser superior al dos por cien de la superficie de la parcela.

La superficie de la parcela no ocupada por la edificación deberá mantener el uso agrícola o deberá procederse a una plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.

c.- El acabado de la edificación conforme a su situación aislada, tendrá tratamiento de fachada en todos sus paramentos exteriores. La parte de la parcela no ocupada por la edificación deberá mantener el uso agrícola o ganadero, o en todo caso, deberá procederse a una plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.

d.- Deberá resolver adecuadamente y de manera suficiente, los servicios mínimos de abastecimiento de agua, la recogida y el tratamiento de los residuos sólidos y la depuración de los vertidos que pueda producir la actuación, debiendo aportar en todo caso, la autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de conformidad con la Ley de Dominio Publico Hidráulico.

**Art. 6.6.- Almacenes vinculados a la explotación agrícola o ganadera.**

Las construcciones destinadas a almacén vinculado a una explotación agrícola ó

ganadera, además de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 4/92, deberán ser adecuados a las necesidades de explotación.

La adecuación de la construcción a las necesidades de la explotación agrícola o ganadera deberá ser justificada mediante informe de la Consellería de Agricultura.

Las condiciones de la parcela y las características de la construcción se ajustarán a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

**Art. 6.7.- Instalaciones precisas para la explotación agrícola o ganadera.**

Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola o ganadera de los terrenos, tales como invernaderos, viveros, granjas o similares, deberán ser las estrictamente indispensables a tal fin, y además deberán reunir las características de ser ligeras y desmontables como corresponde a su función y también deberán cumplir o ser conformes a las normas, planes o programas aprobados para la ordenación de la actividad correspondiente.

Todo lo anteriormente exigido deberá ser acreditado mediante informe de la Consejera de Agricultura.

Cuando las anteriores instalaciones requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, estas sólo podrán ser autorizadas si cumplen los requisitos a que se refiere el artículo anterior.

**Art. 6.8. Explotación de canteras y extracción de áridos o de tierras.**

1. El Plan General de Onda no autoriza la explotación de canteras en todo el término municipal. Las canteras que en la actualidad estén en funcionamiento cumpliendo con la legalidad exigible vigente hasta la entrada en vigor de este Plan General, podrán continuar su actividad siempre que respeten los requisitos de la Ley 4/92 del Suelo No Urbanizable y la normativa establecida por la Legislación Estatal y por la Conselleria de Medio Ambiente.



2. La extracción de áridos o de tierras podrá ser autorizada, en el Suelo No Urbanizable Común siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Presentación del correspondiente documento técnico descriptivo del volumen de áridos o tierras a extraer y del estado final en que quedarán los terrenos, una vez finalizada la actividad.

b) Obtención previa de una declaración favorable de su impacto ambiental y de la autorización prevista por la legislación de actividades clasificadas.

c) Compromiso de la realización a la finalización o abandono de la extracción de áridos o de tierras, de los trabajos de reposición del estado natural de los terrenos, con prestación de las correspondientes garantías en la forma que se determine reglamentariamente.

La licencia urbanística se otorgará siempre con sujeción a las condiciones impuestas tanto por la declaración de impacto ambiental, como por las condiciones de control de las actividades calificadas, así como la realización de los trabajos de reposición del terreno natural a que se refiere el apartado c) anterior.

Las actuales concesiones mineras que por necesidades de su plan de explotación, tuviesen que superar la cota protegida, deberán presentar un plan de reposición y viabilidad de la explotación primitiva y la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental.

Las explotaciones de canteras y las restantes concesiones mineras deberán justificar anualmente, en el último mes del año, el cumplimiento del plan de restauración mediante certificado de técnico competente en la materia, debidamente visado por su colegio oficial.

Tanto en la explotación de canteras, como en las concesiones mineras, se permitirá la realización de las obras que, no siendo de tipo industrial ni extractivo, sean necesarias para el mejor funcionamiento de la actividad y condicionantes laborales e higiénicas sanitarias de la empresa, y cumpliendo en todo punto la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.

**Art. 6.9.- Actividades de servicios vinculado funcionalmente a las carreteras.**

Las construcciones e instalaciones destinadas a las actividades de servicios vinculados funcionalmente a las carreteras, con excepción de la de suministro de carburantes, sólo podrán llevarse a cabo en las Areas de servicio definidas a tal fin, conforme a la legislación específica, por la ordenación concreta de la carretera de que se trate, debiendo cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

- Cumplir las condiciones de altura máxima de la construcción de 7 metros; ocupación máxima de la parcela del 15 por 100 y separación mínima a lindes de 5 metros.

- Las previstas en la legislación de carreteras que les sea aplicable.

**Art. 6.10.- Actividades sujetas a previa Declaración de Interés Comunitario. (DIC)**

La atribución de usos y aprovechamientos a que se refiere el número 2 del artículo 6.4, obliga al propietario al pago del correspondiente canon de aprovechamiento urbanístico y al cumplimiento de los restantes compromisos asumidos en la declaración de interés comunitario.

La decisión sobre la atribución de los usos o aprovechamientos corresponderá a la Generalitat Valenciana en ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística de planeamiento y se adaptará ponderando las circunstancias que se determinan en la Ley 4/92 del suelo No Urbanizable.

**Art. 6.11.- Atribución del uso y aprovechamiento para actividades mineras.**

La realización de construcciones e instalaciones destinadas a actividades reguladas por la legislación de minas, salvo las relativas a explotación de canteras, requiere la declaración previa de interés comunitario de dichas actividades, y la atribución y

definición del uso y aprovechamiento urbanístico de los terrenos por parte de la COPUT.

La COPUT instruirá el correspondiente procedimiento en la forma que reglamentariamente se determine.

**Art. 6.12 Atribución del uso y aprovechamiento para actividades industriales.**

La realización de construcciones destinadas a actividades industriales y productivas, requiere la declaración previa del interés comunitario de las mismas y la consecuente atribución y definición del uso y aprovechamiento urbanístico de los terrenos por la COPUT. Esta instruirá el correspondiente expediente de acuerdo con el procedimiento que reglamentariamente se determine.

Solo podrán admitirse y darse curso a solicitudes que, además de referirse a terrenos donde no exista Polígono Industrial o suelo con calificación urbanística apta para servir de soporte al uso industrial propuesto en un radio de cinco kilómetros en torno a los que vayan a constituir el emplazamiento previsto y que tengan por objeto alguna de las actividades siguientes:

- Industrias de transformación y comercialización de productos del sector primario, que convenga instalar cerca del origen de la materia prima.
- Industrias nocivas, insalubres y peligrosas que deban ubicarse alejadas de zonas residenciales o urbanas.
- Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie y que precisen dedicar gran parte de esta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre.

**Art. 6.13. Atribución de uso y aprovechamiento para actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.**

La realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades

turísticas, deportivas de ocio y esparcimiento o terciarias, requerirá su declaración previa de interés comunitario y la consecuente atribución y definición del correspondiente uso y aprovechamiento por parte de la COPUT. Esta instruirá el correspondiente procedimiento en la forma que reglamentariamente se determine.

Solo podrán admitirse y darse curso a solicitudes que se refieran a:

- Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por razones técnicas o de las molestias derivadas de la actividad propia de este tipo de centros, que la hagan incompatible con el uso residencial dominante en suelo urbano o aconsejen desde luego su ubicación aislada.

La ocupación máxima por la edificación que se permita, no será mayor del dos por ciento de la parcela.

- Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les impongan su regulación específica y no propicien la formación de núcleos de población.

- Talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, tiendas de artesanía o de productos agrícolas, no encuadrables en el artículo 6.9, cuando cumplan el régimen sectorial de protección de las carreteras.

- Actividades culturales, benéfico-asistenciales y religiosas sin ánimo de lucro, centros sanitarios y científicos, cuando además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente por relación a las características concretas de la actividad de que se trate, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de su ubicación en suelo urbano o urbanizable con claiificación idónea.

