

**ORDENANZAS URBANISTICAS**

## **PREÁMBULO.-**

El artículo 71 de la ley 16/2005, de 30 de diciembre, LUV, y el 167.1 de su Reglamento, Decreto 67/2006, establecen que la documentación de un Plan de Reforma Interior será la misma que la de un Plan Parcial, y el artículo 68.1 de la LUV y 160 del Reglamento incluyen, como documento con eficacia normativa, a las Normas Urbanísticas.

El Sector objeto de ordenación se encuentra incluido en una manzana de suelo urbano cuya normativa urbanística ha sido ya establecida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Benifaió aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de 14 de mayo de 1991, sin que el presente Plan de Reforma Interior pretenda su modificación.

Es por ello que las presentes Normas Urbanísticas se van a limitar a plasmar en un documento aquélla parte de las Normas Subsidiarias aplicable al Sector objeto de ordenación, y sin perjuicio de la necesidad de aplicar la legislación sectorial y la específica en aquello que modifique lo que hubiere modificado las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

***TITULO PRIMERO.-REGIMEN GENERAL APLICABLE.***

**CAPÍTULO I.-DEFINICIONES**

**1.-Parcela.**

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función de su destino urbanístico, clasificación y uso según estas normas podrá ser dotacional o con destino urbano.

**2.-Solar.**

Parcela de suelo clasificado por estas normas como urbano, y que, además, cumpla las condiciones establecidas en la legislación urbanística, que en la actualidad viene definido en el artículo 11 de la ley 16/2005, Valenciana Urbanística, de 30 de diciembre

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén, además, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el planeamiento.

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

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

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

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.  
No justifica la dotación de este servicio la evacuación a acequias o

fosas sépticas, salvo que el planeamiento autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.

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

Las parcelas sujetas a la Actuación Integrada adquieren la condición de solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el apartado anterior, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, aprobadas al programar aquélla.

A su vez, las condiciones señaladas anteriormente son acordes con las normas mínimas de urbanización establecidas en estas normas.

### **3.-Parcela mínima.**

Es la establecida en estas normas en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para el Sector, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de geometría y superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Para poder edificar será necesario cumplir estos mínimos de geometría y superficie.

De acuerdo con el artículo 5.1 de la NBE-CPI, la fachada mínima a vía pública será de cuatro metros.

### **4.-Linderos, fachadas y medianeras.**

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y separan una propiedad de otra.

Según su localización con respecto de la vía pública principal que sirve de acceso a la parcela, se clasifican en:

Lindero frontal, el que delimita el frente de la parcela en su deslinde con la vía pública principal, por la que se le da acceso. Su proyección vertical dará lugar al plano definido como fachada principal.

Lindero posterior o testero, es el linde o lindes opuestos al lindero frontal. Su proyección vertical dará lugar al plano definido como fachada posterior.

Linderos laterales, los restantes lindes de la parcela que la delimitan con respecto a las parcelas colindantes. Su proyección vertical dará lugar al plano definido como medianera.

#### **5.-Alineaciones oficiales.**

Son las fijadas en los planos correspondientes de estas normas subsidiarias o en los documentos que las desarrollen, planes parciales, especiales y estudios de detalle.

La alineación oficial supone la fijación de la línea que separa la propiedad privada de la destinada a uso y dominio público. Coincide con el lindero frontal.

Como norma general de interpretación se señalan como alineaciones oficiales las existentes, definidas por las edificaciones ya ejecutadas y que van conformando los viales actuales.

#### **6.-Rasantes oficiales.**

Son los perfiles longitudinales de los espacios destinados a uso y dominio público, definidos según las cotas fijadas en los planos correspondientes.

Las rasantes actuales, perfil longitudinal del viario existente, se constituyen en rasantes oficiales, salvo que las normas subsidiarias señalen otras.

#### **7.-Retranqueo.**

Es el valor obligado, medido en metros, de la distancia mínima a que debe situarse el plano de fachada o medianera respecto a la alineación oficial, o a uno cualquiera de los linderos de la parcela.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

### **8.-Separación entre edificaciones.**

Es la menor distancia, medida en metros, entre los puntos más próximos de dos edificaciones, en una misma parcela, parcelas colindantes o no.