- Establecimientos hoteleros y asimilados en las siguientes circunstancias:

- Cuando se pretenda la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico ubicado en suelo no urbanizable, en virtud de la Disposición Adicional Séptima de la

Ley 4/92.

- Cuando se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 19-2-A) de la Ley 4/92.

**Art. 6.14.- Atribución y definición de uso y aprovechamiento para actividades terciarias e industriales de especial importancia.**

Todas las edificaciones e instalaciones destinadas a actividades industriales, terciarias o de servicios, no contempladas en el artículo 6.3, que precisen la ocupación de una superficie mayor de 4 Ha, cuenten con mas de ocho mil metros cuadrados de construcción o requieran la ejecución de accesos propios con mas de mil metros lineales de desarrollo, quedan excluidas de los supuestos regulados en los artículos 6.12 y 6.13.

Solo podrán realizarse como actuaciones integrales siempre que cumplan las condiciones siguientes:

- Que por sus características y por su impacto territorial no puedan ni deban emplazarse en suelo urbano o urbanizable.

- Que quede suficiente y adecuadamente resuelta a cargo de la actuación la totalidad de los servicios requeridos para su establecimiento y funcionamiento, sin que se produzca una sobrecarga de demanda en las infraestructuras y servicios generales.

- Que se asuma la aplicación a la actuación del régimen de deberes, obligaciones y cesiones propias del adjudicatario de un Programa de Actuación Integrada en suelo Urbanizable. Si no fuere posible la cuantificación de los deberes legales por relación al aprovechamiento, estos deberes tendrán por contenido mínimo el 15 por 100 del coste estimado para las obras de urbanización que requiera la correspondiente actuación.

La realización de las actuaciones integrales a que se refiere el número anterior, requerirá su selección en competencia con otras alternativas que se formulen, y la aprobación de su ordenación por acuerdo del Consell de la Generalitat Valenciana, previa su admisión a trámite e instrucción del correspondiente procedimiento.

La instrucción del procedimiento corresponderá a la COPUT, la cual podrá, previo informe municipal, no admitir a trámite aquellas iniciativas cuyo impacto territorial o social sea inconveniente o inoportuno.

La aprobación de la actuación integral, llevará implícita la declaración de interés social y la necesidad de ocupación de los terrenos que sean necesarios según el proyecto aprobado para la ejecución de aquella y para su enlace con los correspondientes sistemas generales.

La ejecución de las actuaciones integrales requerirá, siempre con carácter previo a su comienzo, la formalización en favor del Municipio, de las cesiones de terrenos a que se hubiese comprometido el promotor, y la obtención de la licencia o licencias urbanísticas precisas sobre la base de los correspondientes proyectos técnicos.

## **CAPITULO SEGUNDO: Zonas de Suelo No Urbanizable Protegido.**

### **Art. 6.15.- Suelo No Urbanizable Protegido-Protección Integral.**

1. Se identifica en los planos de las series A y B con las siglas SNUP-PI.
2. Constituyen el Suelo No Urbanizable de Protección Integral aquellos terrenos montañosos así clasificados de la Sierra Espadan, por su elevado valor geológico y botánico unido al alto valor ecológico de sus ecosistemas.

En esta área se desarrolla la comunidad que actúa como orla del alcornocal, el brezal, el brezo blanco, el cantueso y la brecina

3. Son usos permitidos solo aquellos dirigidos a conseguir una mejor y más efectiva conservación y protección de los recursos botánicos y funísticos. Se favorecen las labores de conservación y regeneración de ecosistemas realizando repoblaciones que sean convenientes de acuerdo con el entorno.

4. Son usos prohibidos las transformaciones agrícolas, los usos extractivos, toda clase de edificación y en general todos los demás usos

que no son compatibles con la conservación, la regeneración y estudio científico de la reserva natural integral.

**Art. 6.16.- Suelo No Urbanizable de Protección Forestal.**

1. Se identifica en los planos de las series A y B con las siglas SNUP-PF.
2. Constituyen el Suelo No Urbanizable de Protección Forestal los terrenos ocupados actualmente por vegetación arbórea o arbustiva, así como aquellos terrenos que fueron objeto de incendio en Septiembre de 1993.

Estos terrenos pueden ser objeto de repoblación forestal, preservándoles de cualquier actuación que destruya o limite su carácter forestal.

Incluye suelos de pendiente elevada, en cabecera de cuenca de barrancos, situados en el límite oeste del término municipal, y sobre los cuales sería deseable que existiesen masas forestales permanentes.

3. Los terrenos de Protección Forestal, solo pueden destinarse a usos forestales con zonas de agricultura de secano.

Por el contrario, nunca podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o de la naturaleza forestal, o que lesionen el valor específico de la vegetación arbórea que se quiere proteger.

4. Se prohíben todos los usos incompatibles con el uso forestal y en especial el uso de vivienda así como cualquier tipo de edificación. También se prohíben los vertidos de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos en este tipo de suelos.

**Art. 6.17.- Suelo No Urbanizable de Protección Forestal y Paisajística.**

1. Se identifica en los planos de las series A y B con las siglas SNUP-PFP.

Se incluyen en esta categoría, los suelos de elevada pendiente en el entorno del embalse de Sitjar, incluyendo en ellos la Sierra de las Pedrizas.

Son terrenos ocupados actualmente por bosques o que pueden ser objeto de repoblación forestal y que a causa de su singular valor forestal-paisajístico deben ser especialmente protegidos, preservándolos de cualquier actuación que destruya o limite su carácter.

2. Los usos a que pueden destinarse son los forestales, y no pueden ser destinados a otros usos que los destinados actualmente. En este sentido se admite el uso ganadero extensivo actualmente existente en las Pedrizas.

3. La repoblación y la tala de árboles se realizarán cumpliendo las condiciones que establece la legislación sectorial específica. Se prohíbe la apertura de nuevos caminos, excepto los destinados a la explotación forestal autorizada. La apertura del camino no producirá terraplenes de más de dos metros de anchura ni desmontes de más de dos metros; tampoco producirán rotura de márgenes existentes, ni deforestación parcial, ni crearán erosiones en el suelo vegetal.

4. Se permiten labores agrícolas sobre aquellas partes de suelo que ya estuviesen en explotación, no admitiéndose transformaciones agrícolas de nivelados y abancalamientos.

5. No se permite ningún tipo de edificación de nueva planta.

#### **Art.6.18.- Suelo no urbanizable protegido- Protección Ecológica.**

1. Se identifican en los planos de las series A y B con las siglas SNUP-PE.

El Plan General clasifica como suelo no urbanizable de protección ecológica, las riberas de todas las corrientes de agua existentes en el término municipal, y cuyos cauces son terrenos de dominio público, tal como se grafía en los Planos de las series A y B de clasificación del suelo y calificación de suelo.

Esta clasificación engloba al embalse de Sitjar citado, el Río Sonella, el Río Mijares, Rambla la Viuda y Barranco del Salvador, Barranco de Beniparrell, Río Seco, Rambla de Artana..etc.

2º La realización de obras o actividades en los cauces públicos y sus márgenes, se



someterán a los trámites y requisitos exigidos por el artículo 69 de la ley de Aguas de 1.985.

3° Se prohíbe cualquier tipo de obras, plantaciones o actividades que puedan dificultar el libre curso de las aguas en los cauces públicos señalados, cualquiera que sea el régimen de propiedad. En especial se prohíben todas las obras que sobresalgan de la rasante natural del terreno, excepto las requeridas por las obras hidráulicas de encauzamiento o desvío o desdoblamiento, de los propios cauces públicos.

4° En aplicación del artículo 95 de la ley de Aguas de 1.985, en la tramitación de autorizaciones, concesiones, así como los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad, incluida la corrección de cuencas hidráulicas, que puedan afectar a los cauces y a sus márgenes, se exigirá la realización de un estudio de Impacto Ambiental, en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas y al medio ambiente.