### **9.-Edificación aislada.**

La exenta dentro de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada entre en contacto con los linderos de la parcela, independiente de la tipología arquitectónica.

### **10.-Edificación entre medianeras.**

La que al menos uno de sus planos de fachada o medianera está en contacto con alguno de los linderos, estando construida en una sola parcela.

### **11.-Edificación pareada.**

La que siendo medianera, al menos dos de sus planos de fachada se retranquean con respecto a los linderos de parcela presentando condiciones de exenta respecto a ellos.

### **12.-Fondo edificable.**

Es la dimensión fija, medida en metros, perpendicularmente a la alineación oficial de fachada y en cada punto de esta. Determina el plano de fachada posterior.

### **13.-Superficie ocupable.**

Es la superficie de una parcela ocupada en planta por la edificación.

La superficie ocupable sobre rasante según las distintas ordenaciones:

En edificación entre medianera, ordenada por la alineación de vial, viene determinada por esta, por la profundidad edificable y por la ocupación admitida en planta baja.

En edificación aislada o pareada viene determinada, geoméricamente por las alineaciones oficiales, los retranqueos a linderos y viales, y, en su caso, la separación entre edificaciones, y

superficialmente, en su caso, por el porcentaje ocupado en planta por la edificación, aplicado sobre la superficie de la parcela.

#### **14.-Espacio libre.**

Son las superficies de parcela no ocupables por la edificación.

No podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento por encima de la rasante, excepto el de instalaciones deportivas descubiertas.

Definiciones sobre aprovechamiento de las parcelas.

#### **15.-Superficie construida.**

Se identifica con cualquier edificación que se encuentre cubierta.

Los cuerpos volados cubiertos, siempre que sean habitables y abiertos al menos por un lado, se contabilizarán al 50 por ciento.

Las plantas de edificación cubiertas se contabilizarán al 100 por ciento, aun cuando se encontrarán abiertas por alguno de sus lados.

Las plantas bajas exentas y abiertas en todo su perímetro, se contabilizarán al 50 por ciento.

#### **16.-Superficie útil.**

Se obtiene de sustraer a la superficie construida la superficie de todos aquellos elementos de la construcción que suponen una ocupación permanente en planta, así como la superficie de suelo en que la altura libre es inferior a 1.50 metros. Se puede asimilar a la superficie pisable.

#### **17.-Edificabilidad.**

Es el valor expresado en  $m^2/m^2$ , de la relación entre la superficie total construida y la superficie de una parcela.

#### **18.-Altura de la edificación.**

Es la distancia vertical desde la rasante de acera o desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

También es el número de plantas de la edificación, incluida la planta baja y excluidos los sótanos, semisótanos y áticos si existieran.

### **19.-Altura libre de pisos.**

Distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado techo de la misma o del falso techo si lo hubiese.

### **20.-Altura de pisos.**

Distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

### **21.-Habitación exterior.**

La que dispone de huecos de ventilación e iluminación con las condiciones establecidas para cada uso y, además, cumplen alguna de las siguientes condiciones:

Dar a un vial, plaza o espacio libre de uso y dominio público.

Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de las ordenanzas de edificación que le sean de aplicación.

Dar a un patio cerrado o abierto que cumpla las condiciones correspondientes a patios.

La habitación que no cumpla alguna de las condiciones referidas, será interior.

### **22.-Habitación con segundas luces.**

Es la que siendo interior, está incorporada a una exterior con la que se conecta mediante un vano diáfano de dimensión superior al 20 por ciento de la superficie útil de la habitación interior, siendo la distancia del citado vano al exterior no mayor de 10 metros.



### **23.-Pieza habitable.**

Toda habitación exterior en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requiera la permanencia sedentaria de personas.

### **24.-Pieza no vividera.**

Es aquella en la que se realizan actividades desligadas de la permanencia duradera de personas, por lo que puede ser habitación interior.

### **25.-Local interior.**

Es aquel en que alguna de sus piezas es interior.

### **26.-Local exterior.**

Es aquel que tiene exteriores todas sus piezas.

## **CAPÍTULO II.-CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN, HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD.**

### **27.-Ámbito de aplicación.**

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de ajustarse las características de cualquier edificación, así como las condiciones de salubridad, higiénicas y de calidad. Está supeditada a las particulares que para esta zona concreta se determinan.

### **28.-Medición de altura.**

Se establecen dos formas de medir, por número de plantas y por la distancia existente desde la rasante de vía pública a la cara inferior del último forjado, altura de cornisa. Caso de que no se oiga nada en contrario y cuando la ordenanza fije ambas magnitudes, deberá respetarse las dos.

Al objeto de la medición se considerarán todas las plantas, excepto la baja, con una altura de piso mínima de 2.80 metros.

La altura de cornisa se fijará en el punto medio de cada fachada, se considera como fachada, todos los paramentos exteriores de la edificación, incluso aquellos que denominaremos fachadas laterales por haberse retirado la edificación de los linderos laterales de la parcela, fijándose en alineaciones máximas de 20.00 metros, caso de que la aplicación de esta norma originara diferencias de más de 0.25 metros, se determinará dicha altura de cornisa en fracciones de alineación tales que no provoquen diferencias mayores a la citada.

En los casos de edificación en esquina o con fachada a más de una calle, la altura de cornisa se fijará como si se tratara de fachadas de inmuebles distintos. En plazas, la correspondiente a la calle que afluya de mayor categoría.

En la confluencia de calles con distinta altura de cornisa, o número de plantas, se podrá conservar la altura mayor en la calle de altura menor, una longitud máxima, medida desde el punto de encuentro de ambas alineaciones, no chaflán, igual al doble del ancho de la calle menor y a su vez no mayor de doce metros.

En las manzanas que por su geometría sean totalmente edificables sin que reste patio central de manzana, y cuando sus alineaciones se correspondan con calles de distintas alturas, la altura adscrita a cada una de las calles se podrá llevar hasta la mitad de la longitud entre ambas calles.

En cualquier caso todos los paramentos distintos de las fachadas serán pintados con colores aproximados a fachadas quedando expresamente prohibidos los enfoscados vistos sin pintar.

## **29.-Construcciones por encima de la altura de cornisa.**

- A) La cubierta del edificio. Las cubiertas inclinadas, no alcanzarán una altura máxima, cumbrera, superior a 2 metros contabilizados a partir de la cara superior del último forjado.
- B) Los antepechos o remates de protección de cubiertas.
- C) Los remates de cajas de escalera y ascensor, cuyas cubiertas cumplirán las condiciones generales, siendo tratados todos sus paramentos exteriores como fachadas y estando retranqueados un mínimo de tres metros de cualquier fachada.
- D) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y las antenas de telecomunicación, radio y televisión.
- E) Se prohíbe expresamente cualquier otro tipo de edificación no destinada a los usos, y con las dimensiones mínimas

estrictamente imprescindibles, reseñados en los apartados anteriores.

### **30.-Regulación de las plantas de la edificación.**

#### Sótano.

Es aquella en la que más del 50 por ciento de su superficie construida tiene la cara inferior de su forjado techo por debajo, o a la misma cota, de la rasante de la acera.

No podrá instalarse pieza alguna habitable, la altura libre mínima será de 2.25 metros, si existen rampas de acceso éstas no tendrán más del 16 por ciento en tramos rectos y no más del 12 por ciento en tramos curvos con un ancho mínimo de 3 metros, debiendo tener una meseta horizontal, libre de todo obstáculo, en su acceso a vía pública, con unas dimensiones mínimas de 5 metros de profundidad por 3 metros de anchura. Se exceptúan las viviendas unifamiliares del cumplimiento de las normas relativas a pendientes en rampas, a su vez el ancho de la rampa así como las dimensiones de la meseta se ajustarán a lo dispuesto por la HD-91, o disposición de igual o mayor rango legislativo que pudiera modificarla o sustituirla.