5° Las zonas de servidumbre de paso vinculadas a los márgenes de los cauces públicos, estarán sometidas a las mismas restricciones de uso y edificación que los cauces públicos expuestas en los puntos anteriores.

Se destinarán preferentemente a su regeneración mediante la conservación de las especies autóctonas existentes o mediante la utilización de especies vegetales adecuadas.

6° Las actividades a realizar en las zonas marcadas en la normativa gráfica como de protección ecológica, que sean de propiedad privada, debidamente acreditada, deberán ir acompañadas del correspondiente estudio sobre el Impacto Ambiental, que pudieran producirse.

### **Art. 6.19. Suelo No Urbanizable Protección Infraestructuras.**

1° El Plan clasifica como suelo no urbanizable de protección de infraestructuras las áreas de servidumbre y afección de las distintas infraestructuras del territorio:

- Infraestructura viaria.

- Infraestructura del Ciclo Hidráulico:

- Canales para riego.

- Red de Agua Potable

- Red de Aguas Residuales

- Infraestructuras Energéticas

-Red eléctrica y tendidos eléctricos.

-Gaseoducto.

2º El uso general o dominante de estas zonas es el dotacional de infraestructuras ( Din 1, Din 2, Din 3, Din 4, Din 5 ) o el Dotacional de Comunicaciones Dcm. .

El régimen de usos vendrá regulado por la legislación sectorial específica aplicable en cada caso.

3º No se permitirán otras construcciones que las propias de la infraestructura correspondiente y las autorizadas por la legislación sectorial específica.

4º En los Planos de ordenación de las series A y B se han grafiado las áreas de protección correspondientes a las infraestructuras viarias, que se clasifican como SNUP.

### **Art. 6.20.- S.N.U.P. Infraestructura Viaria.**

1º La infraestructura viaria del término municipal de Onda, esta integrada por todas aquellas carreteras, caminos y vías susceptibles de su utilización por vehículos automóviles.

2º La Red Viaria de Onda esta formada por los siguientes elementos:

Red de la Generalitat:

-Eje Vertebrador de Betxi a Borriol.

-CS-2001 de Onda a Alcora.

-CS-200 de Onda a Olba.

-CS-201 a Ribesalbes.

-C-223 de Viver a Burriana

Red de Diputación:

-CS-V-2011 de Ribesalbes a Castello.

-CS-V-2012 de Ribesalbes a Alcora.

-CS-V-2222 de Artesa a Ayodar.

3º Las zonas de reserva viaria de estas carreteras se clasifican como Suelo no urbanizable protegido y tendrán las siguientes limitaciones de uso:

1.- No se permitirá ningún tipo de edificación, ni siquiera aquellas de utilidad pública o interés social que hayan de implantarse en el medio rural, ni la aislada destinada a vivienda rural.

2.- No se permitirán instalaciones de ningún tipo , salvo aquellas provisionales previstas en el artículo 58-5 de la Ley 6/94, LRAU, que no comprometan la viabilidad de las actuaciones futuras y del mantenimiento de los niveles de funcionalidad preexistentes.

3.- Cuando la zona de reserva viaria sea perimetral a áreas de edificación consolidada, se permitirá el establecimiento en ella de equipamientos y zonas verdes de titularidad pública, de acuerdo con los siguientes condicionantes:

- No se permitirá ningún tipo de edificación.

- Los equipamientos y zonas verdes serán compatibles con los efectos ambientales provocados por la carretera existente o planeada.

- La ordenación específica de dichas zonas deberá ser informada favorablemente por el organismo competente en materia de carreteras, con anterioridad a la aprobación inicial del documento que las establezca.

- La financiación de dichos equipamientos y zonas verdes, incluso la obtención de suelo, correrán a cargo del municipio de Onda.

4º El establecimiento de canalizaciones, conducciones, tendidos eléctricos y cualquier otro elemento que genere una posterior necesidad de reposición del servicio deberá contar con el informe favorable del organismo competente en materia de carreteras.

5º Las edificaciones e instalaciones comprendidas en la zona de reserva viaria se consideraran fuera de ordenación, pudiéndose realizar en ellas tan solo obras de acondicionamiento de los edificios, pero en ningún caso de ampliación de superficie edificada.

6º No se permitirá la implantación o ampliación de actividades. A estos efectos se señalará la prohibición expresa de otorgamiento de licencia de actividad.

7º Los cerramientos que se instalen al amparo de lo previsto en el punto 2 serán diáfanos y fácilmente desmontables. No se permitirán cerramientos que no tengan carácter provisional.

8º Dentro de las zonas de reserva viaria se permite la construcción de vías de acceso a las propiedades colindantes en los términos que a continuación se prevén.

9º La línea de fachada de las edificaciones no excederá de la de reserva viaria.

10º.1 En el diseño de las vías de servicio estas podrán ocupar una anchura de ocho metros cuando la banda de reserva viaria sea de una anchura mínima de cincuenta metros, y de quince metros en las bandas de reserva viaria de anchura total superior a los cincuenta metros.

2 En ambos casos y previa autorización de la administración de carreteras competente, podrá ocuparse una superficie adicional de cinco metros de ancho para su

uso provisional como estacionamiento.

3 La obtención del suelo a ocupar por las vías de servicio, así como su construcción, gestión y conservación, corresponderá al municipio de Onda, bien de manera directa, bien repercutiendo su coste en los beneficiarios, en los términos previstos en la legislación urbanística aplicable. En todo caso la construcción de las vías de servicio deberán contar con el informe favorable del organismo de carreteras competente.

11° Se señala expresamente la prohibición de otorgar licencias a las actividades, instalaciones y edificaciones que vulneren la legislación de carreteras.

12° En las carreteras y caminos cuyas reservas viarias no figuran grafiadas en los planos la edificación a partir de la zona de reserva viaria, se permitirá de acuerdo con la clasificación y calificación del suelo que se trate y a una distancia de la arista exterior de la calzada que como mínimo será:

	Línea de edificación	Línea de vallado
-Carretera Generalitat	25 m	12 m
-Carretera provincial	18 m	8 m
-Carretera municipal	10 m	5 m
-Camino rural	8 m	3,5 m desde el eje del camino

### **Art. 6.21. Vías Pecuarias.**

Las Vías Pecuarias del municipio de Onda se clasifican como Suelo No Urbanizable Protegido- Protección de infraestructuras y aparecen identificadas, grafiadas y relacionadas individualmente con su longitud y anchura en el correspondiente plano de la serie A a escala E 1 : 10.000.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público destinados históricamente al tránsito de ganados, no son susceptibles de prescripción ni de enajenación, ni podrá alegarse para su apropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones de que hayan sido objeto.

Las vías pecuarias están adscritas para su gestión a la Consellería competente en esta materia de la Generalitat Valenciana. La creación, clasificación, deslinde, amojonamiento y reivindicación de las vías pecuarias se acordaran a través de dicha Consellería, que asume dichas competencias transferidas desde el organismo autónomo del ICONA.

Asimismo será competencia de dicha Consellería, cuantas variaciones o desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general, ocupaciones temporales y enajenaciones que hayan de realizarse.

En cuanto se refiere a las vías pecuarias se estará a lo previsto en la Ley 22/1974 de Vías Pecuarias y su Reglamento (RD- 2876/1978).

Las vías pecuarias son sistemas generales de comunicaciones en su ancho legal, aunque la situación de hecho sea la ocupación ilegítima:

En las actuaciones urbanísticas fuera del casco urbano se respetarán las vías pecuarias con su ancho legal adecuándolas como viales o zonas de espacio libre sin perder su carácter de dominio público, pudiendo modificar su trazado de acuerdo a lo previsto reglamentariamente.