#### Semisótano.

Es aquella en la que más de un 50 por ciento de su superficie construida tiene la cara inferior de forjado techo por encima de la rasante de acera, no estando su suelo a una cota superior a 1.30 metros de la rasante de acera.

Se admite la ubicación de locales habitables, no adscritos al uso residencial.

La altura libre mínima será de 2.25 metros.

#### Planta baja.

Es aquella en la que el suelo, de más de un 50 por ciento de su superficie construida, se encuentra a 17 cm. por encima de la rasante de vía pública y no superando la altura de 5.50 metros medidos desde la rasante de vía pública hasta la cara inferior del forjado techo, siendo obligatorio que el suelo esté como mínimo elevado 17 cm. sobre la rasante de vía pública.

### Entreplanta.

Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo entre los planos de pavimento y techo de la planta baja. No admitiéndose su uso residencial.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no será inferior a 2.25 metros. Se admite la construcción de entreplantas en planta baja siempre que no superen el 50 por ciento de la superficie útil del local al que están adscritas, al cual se deberán vincular registralmente como anejo inseparable.

### Planta piso.

Es toda aquella situada por encima del forjado techo de la planta baja.

### Planta ático.

Es aquella comprendida entre la cara superior del último forjado, forjado cuya cara inferior sirve para definir la altura de cornisa, y la cara inferior de la cubierta.

Siempre vendrá retirada 3 metros de cualquier fachada, quedando dichos retiros libres de edificación.

### Número máximo de plantas de edificación.

No se limita tal número por debajo de la rasante de vía pública, por encima de tal cota el número de plantas será el definido por la ordenanza correspondiente; pudiéndose levantar menor número de plantas, en cuyo caso el peticionario de la licencia quedará obligado a pintar con colores aproximados a fachadas todos los paramentos distintos de las fachadas, quedando expresamente prohibidos los enfoscados vistos y sin pintar, debiendo quedar constancia en escritura pública registral de esta obligación en el caso de que los terrenos colindantes no estuvieran edificados.

Se exceptúan los inmuebles destinados a viviendas unifamiliares, los cuales podrán construirse en cualquier caso con menos de dos plantas con respecto a la máxima autorizada, estando sometido al resto de obligaciones enunciadas en el párrafo anterior.

El número de plantas definido en las zonas de protección, conjuntos e inmuebles individuales no podrá variarse, teniendo en estos casos condición de altura fija.

### 31.-Cuerpos volados sobre espacios públicos.

No superarán el 90 por ciento del ancho real de la acera.

A los efectos del cómputo de superficies, se contabilizarán al 100 por ciento siempre que estén cerrados, en caso distinto al 50 por ciento.

Se prohíben por debajo de los 3.50 metros, medidos a partir de la rasante de vía pública y en cualquier caso en las entreplantas.

La longitud de los cuerpos volados con tipología de miradores, medida en un plano paralelo a la alineación de fachada, no superará el 50 por ciento de ésta, dicha longitud podrá ser superada siempre que los vuelos sean balcones abiertos a tres lados y sus antepechos san calados en todo su desarrollo, de modo que no exista la posibilidad de

Conversión de los balcones en miradores: Como excepción podrá extenderse el mirador a la totalidad del vuelo siempre que la fachada no supere en más de un metro a la mínima de la zona.

Los cuerpos volados respetarán en cualquier caso las distancias mínimas establecidas por el Código Civil para luces y vistas, rectas u oblicuas.

Cuadro de vuelos:

Categoría de calle	Vuelo máximo (metros)
Sexta	0.35
Quinta	0.50
Cuarta	0.65
Tercera	0.80
Segunda	0.90
Primera	1.20

En plazas, según diámetro círculo inscrito se determinará la categoría a efectos de los vuelos permitidos. En ningún caso se superarán los 1.0 metros de suelo.

### **32.-Cuerpos entrantes a partir de las alineaciones oficiales.**

Se admiten siempre que su anchura sea igual o mayor a su profundidad, medida verticalmente a partir de los planos de fachada.

En el caso de que el cuerpo entrante no posea la configuración de terraza, y su utilización sea la de patio de luces o vistas, deberá, además, cumplir la ordenanza correspondiente a tales patios.