Se hace mención expresa al "Libro de Azagadores del Término de la Villa de Onda según deslinde practicado en 1893, rectificando el libro llamado viejo 1779".

### **Art. 6.22.- Infraestructuras del Ciclo Hidráulico.**

Constituyen esta categoría de suelo no urbanizable protegido, los suelos ocupados por los distintos sistemas hidrográficos y de infraestructuras del ciclo hidráulico (ríos, torrentes, barrancos, embalses, canales de riego, acequias, conducciones de agua, depósitos, colectores de aguas residuales, plantas depuradoras).

Quedan sujetos para su protección a lo establecido en la Ley de Aguas (29/1985 de 2 de agosto) y al Reglamento del Dominio Público Hidráulico (849/1986 de 11 de abril).

Para su protección se definen unas bandas colaterales limitadas por líneas paralelas a los sistemas indicados, que deberán quedar libres de toda edificación. Estas bandas de protección tendrán las siguientes anchuras:

- RIOS y EMBALSES. Las que indique la Confederación Hidrográfica del Júcar.

- TORRENTES Y BARRANCOS. Una franja de 40 metros de anchura centrada en el lecho del curso de agua. Podrá reducirse esta distancia cuando lo permitan las obras de contención realizadas con autorización de la Comisaria del Júcar, Dirección General de Obras Hidráulicas del MOP. En cualquier caso la edificación se retirará una distancia mínima de 5 metros del borde superior de los taludes o muros antes citados.

- CANALES Y ACEQUIAS. Sendas franjas de cinco metros a cada lado del canal o de la acequia a partir del extremo de la obra construida.

- CONDUCCIONES DE AGUA Y COLECTORES. Cinco metros a cada lado del eje de la tubería de conducción o del colector.

- CAPTACIONES Y DEPOSITOS DE AGUA POTABLE. Un círculo de 60 metros de radio centrado en el pozo, en el manantial o en el depósito.

### **Art. 6. 23.- Infraestructura Energética**

1. La servidumbre de paso de energía eléctrica, no impide al dueño del predio sirviente, cercarlo , plantar o edificar en el, dejando a salvo dicha servidumbre.

2. En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en la Legislación vigente. Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de Noviembre de 1968.

3. En los tendidos de líneas de alta Tensión que atraviesan el termino municipal, deben

quedar libres de edificación sendas bandas colaterales limitadas por líneas paralelas situadas a 25 metros del eje del trazado de la línea.

4. Igualmente se respetaran las servidumbres que puedan generar las instalaciones de gaseoductos y oleoductos, radioeléctricas, aeronáuticas y cualquier otro tipo de instalaciones, de acuerdo con sus legislaciones respectivas.



## **TITULO 7: NORMAS REGULADORAS RELATIVAS A LA RED PRIMARIA.**

### **Art. 7.1.- Ambito**

Los elementos constitutivos de la Red Primaria, están integrados por las áreas expresamente grafiadas con este título por el Plan en los planos de la Serie C y, globalmente, en los planos a escala 1: 10.000 y 1: 20.000.

Su destino se vincula a objetivos de carácter colectivo e interés general y configuran las infraestructuras y dotaciones que conforman la Ordenación Estructural del territorio, asegurando el funcionamiento urbanístico del término municipal de forma integrada, tal como establece el artículo 17 de la LRAU.

1. La calificación de Red Primaria implica la declaración de utilidad pública de los terrenos, que pasarán a titularidad pública en virtud del desarrollo y ejecución del Plan General.

2. Se excluirán de lo previsto en el punto anterior los equipamientos de titularidad privada y cuyo destino no esté afecto a la titularidad pública.

### **Art. 7.2.- Tipos y Categorías de Red Primaria**

El Plan diferencia, en función del régimen de usos que les asigna, los siguientes tipos y categorías de los elementos de la Red Primaria:

- |                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| a) RVP.....            | Red Viaria.             |
| b) ALP, JLP y QLP..... | Zonas Verdes.           |
| c) EDP.....            | Educativo – Cultural.   |
| d) RDP.....            | Deportivo – Recreativo. |
| e) TDP.....            | Asistencial.            |

f) IDP..... Infraestructuras y Servicios Urbanos.

g) ADP..... Administrativo – Institucional.

Esta terminología derivada de las nuevas especificaciones de la LRAU, recoge las definiciones, más desagregadas, correspondientes a los Sistemas Generales del Plan General de 1.994.

En cualquier caso, esa mayor pormenorización se establece en el articulado siguiente.

### **Art. 7.3 Desarrollo de la Red Primaria.**

Las previsiones del Plan General respecto a la Red Primaria, se desarrollarán mediante Planes Especiales, Proyectos de ejecución directa de las obras, que fijen la situación y características de sus elementos o cualquiera de los modelos de gestión que establece la LRAU.

La elección del tipo de documento corresponde al Ayuntamiento en consideración a la complejidad del elemento de que se trate.

### **Art. 7.4.- Obtención de la Red Primaria.**

1. Algunos elementos de la Red Primaria se vinculan en cuanto a la gestión y obtención de sus suelos a las distintas clases de suelo establecidas por el Plan.

2. Los suelos de la Red Primaria vinculados a los distintos sectores de suelo urbanizable, se obtendrán por cesión resultante de la reparcelación.

3. Cuando no exista una vinculación expresa a sectores de suelo urbanizable, la obtención de los suelos destinados a la Red Primaria se realizará por expropiación o compra, pudiéndose aplicar, asimismo, las reparcelaciones voluntarias y discontinuas en los términos establecidos en la LRAU.

4. En los suelos de la Red Primaria comprendidos en unidades reparcelables que pasen a propiedad municipal previamente a la reparcelación, el Ayuntamiento mantendrá sus

derechos, entrando a formar parte de la reparcelación como un propietario más.

5. También podrá mediante acuerdo con los propietarios afectados proceder a la ocupación de los terrenos garantizando a aquellos su derecho de aprovechamiento cuando sea efectiva la reparcelación.

6. El Ayuntamiento, sobre los terrenos de titularidad pública destinados por el Plan a uso o servicio público, podrá establecer concesiones administrativas para la construcción y funcionamiento de edificios destinados a usos dotacionales.

#### **Art. 7.5.- Condiciones de Carácter General.**

1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación correspondientes a las Dotaciones de la Red Primaria serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en los Planos C de Estructura Urbana.

Caso de no señalarse en los Planos referidos algunos de estos parámetros (Número de plantas, profundidad edificable, etc.), las condiciones de parcela, de volumen y forma armonizarán con las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten y se ajustarán a la normativa sectorial correspondiente.

2. En los casos en los que ocupen parcelas aisladas, se ajustarán a las condiciones de la Zona o Subzona del entorno próximo, sin perjuicio de lo que se establece en los artículos siguientes.

#### **Art. 7.6.- Condiciones Específicas de la Red Viaria Básica (GRV).**

a) La red viaria básica se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización.

Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional que el Plan les asigna, aunque el diseño concreto de vías, isletas, aceras, medianas, etc. puede ser modificado por medio de un proyecto de urbanización tramitado oficialmente.

b) Los grafismos que figuran en los planos de ordenación dentro de las áreas reservadas para la red viaria básica, son esquemas orientativos de funcionamiento de los enlaces,

calzadas, pasos a distinto nivel y otros elementos análogos con la finalidad de reservar terreno suficiente para la ejecución de los proyectos correspondientes. En su caso los espacios sobrantes en fases de ejecución intermedia se destinarán a espacios libres o zonas verdes.

c) 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 o mera autorización.

d) En los proyectos, construcción, conservación, financiación, usos y explotación de carreteras, se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio y en el Reglamento de Carreteras correspondiente.

#### **Art.7.7.- Sistema General de Espacios Libres (GEL)**

La Red Primaria de Espacios Libres o Parques Públicos está compuesto por los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería para garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, y para mejorar las condiciones ambientales del municipio.