Esta norma será de igual aplicación a los cuerpos entrantes referidos a cualquier plano de la edificación, incluso a los paramentos verticales delimitadores de patios de luces o vistas

### **33.-Elementos salientes.**

Son elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter permanente, que sobresalen del plano de fachada de una edificación, tales como zócalos, aleros, impostas, molduras, vigas, gárgolas, marquesinas y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional.

Deben cumplir:

No se encontrarán a una altura inferior a 2.80 metros a partir de la rasante de la acera, su vuelo no será superior al 50 por ciento del ancho de la acera, guardarán la distancia mínima de un metro al eje de las farolas, o a cualquier tipo de alumbrado público, y troncos de arbolado.

En el caso de que un elemento urbano, entendiéndose como tal los elementos de propiedad municipal situados en vía pública, ejemplo: árboles, farolas, ... impidiera la construcción de voladizos, el peticionario de la licencia de obras correspondiente tendrá derecho a que se traslade la farola o árbol, en el caso en que no pueda sacar voladizos, siendo el coste a su cargo, debiendo estudiar el Ayuntamiento en cada caso el proyecto de obra así como la nueva ubicación de los elementos urbanos.

### 34.-Condiciones de los patios.

#### Patios de manzana.

Es el espacio libre central de la manzana, sólo edificable en planta baja, determinado por las alineaciones interiores, alineaciones que se sitúan, como cota fija, a veinte metros de la alineación oficial de calle; excepto en las manzanas en las que el plan general plano número 10, hasta ahora vigente definía una profundidad de veinticinco metros, la cual se mantiene para aquellas cuya configuración perimetral no se altera.

#### Patios de luces.

Es el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio crear en el interior espacios libres privados.

El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. La mancomunidad se debe establecer por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, y esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios de luces.

#### Dimensiones de los patios de luces.

En el uso de viviendas se adoptan las de la HD-91, o disposición de igual o mayor rango legislativo que pudiera modificarla o sustituirla.

### 35.-Cuadro de alturas.

Número de plantas	Categoría
Planta baja +1	6
Planta baja +2	5
Planta baja +2+ático	4
Planta baja +3	3
Planta baja+3+ático	2
Planta baja +4+ático	1

### 36.-Condiciones de iluminación y ventilación.

Cualquier local contará con un nivel de iluminación artificial no inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a 75 cm. del suelo, debiendo tener garantizada una renovación mínima de un volumen por hora.

Todas las dependencias habitables poseerán huecos de ventilación e iluminación directa al exterior no menores de la décima parte de la superficie útil del local. Se excluyen los aseos y cuartos de baño.

No se permiten piezas habitables con segundas luces, admitiéndose únicamente siempre que se haga a través de terrazas, cuya profundidad, medida a partir del plano de contacto con el exterior, no supere a su anchura.

Se prohíbe la ventilación forzada de locales no habitables mediante conductos horizontales, esta se debe realizar mediante chimeneas o shunts, que en cualquier caso acometerán al exterior por encima de la cumbrera del edificio.

Todas las cocinas poseerán un conducto de ventilación forzada estática o dinámica, que acometerá al exterior por encima de la cumbrera del edificio, conducto al que no podrá acometer el de eliminación de humos de combustión.

### **37.-Evacuación de humos.**

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes y ventanas.

Las salidas de humos nunca acometerán a espacios públicos. Toda salida de humos se efectuará por encima de la cumbrera del edificio y por conductos únicamente verticales dedicados exclusivamente a este fin. Es preceptivo el uso de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones de calefacción, extracciones de cocinas, hoteles, restaurantes y cafeterías.

Los conductos de evacuación estarán provistos de revestimientos que garanticen su total aislamiento al objeto de evitar paso de humos que pudieran causar molestias a terceros.

Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos de combustión directamente al exterior con acometida al exterior por encima de la cumbrera del edificio.



### **38.-Instalaciones de aire acondicionado.**

En ningún caso ventilarán o evacuarán las aguas de condensación a vía pública.