El Plan General clasifica como tales a los siguientes Parques Públicos:

Identificación		Situación	Superficie
QLP-1	CHP	Laderas del Castillo	52.380 m2.
JLP-2		Barranco del Raval	3.900 m2.
JLP-3	U-3	Ensanche	21.600 m2.
JLP-4	U-7	Monteblanco	12.080 m2.
JLP-5	UI-3	Carretera de Alcora	9.060 m2.
QLP-6	UP-3	Desmonte	43.600 m2.

JLP-7	U-6	Ensanche	12.750 m2.
QLP-8		Azud Rio Sonella	54.600 m2.
JLP-9	UNP-1	Onda Norte	8.300 m2.
Total Sistema General de Espacios Libres			218.270 m2.

Tienen una superficie de 218.270 m<sup>2</sup> y para la población potencial máxima del municipio de Onda, tal como se señala en el PGOU/94 (y se recoge en la Memoria de la Homologación, apartado 14) que es de 40.784 + 1.650 habitantes se mantiene el estandar de 5,15 m<sup>2</sup> por habitante.

Los terrenos destinados a parques y jardines, tras la aprobación del instrumento de gestión correspondiente, pasarán al dominio y uso publico y su utilización será libre y gratuita. En tanto se produce su tratamiento y urbanización definitivas, las parcelas correspondientes deberán mantenerse en condiciones de higiene y seguridad, pudiendo utilizarse para usos o actividades de interés público relacionados con el entorno urbano en que se encuentren enclavadas.

En la ordenación de la parcela, podrán interpolarse usos e instalaciones de servicios y recreativos (TRE), hasta un 5 % de la superficie del parque, con una edificabilidad de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. Las construcciones cerradas no excederán de una planta. No obstante, no podrán ocuparse con instalaciones deportivas de ningún tipo que comporten una limitación al uso y disfrute públicos.

También podrán autorizarse bares al aire libre, quioscos de bebidas, de venta de publicaciones, de música o similares, con una altura no superior a 4 metros, ni superficie construida superior a 25 metros cuadrados.

Asimismo podrán realizarse instalaciones provisionales para ferias, teatros y otras similares.

Para el desarrollo urbanístico de esta Red Primaria de Espacios Libres, se podrá redactar

un Plan Especial que se ajustará a las determinaciones establecidas en este artículo.

Los parques públicos y espacios libres del Plan son considerados espacio público a todos los efectos (de luces y accesos), regulándose los circuitos de acceso peatonal o rodado a través de Estudios de Detalle, cuando proceda, o en los Proyectos de Urbanización.

Podrán realizarse concesiones de construcción y explotación de zonas de aparcamiento sobre el 50 % de su superficie siempre que la cubierta de las mismas esté debidamente tratada como plaza pública y que no esté a una altura mayor de 1,00 metro sobre la rasante de las calles. El resto de parque público deberá diseñarse con arbolado de porte mediano o grande de modo que se asegure que la construcción queda integrada en el conjunto de la ordenación.

**Art. 7.8.- Red Primaria de Equipamientos,**

1. El Plan General destina a esta Red los equipamientos que se integran en las dotaciones EDP, RDP, TDP, IDP y ADP, correspondientes a los usos Educativo-Cultural, Deportivo-Recreativo, Asistencial, Infraestructuras-Servicio Urbano y Administrativo-Institucional.

2. El uso, la morfología y ordenación volumétrica de las posibles intervenciones sobre estos equipamientos, se ajustarán a las normativas sectoriales específicas, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7.5.

En cualquier caso, la edificación de estos equipamientos se ajustará, en general, a las necesidades funcionales y al paisaje natural o urbano, para garantizar su integración en la zona en que se enclave.

3. En atención a su finalidad y según los usos que han de desarrollarse, el Plan General identifica las siguientes dotaciones que integran la Red Primaria:

- EDP – Centros de BUP y COU..... 28.000

	m2s.
- EDP – Museo Ciencias Naturales.....	24.000
	m2s.
- RDP – Polideportivo Municipal.....	38.082
	m2s.
- RDP – Deportivo.....	25.080
	m2s.
- TDP – Residencia de la Tercera Edad.....	7.850 m2s.
- TDP – Area U-6.....	6.500 m2s.
- TDP – Area U-3.....	7.034 m2s.
-IDP – Subcentral Eléctrica.....	19.500 m2s.
- IDP – Cementerio.....	13.200 m2s.
- IDP – Parque de Bomberos.....	625 m2s.
- ADP – Ayuntamiento.....	..... m2s.
- ADP – Cuartel de la Guardia Civil.....	960 m2s.

**Art. 7.9.- Red Primaria de Infraestructuras Básicas.**

1. El Plan General contempla la ordenación de las infraestructuras básicas precisando las reservas de suelo necesario para el establecimiento de las mismas.
2. El desarrollo de las infraestructuras básicas y el destino de las reservas de suelo

necesarias se concretarán de acuerdo con los organismos pertinentes mediante la redacción de Planes Especiales o Proyectos, fijando la situación, trazado y características de sus elementos.

3. La Red Primaria de Infraestructuras Básicas distingue los siguientes servicios:

- Red de Abastecimiento de Agua.
- Red de Saneamiento.
- Red de Alumbrado Vial.

Las condiciones de edificabilidad de las Infraestructuras se adecuarán a sus usos y características singulares, así como a las características de su entorno.

4. Los Planes Especiales y Proyectos de Urbanización que desarrollen los esquemas de estructura general y las indicaciones contenidas en el Plan General, así como los de los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable, deberán seguir los criterios de diseño y los límites dimensionales señalados en los artículos siguientes.

**Art. 7.10.- Abastecimiento de agua potable.**

La red de distribución será mallada con llaves de paso para poder aislar los diversos anillos de la trama para reparaciones y mantenimiento.

Se completará con conducciones para riego, de dimensión mínima de 80 mm. que no contarán con más de tres bocas por ramal.

La dotación de agua se calculará con los siguientes indicadores:

- 400 litros/vivienda/día
- Equivalencia con otros según NTE.IFA.
- 200 litros/habitante/día de caudal medio.

El margen de presiones en la red será el siguiente:



- Presión máxima: 6 Kgf/cm<sup>2</sup>
- Presión admisible en tuberías: 15 Kgf/m<sup>2</sup>
- Presión residual para tomas de edificios de 4 plantas: 3,5 Atm.

Para conservar la potabilidad del agua, se cumplirá lo dispuesto en el R.D. 1423/82 de 18 de Junio sobre Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de la calidad de las aguas potables de consumo público. (BOE 29 de Junio).

Las separaciones verticales y horizontales con otras redes en los proyectos de urbanización serán como mínimo:

	Separación Vertical	Separación Horizontal
Con el Alcantarillado	0,60 m.	0,60 m.
Con la Electricidad	0,20 m.	0,20 m.

El tiempo máximo de renovación del agua en el depósito será de 2 días.

**Art. 7.11.- Sistema General de Saneamiento.**

Se realizará la siguiente regulación para todos los suelos edificables intensivos incluso en los suelos residenciales extensivos de segunda residencia.

La red será siempre de tipo separativo, existiendo una red para las aguas residuales y otra para las aguas pluviales.

El cálculo de los caudales incluirá un porcentaje de absorción de aguas pluviales no inferior al 50 % calculando con un periodo de retorno no inferior a 25 años.

Dotación media de agua: 200 litros/habitante/día.

La velocidad de los flujos será: Máxima: 5m/s Mínima: 0,30 m/s De cálculo: 3 m/s

Los vertidos se ajustarán a las condiciones establecidas en la Reglamentación del vertido

de aguas residuales (O.M. 4 Septiembre 1959) y disposiciones complementarias, estando totalmente prohibidos los pozos ciegos o balsas de sedimentación.

Se solicitará licencia municipal para efectuar las obras de vertido.

Las aguas pluviales verterán a cauces públicos.

### **Art. 7.12.- Sistema General de Energia Electrica.**

Los coeficientes básicos para el cálculo de la carga serán:

- 5.000 W / vivienda.
- 100 W / m<sup>2</sup> comercial
- 16 W / ml de vial o espacio libre iluminado.

Coeficiente de simultaneidad: 0,45

Factor de potencia: 0,85

La conducción será subterránea en todas las zonas sujetas a planes de ordenación y deben seguir las indicaciones del Plan General. Se cumplirá la normativa técnica de carácter general y la propia de la compañía instaladora.

Los transformadores en zonas urbanas intensivas tenderán a colocarse integrados en las edificaciones. Cuando se situen aislados en parcelas particulares se respetarán las siguientes condiciones: 2 metros de distancia a lindes en edificación intensiva y 5 metros en extensiva, con una altura total máxima de 3,5 m.

Tanto las infraestructuras de la Red Primaria, como cualquier otra incluida en Proyectos de Urbanización en suelo urbano, o que desarrollen Planes Parciales en suelo urbanizable, requerirán autorización previa del Ayuntamiento, independiente de las correspondientes a otros organismos competentes.

La solicitud de licencia será acompañada por un proyecto técnico con indicación de características del trazado y localización, objetivos, planos a escala adecuada y

estimación del presupuesto.

## ***ANEXO 1: PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO.***

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

#### **Art. A1.1**

El Plan General incorpora a estas Normas Urbanísticas, entre sus determinaciones, el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico del termino municipal de Onda redactado por los arquitectos D. Carlos Campos González y D. Salvador Vila Ferrer en mayo de 1987 por encargo de la Dirección General del Patrimonio Arquitectónico y del Ayuntamiento de Onda.

En el que se determinan los elementos construidos, y los yacimientos arqueológicos sujetos a régimen de protección y la categoría normativa a la que se adscriben.

#### **Art. A1.2.**

1. El concepto de categoría de protección aparece para definir el grado de interés arquitectónico de los edificios o elementos catalogados individualmente y así poderlos agrupar a la hora de establecer criterios generales ante posibles intervenciones, es decir sobre la clase de obras que, en general, se pueden efectuar sobre él.

El grado de protección se establece en el catálogo atendiendo, prioritariamente, a los valores arquitectónicos-urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas en el mismo.

2. Se entiende por grado de protección el conjunto de medidas o acciones específicas, de carácter material, que pueden adoptarse para la mejor preservación de los valores arquitectónicos o urbanísticos que presenta un inmueble y, en consecuencia determina las obras que, en particular, se pueden realizar sobre él.

#### **Art. A1.3.**

Se establecen tres categorías de protección individual:

A) Nivel 1 PROTECCION INTEGRAL (P.I.)

B) Nivel 2 PROTECCION PARCIAL DE ELEMENTO (P.P.E.)

C) Nivel 3 PROTECCION PARCIAL DE FACHADA (P.P.F.)

**Art. A1.4.**

1. Se incluyen en la categoría de protección integral (P.I.) las construcciones que deberán ser conservadas íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

2. Se incluyen la categoría de protección parcial de elemento (P.P.E.) los edificios que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos parcialmente, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y/o aquellos elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan en el inmueble.

3. Se incluyen en la categoría de protección parcial de fachada (P.P.F.) los edificios cuya fachada o elementos visibles desde la vía pública, por su singularidad o su carácter tradicional, o por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen especial belleza o valor ambiental siendo de interés público su presencia en el escenario urbano o en el paisaje a fin de preservar esas características ambientales.

**Art. A1.5.- Nivel 1 PROTECCION INTEGRAL P.I.**

1. 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. Es absolutamente obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del inmueble.

2. No obstante, previo dictamen favorable de la Comisión Informativa Municipal competente, 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.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 94 LRAU, si por cualquier causa estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble originario.

**Art. A1.6.- Nivel 2 PROTECCION PARCIAL DE ELEMENTO.**

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

2.a) Previo dictamen favorable de la Comisión Inf. Municipal podrá autorizarse, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, la demolición de alguno o algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo y además el elemento afectado presente escaso valor definatorio de la estructura arquitectónica o su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del conjunto protegido.

b) También podrá procederse a la demolición de todos los elementos excepto de los pormenorizados en el catálogo cuando así lo autorice expresamente éste. En tal caso se aplicará -en lo demás - el mismo régimen regulado para el grado de protección integral a fin de garantizar que la reconstrucción del edificio sea adecuada al ambiente en el que se ubique.

c) La inclusión de un inmueble en este grado de protección con protección específica de la fachada pormenorizada en el catálogo, excluye la posibilidad de aplicar las soluciones propias de la "protección ambiental"; si el catálogo autorizara expresamente la demolición de todos los elementos del edificio excepto de la fachada, protegiendo ésta, se aplicarán las mismas medidas previstas para la "protección parcial" pero nunca las propias de la "protección ambiental". La demolición total de los edificios incluidos en este nivel de protección, no es procedente.

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

### **Art. A1.7.- Nivel 3 PROTECCION PARCIAL DE FACHADA**

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

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

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

3. La Administración sólo estará directamente vinculada a la autorización de los proyectos de intervención que se promuevan sobre edificios catalogados en régimen de protección,

cuando la solicitud propuesta se circunscriba a la posibilidad contempladas en el grado de protección (apartado 1 de este artículo) y observe las demás normas aplicables.

4. La resolución de los expedientes de licencia, en estos casos, deberá ser motivada.

5. Si por cualquier motivo se destruyesen o demolieran los edificios incluidos en este nivel de protección el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble con fachada y elementos propios exteriormente identificables

#### **Art. A1.8.**

1. Sin perjuicio de lo que establezcan las Ordenanzas Particulares de Zona no se podrá incrementar el volumen ni alterar los parámetros esenciales de los elementos propios de la edificación existentes como consecuencia de las obras de intervención que se realicen sobre edificios sujetos a protección, aunque podrá aceptarse un incremento de la superficie construida sobre rasante siempre que se cumplan las Ordenanzas Generales de la Edificación y no se altere el volumen geométrico preexistente.

2. Sólo por circunstancias justificadas de interés general podrá permitirse, en los casos de protección ambiental, la alteración de la distribución del volumen dentro de la parcela, sin que ello pueda suponer aumento absoluto del volumen global originario con incumplimiento de las Ordenanzas de edificación de la Zona, aunque sí variación de los parámetros esenciales de la edificación preexistentes en aras de una mejor integración del edificio en el entorno protegido.

3. No serán de aplicación aquellas Normas Generales de la Edificación que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los edificios protegidos, salvo en los casos de sustitución previsto dentro del régimen de protección ambiental.

#### **Art. A1.9.**

1. Para todas las categorías de protección queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar, insertos en la fachada del inmueble, debiendo eliminarse los existentes en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de este Plan. Se



exceptúan 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.

2. Los proyectos de renovación de plantas bajas para ubicación de locales comerciales u otros usos permitidos, deberán situar los huecos de fachada en los ejes de simetría correspondientes a las plantas altas, quedando prohibidas todo tipo de marquesinas y salientes no originales. En todo caso deberá respetarse la continuidad y homogeneidad del tratamiento respecto a las plantas superiores.

3. La protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, afectando su régimen a la totalidad del arbolado y jardinería existente en ella.

#### **Art. A1.10.**

En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en forma originaria o de mayor interés.

#### **Art. A1.11.- Documentos para la licencia. ¡Error! Marcador no definido.**

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

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándola en relación a otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.

b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de calle afectados que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.

c) Plano parcelario.

d) Descripción de las características tipológicas del edificio así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación o remoción en la propuesta.

e) Levantamiento a escala 1:100 del edificio preexistente y descripción fotográfica clara del mismo, que incluirá una fotografía a color de tamaño 18x24 cm. de cada paramento de fachada a vía pública obtenida preferentemente en el eje central de la fachada o fachadas.

f) Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinada.