Los aparatos ventilarán a patios interiores o mediante chimeneas que acometan al exterior por encima de la cumbre del edificio.

La ventilación a patio se hará en la proporción máxima de 20 metros cúbicos por cada metro cuadrado de patio.

### **39.-Abastecimiento de agua.**

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

Las viviendas tendrán un caudal mínimo de 150 litros diarios por habitante.

No se podrá conceder licencia para construcción o actividad, sea cual sea el tipo de edificación o actividad, hasta que no queda garantizado el caudal necesario de agua necesario para el desarrollo de la actividad, a través del suministro municipal y otro distinto, acreditándose en este caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

Las instalaciones de agua de los edificios, además de las disposiciones en la materia de obligatorio cumplimiento, cumplirán.

Si existe posibilidad de discontinuidad en el abastecimiento se establecerá en la edificación un depósito regulador con capacidad para la dotación de un día. Esta norma es obligatoria en las edificaciones con uso de vivienda. El depósito se instalará en local independiente con sumidero.

Se deberá establecer un grupo de presión cuando la presión de servicio sea inferior a 10 m.c.d.a. El grupo se instalará en local independiente con sumidero.

El contador o contadores de agua se instalarán en local independiente en planta baja, con sumidero. Caso de utilizar un solo contador de agua todo el inmueble se autoriza su colocación en hornacina en planta baja, con registro a fachada desde la vía pública, y dotado de sumidero. Todo contador se intercalará entre dos llaves de paso.

En arqueta sobre vía pública u hornacina en fachada de planta baja accesible desde vía pública, con tapa metálica según modelo municipal, se intercalará válvula de compuerta entre la red general y la acometida particular, la cual permita el corte total de suministro al edificio.

#### **40.-Red de saneamiento**

Las aguas pluviales se conducirán al interior del edificio, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan a espacio público.

Las instalaciones de los edificios entroncarán con la red municipal.

No se podrá conceder licencia de construcción o actividad, sea cual sea el tipo de edificación o actividad, hasta que no quede garantizada la evacuación de aguas residuales y pluviales por la red municipal.

Las instalaciones de evacuación de aguas, además de las disposiciones en la materia de obligatorio cumplimiento, deberán cumplir:

La red horizontal de desagües se dispondrá con pendientes iguales o superiores al 1.50 por ciento.

Entre la red horizontal de desagüe propia del edificio y de la red municipal de alcantarillado se intercalará una arqueta con tapa metálica con llave, según modelo municipal, registrable desde espacio público. Se exime de esta obligación a las edificaciones con uso residencial .

Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta general, citada en el apartado anterior, cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras instalaciones que contengan grasas o fangos.

La red vertical de desagües de pluviales se admite discurra por fachada hasta su encuentro con el forjado techo de la planta baja, a

partir del cual se deberá empotrar, no sobrepasando la coya de alineación de fachada.

#### **41.-Red eléctrica.**

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general, o bien por fuentes de generación propias.

Los centros de transformación no podrán ubicarse en espacios públicos, ni por debajo de la rasante de vía pública.

Las redes de transporte de energía eléctrica, ya sean en baja, media o alta tensión, en suelos urbanos, aptos para urbanizar o no urbanizables especialmente protegidos o en terrenos destinados a sistemas generales, no podrán ser aéreas, debiendo discurrir por debajo de la cota de rasante de vía pública, bajo canalización blindada y debidamente señalizada. Prohibiéndose los grapados sobre fachada.

Todas las edificaciones contarán con una hornacina con tapa metálica situada en fachada de planta baja y accesible desde la vía pública, en la que se ubicará un interruptor general de corte intercalado entre la acometida general al edificio y la red de transporte, el cual en caso de necesidad permitirá la desconexión total del edificio.

#### **42.-Red de alumbrado público.**

No se podrá conceder licencia de construcción o actividad, sea cual sea el tipo de edificación o actividad, hasta que no quede garantizada la ejecución de la red de alumbrado público, la cual a los efectos de normas mínimas de urbanización poseerá las siguientes características.