### **Art. A1.12.- Protecciones en Conjuntos Históricos.**

1. Las construcciones e instalaciones próximas a conjuntos, edificios o jardines objeto de protección, deberán adecuarse en su diseño y composición a los elementos protegidos armonizando con ellos y sin crear barreras visuales.

2. Se entiende por conjunto histórico el grupo de edificios ordenados y edificados simultáneamente, según proyecto unitario, determinando una parcelación regular, la repetición de tipología arquitectónica y una secuencia de espacios intermedios con orden preciso.

### **Art. A1.13.-**

Los conjuntos históricos cuya protección se propone en el Catalogo del Patrimonio Arquitectónico de Onda son los siguientes:

- C-1 Conjunto Casco Antiguo de Onda.
- C-2 Conjunto Plaza del Almudín.
- C-3 Conjunto Calle San Blas.
- C-4 Conjunto Casco urbano de Artesa.
- C-5 Calvario de Onda y Convento San Francisco.
- C-6 Calvario de Artesa.
- C-7 Convento del Carmen.

Elementos protegidos dispersos en el termino:

- Ermita de Santa Barbara.
- Ermita del Salvador.
- Puente medieval.
- Molí de la Reixa.
- Molí de la Mona.
- Lavadero público de Artesa.
- Fabrica La Campana.
- Fabrica La Giralda.
- Fabrica El Bólide.
- Fabrica Ballesmar.
- Fabrica Realonda.
- Fabrica Sales.

Es objetivo del Plan General el mantenimiento de la homogeneidad en el tratamiento arquitectónico de estos conjuntos arquitectónicos históricos, siendo posibles las obras de conservación, reforma y modernización que fueran necesarias para el buen uso de los edificios, sin que ello suponga modificación de los elementos compositivos de fachada y cubierta.

**Art. A1.14.-Intervenciones en edificios de los conjuntos.**

En caso de sustitución parcial o intervenciones en edificio o elemento no catalogado situado dentro de un conjunto, se deberá mantener estrictamente las condiciones del resto de los edificios del conjunto y para ello se seguirán las siguientes recomendaciones:

1- Volúmenes: No se alterará el volumen de las manzanas, respetando las alturas de cornisa existentes y sin efectuar variaciones en vuelos de fachada, ni se ocuparán por nuevas edificaciones los patios libres actualmente existentes en orden a mantener la estructura morfológica de las mismas.

2- Fachadas: No se permitirá la introducción de elementos formales extraños al entorno, tanto en proporción de huecos respecto a los paramentos, carpintería, protecciones, cornisas, remates, molduras...etc, así como en cuanto a los materiales de acabados y revestimientos.

3- Cubiertas: Se deberá mantener la cubierta inclinada de teja curva, aun con sistemas de recogida de aguas y desagüe más originales.

4- Acabados exteriores: Deberán utilizarse los enfoscados o revocos, con pinturas entonadas con los edificios existentes más significativos o tradicionales. Se eliminarán los revestimientos o acabados perturbadores que existieran aprovechando la oportunidad de la intervención. Sobre todo cuando escondan "sillares" u otros elementos de valor, se tratarán de modo que obtengan el grado de acabado más similar a como lo tuvieron en su estado original, o a la puesta en valor de elementos constructivos característicos.

5- Fachadas posteriores: Además de lo anterior deberá valorarse si su visualización se produce con cierto interés, especialmente en el caso del borde sur del conjunto que corresponde a las fachadas posteriores del frente sur de la calle Valencia.

6-Interiores de edificaciones: Se tratará de recuperar la tipología edificatoria frente a los usos y funciones actuales.

### **Art. A1.15.-Sustitución de edificios en los Conjuntos:**

En los casos de sustitución de edificios no catalogados expresamente, situados en el interior de los Conjuntos objeto de protección, los nuevos edificios deberán integrarse en el entorno próximo edificado, para lo cual obligatoriamente deberán seguir las siguientes determinaciones:

1- La integración no supone necesariamente la interpretación den nuevo edificio

como arquitectura mimética.

2- Se valorará principalmente la integración volumétrica. Se prescindirá especialmente de voladizos cerrados.

3- Se tendrá en cuenta el repertorio tipológico de los edificios próximos.

4- Se cuidará la proporción y ritmo de huecos en las fachadas proyectadas.

5- Los materiales nuevos no entraran en contradicción con los existentes en los edificios antiguos colindantes, incluso revestimientos y colores.

6- Se mantendrán las alineaciones originales señaladas en el Plan General.

### **Seccion Segunda: Protección del patrimonio arqueológico.**

#### **Art. A1.16.- Patrimonio arqueológico.**

Los yacimientos arqueológicos constituyen parte integrante del Patrimonio cultural del municipio y permiten conocer el desarrollo cultural, social y material de otras épocas históricas, razón que justifica su protección y las limitaciones a la acción urbanizadora que pueda degradarlos.

Se han incluido en el catalogo aquellos yacimientos de los que hay suficientes elementos como para proceder a una investigación completa de los mismos:

- |                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| 1- El Torrello           | Edad del Bronce Medio.    |
| 2- Les Pedrisses         | Bronce valenciano.        |
| 3- Pla dels Olivars      | Cultura Ibérica.          |
| 4- Sitjar Baix.          | Ibérico. Hispanomusulmán. |
| 5- Castillo de Onda.     |                           |
| 6- Testar de Mas de Pere | Romanización. Edad Media. |

- 7- Camino de herradura.La Pedriza. vía romana (?)
- 8- Testar del Forn de Pistoles                      Edad Media. Hispanomusulmán
- 9- Covacho del Sonella                                      Hispanomusulmán
- 10-Puente Rio Sonella                                      Edad Media.
- 11-Puente Rio Mijares                                      Romanización (?)
- 12-Restos de alquerías de Espartera, Berita, Truchelles, Graillera, Sonella.
- 13-Sonella.    Romanización. Hispanoárabe.
- 14-Ermita de Santa Barbara.                              Edad Media.
- 15-Ermita del Salvador.                                      Eneolítico. Edad del Bronce.
- 16-Balsa de la Villa y Molino                              Edad Media.
- 17-Horno moruno de Sonella.
- 18-Sima de Capblanc.                                      Bronce. Iberico. Medieval.
- 19-Embalse de Sitjar.    Poblado morisco.
- 20-L'Atalaia.    Torre medieval.
- 21-Plaza de San Cristobal y edificios recayentes a ésta.

**Art. A1.17.- Intervenciones en Yacimientos arqueológicos.**

En los recintos de los conjuntos protegidos de la ciudad histórica y en los yacimientos arqueológicos del artículo anterior, las operaciones de movimiento de tierras, desarrollo, edificación y urbanización estará condicionada al establecimiento de la posibilidad de investigación arqueológica previa a la iniciativa municipal.

En el caso de la existencia de restos de interés, se procederá a la paralización de las obras, con arreglo a las medidas de protección establecidas por la vigente ley del Patrimonio

Histórico Español (Ley 13/1985) y la ley de Excavaciones Arqueológicas.

**Art. A1.18.- Tramites previos a la licencia de obras.**

Toda obra sujeta a licencia municipal que se pretenda realizar dentro de los límites de los Conjuntos Protegidos relacionados en el artículo A1.13 y de las zonas de interés arqueológico incluidas en el listado del artículo A1.16, requerirá informe, previo a la concesión de la licencia, del Arqueólogo municipal.

Cuando las circunstancias así lo aconsejaren, el arqueólogo podrá disponer de un plazo de seis meses para realizar las excavaciones o reconocimientos previos que se consideren necesarios. Por ello la concesión de la licencia se condicionará a no poder iniciar la ejecución de las obras antes del transcurso de seis meses o informe favorable al inicio de las mismas antes de dicho plazo por el arqueólogo municipal.