Una luminaria cada 50 metros para calles menores de 12 metros, brazo de pared al tresbolillo, para calles de 12 metros hasta menores de 20 metros, farolas pareadas, y a partir de calles de 20 metros báculos dobles centrales o pareados sobre las aceras.

Se garantizará un nivel de iluminación mínimo de 40 lux.

Las redes irán enterradas bajo tubo blindado y debidamente señalizadas, debiendo discurrir siempre por espacios públicos.

Se prohíben expresamente las redes aéreas y los grapados sobre fachadas.

### **43.-Otras instalaciones.**

Las antenas de TV y FM se instalarán en las cubiertas de los edificios, sin que las conducciones queden vistas por fachadas.

Las canalizaciones telefónicas de una edificación no podrán quedar vistas por fachadas. Los tendidos de esta red, así como cualquier tipo de instalación o aparataje anexo a ella, hasta la cometida a las edificaciones, discurrirán siempre subterráneos, bajo canalización blindada y debidamente señalizados.

De un modo general, y salvo que medie notificación expresa de esta ordenanza en tal sentido, cualquier tipo de instalación o servicio que discurra por suelos clasificados como urbanos, aptos para urbanizar o no urbanizables especialmente protegidos debe discurrir subterráneo y no apreciarse en las fachadas de los edificios, al objeto de no deteriorar su aspecto exterior y garantizar el aislamiento y carencia de molestias hacia las zonas colindantes.

### **44.-Pavimentos y aceras en vía pública.**

Se prohíben expresamente las rampas entre bordillo y calzada, autorizándose la colocación de bordillos aplanillados frente a los vados de aparcamiento, según las condiciones que fije el Ayuntamiento.

En ningún caso la acera quedará invadida por rampas o escalones de acceso a inmuebles particulares.

Se prohíben con carácter general las ocupaciones de vía pública, salvo las autorizadas expresamente en las condiciones de uso y reguladas mediante ordenanza aparte, quedando expresamente prohibidas las ocupaciones por grúas, materiales y otros elementos anejos a las obras de construcción.

Las aceras se pavimentarán a base de baldosas de terrazo en relieve de 40 x 40 cm. , micrograno, según modelo municipal: El bordillo, que llevará incorporada la rigola, será de hormigón prefabricado y de 15 x 20 x 20 cm.; los alcorques se cubrirán con elemento prefabricado de hormigón armado de 80 x 80 cm. con vano central circular de 40 cm., según modelo municipal.

Las calzadas, una vez compactada la base de asiento en tongadas máximas de 20 cm. de espesor con zahorras a las que se exige un 95 %

del proctor modificado, se pavimentarán con dos capas de cuatro cm. de espesor cada una de aglomerado asfáltico en caliente.

Se admite expresamente las plantaciones de arbolado, especies vegetales y colocación de cualquier elemento de ornato o instalaciones sobre los espacios públicos, ya sea aéreo o subterránea, sin que medie distancia alguna a las edificaciones próximas y siempre que sean de promoción municipal.

#### **45.-Accesibilidad a las edificaciones.**

El acceso podrá hacerse desde la vía pública o desde un espacio libre privado. En el último caso dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con un viario público y, tener en la línea de contacto entre ambos, rasantes coincidentes con un ancho mínimo de 5 metros y, además, deberá ser posible la accesibilidad hasta el edificio vehículos de urgencia, ambulancias, bomberos y vehículos de recogida de basuras.

El portal de entrada a un edificio tendrá un ancho mínimo desde la calle, hasta el acceso a la escalera principal y los ascensores de 2.50 metros, la altura libre no será inferior a 2.50 metros y el hueco practicable de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1.30 metros. En viviendas unifamiliares el ancho del portal podrá reducirse hasta 1.50 metros.

Los accesos de vehículos a sótanos y semisótanos, se harán a través de meseta horizontal y rampa. Caso de destinarse al uso de aparcamiento cada plaza tendrá un mínimo de 2.20 metros por 4.50 metros, y un mínimo de 20 metros cuadrados útiles por plaza.

#### **46.-Elementos de comunicación vertical.**

Excepto en viviendas unifamiliares, las escaleras deben tener iluminación y ventilación directa al exterior, no a través de piezas intermedias, en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de 1 metro cuadrado.