Cuando la importancia de los hallazgos lo requiera, el Ayuntamiento podrá prorrogar por otros seis meses el plazo para el inicio de las obras concedidas según la licencia.

Dichos hallazgos podrán ser declarados de interés Arqueológico cuando merezcan una protección especial, lo que dará lugar a que se pueda convertir en zona de utilidad pública a todos los efectos y a que se apliquen las medidas necesarias para asegurar su conservación.

**Art. A1.19.- Hallazgos y responsabilidad penal.**

Los restos arqueológicos de cualquier índole encontrados como consecuencia de cualquier tipo de excavaciones, movimientos de tierras, etc, así como hallazgos casuales efectuados en el término municipal de Onda, deberán depositarse en el Museo Municipal para su conservación y exposición.

El descubridor o conocedor de la existencia de restos arqueológicos aparecidos en el término municipal, está obligado a comunicarlo inmediatamente al Ayuntamiento. El incumplimiento de esta obligación entraña la consideración de apropiación indebida a efectos penales.

Cualquier deterioro, negligencia o abandono del Patrimonio arqueológico del termino municipal, sin perjuicio de exigir la reparación del daño, será sancionado con arreglo a los preceptos del Código Penal, tal como estipula el artículo 46 de la Constitución.

En las solicitudes de licencia, el propietario y el solicitante harán constar su renuncia a todos los derechos que les pudieran corresponder a ellos o al personal por ellos contratado o a sus ordenes por el hallazgo de cualquier resto arqueológico localizado en el solar o parcela objeto de la solicitud de licencia.



## ***ANEXO 2: PROYECTOS DE URBANIZACION.***

### **Sección Primera: Determinaciones Generales.**

#### **Art.A2.1.- Generalidades**

Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos precisos para el cumplimiento de las condiciones impuestas por el Planeamiento.

Las condiciones mínimas que deberán cumplir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, se detallan en los artículos siguientes.

#### **Art.A2.2.- Red viaria**

A) Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:

- 1,6 camiones/día para cada 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie de parcela.
- 6 turismos /día para cada 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie de parcela.

B) Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada.

C) Las calzadas se realizarán con firmes adecuados para el paso de vehículos pesados; los bordillos serán preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán preferentemente de hormigón con tratamiento superficial.

D) Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones" de la Dirección General del MOPT. (MOPU-1975).

#### **Art.A2.3.- Alcantarillado**

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

- Velocidad de circulación del agua, de 1 a 5 m/s.
- Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad

de 600 litros. En todo caso, se estará la criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

- El diámetro mínimo de tubería será de 30 cm.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 60 m.
- La profundidad mínima de la red será de 1,60 m.
- Las conducciones irán, en lo posible, bajo zona de servicios o acera.

#### **Art.A2.4.- Red de agua**

Las conducciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- Tuberías diámetro mínimo 100 mm.
- Presión máxima trabajo tuberías: 10 Atm.
- Velocidad máxima admisible: 1,5 /s.
- Las tuberías irán preferentemente enterradas bajo las aceras o espacios libres.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- Se establece una dotación continua de agua de 0,5 litros/segundo/hectárea (en las 24 horas).
- Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del Polígono en un día. Si no hubiese presión suficiente, se adoptarán las medidas oportunas para garantizarla.

En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la normativa municipal.

#### **Art.A2.5.- Redes de energía eléctrica**

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán las siguientes:

- La red de alta tensión (AT) será aérea con conductores A.I.- A.C., y/o subterránea con conductores P.R.C.
- La red de baja tensión (BT) será aérea de tipo trenzada con conductores aislados y/o subterránea con conductores P.R.C.
- Los centros de transformación se construirán de superficie, preferentemente prefabricados, para entradas y salidas subterráneas, aunque se admiten otros tipos normalizados por la Compañía distribuidora.
- La tensión en AT será la normalizada por la compañía en la zona y en BT las de 380/220 V.

### **Art.A2.6.- Alumbrado público**

Los proyectos de alumbrado público se sujetarán a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1.000 V. bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.
- Los báculos o columnas serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 ó 4 mm. de espesor; preferentemente tendrán una altura de 10 m. dependiendo de la anchura de las calles.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.
- Las lámparas serán de sodio de alta, o/y según necesidades específicas, de baja presión.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía.
- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MI-BI-009.
- Los puntos de luz se dispondrán en las aceras y siempre a una distancia del bordillo superior o igual a 1,00 m.
- El alumbrado público será, según los casos, de trazado unilateral y/o bilateral y

se conducirá, en lo posible, por la acera contraria a la de la red de AT.

Para las vías de acceso e interiores del Polígono, de acuerdo con la recomendación del Documento nº 12 (1.075) 2ª Edición de la Comisión Internacional de L'Eclairage, el alumbrado público del Polígono deberá cumplir las condiciones siguientes:

Luminancia media:

- 1 cd/m<sup>2</sup>

Uniformidades:

- L.min. / L.med. = 0,4

- L.min. / L.máx. = 0,5

Deslumbramiento:

- Molesto: 4

- Perturbador: 20

## **Sección Segunda: Condiciones Técnicas de las Obras en Relación con las Vías Públicas.**

### **Art.A2.7.- Accesos a parcelas**

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 m.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

### **Art.A2.8.- Niveles de edificación y rampas**

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes +- 15 %, tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 20 %. Dicha rampa no invadirá la acera pública. Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5,00 m. contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 2 %.

### **Art.A2.9.- Construcciones en parcelas**

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o para la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

Previamente al inicio de cualquier obra en el interior de las parcelas, será obligado haber reforzado todas las canalizaciones situadas en el frente de la parcela a todo lo largo de la zona donde se situará el acceso rodado definitivo a la misma. Este refuerzo será por cuenta del propietario.

En todo caso, cualquier deterioro o rotura de las canalizaciones, arquetas, bordillos y otras instalaciones generales, que se ocasionen como consecuencia de las obras citadas, deberá quedar subsanado, por cuenta del propietario de la parcela, de forma inmediata, según criterio de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o la Entidad Gestora.

## **Art.A2.10.- Aparcamientos**

Aparcamientos en las vías públicas: Se proyectarán aparcamientos en línea o batería.

Aparcamientos en el interior de las parcelas: La parte de parcela no ocupada por la edificación tendrá la consideración de espacio libre de uso industrial privado, sin edificación, en la que se dispondrán los aparcamientos necesarios que exige la presente Normativa, y se podrán efectuar las acciones de carga y descarga propias de la actividad industrial.

En las parcelas de Industria Adosada o nido, será suficiente a efectos de aparcamiento, la zona de retranqueo y las plazas que le correspondan en su tramo de fachada, deduciendo una plaza por parcela para el acceso.

En el resto de parcelas, a parte de contabilizar las plazas de fachada deduciendo 1 plaza para el acceso, el proyecto de edificación de la industria a instalar demostrará que, dentro del espacio libre de parcela de uso industrial privado, se puede resolver la dotación de aparcamientos que indica el Reglamento y la presente Normativa. A estos efectos, el correspondiente proyecto de edificación contemplará, con carácter general, lo siguiente:

- El número mínimo obligatorio de aparcamientos a situar en cada parcela edificable será a razón de 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup>. construidos o fracción de la superficie máxima edificable de la parcela.
- El espacio de aparcamiento y el de rodadura de acceso a la edificación quedarán pavimentados recogiendo las aguas superficiales al colector de pluviales.
- En el espacio de aparcamiento, no se permitirán usos de almacenamiento, que estarán cubiertos y computados dentro de la superficie construida.
- El resto del espacio tendrá que estar pavimentado o ajardinado, debiendo quedar drenado para la recogida, en el interior de cada parcela de todas las aguas superficiales.