En edificios de hasta cuatro plantas de altura, a partir de la rasante de vía pública se admite la ventilación e iluminación cenital de las escaleras, con las condiciones y características fijadas por la HD-91, o disposición de igual o mayor rango legislativo que pudiera modificarla o sustituirla.

Los rellanos, con salida de ascensor o mediante los cuales se acceda a locales, tendrán un ancho mínimo de 1.20 metros, en los restantes

casos igual dimensión a la zanca de escalera y como mínimo de 1.20 metros y en cualquier caso cumplirán las HD-91, o disposición de igual o mayor rango legislativo que pudiera modificarla o sustituirla.

La huella será no menor de 25 cm., la tabica no mayor de 18 cm.

Las zancas no tendrán un ancho inferior a 1 metro, su altura libre no será inferior a 2.25 metros, y cada tramo entre rellanos no tendrá más de 16 tabicas.

#### **47.-Antepechos y barandillas.**

Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 1 metro de altura mínima, medida a partir de la solera. Por debajo de esta altura no habrá huecos mayores de 12 cm., ni ranuras a ras del suelo mayores de 5 cm., caso de adoptarse soluciones con vidrio este será templado o armado con malla metálica.

Las mismas disposiciones regirán para las barandillas de escalera.

#### **48.-Altura libre.**

Sótano	mínimo 2.25 metros.
Semisótano	mínimo 2.25 metros.
Planta baja	mínimo 2.50 metros.
Entreplanta	mínimo 2.25 metros.
Planta piso	mínimo 2.50 metros.
Planta ático	mínimo 2.50 metros.

En planta baja, piso y ático se admite hasta un 10 por ciento de la superficie útil con alturas inferiores, pero siempre superiores a 2.25 metros, no pudiendo en cada dependencia superarse el 30 por ciento de su superficie útil con tal altura.

#### **49.-Altura de piso.**

A los efectos del cómputo de la altura de pisos, distancia del suelo de una planta al suelo de la planta siguiente, se considerará en cualquier caso un espesor de forjado, incluidas soleras y acabados de techo de 30 cm.

#### **50.-Situación de las viviendas.**

No se admiten en plantas de sótanos y semisótano.

Si se ubican en planta baja deberán mediar entre las zonas habitables y la rasante de vía pública deberá adoptar una solución constructiva que garantice el aislamiento de la vivienda de acuerdo con las HD-91, o disposición de igual o mayor rango legislativo que pudiera modificarla o sustituirla.

#### **51.-Condiciones de distribución y acceso.**

Los pasillos interiores de un local tendrán un ancho mínimo de 90 cm., podrán existir estrangulamientos con un ancho mínimo de 80 cm. en longitudes máximas de 30 cm., y nunca situados frente a puertas.

Cuando se trate de pasillos de acceso a un local su ancho mínimo será de 1.20 metros.

El acceso a cuartos de baño y aseos se realizará mediante vestíbulo independiente, no directamente desde otra dependencia, excepto pasillos. Cuando exista más de un cuarto de baño se podrán incorporar a los dormitorios siempre que uno de ellos reúna las condiciones del párrafo anterior.

En todo vestíbulo de acceso desde el exterior a un local podrá inscribirse un cuadrado de 1.20 metros de lado.

En toda vivienda o local cuyo uso haga presumir la posibilidad de lavado de ropa, existirá la posibilidad de tendido al exterior mediante dependencia independiente, si esta se dispusiera en fachadas o recayente a espacio público se deberá dar de las protecciones, tanto físicas como de corte de visuales, necesarias al objeto de no provocar molestias a los viandantes, ni vistas.

Los anchos mínimos de hojas de puerta serán:

Acceso: 825 mm.

Baños y aseos: 625 mm.

Resto de dependencias: 725 mm.

En cualquier local dedicado a un mismo uso, habrá un hueco practicable desde el exterior de 1 x 1.50 metros para la introducción de muebles y utillaje, de acuerdo con lo dispuesto en las HD-91, o disposición de igual o mayor rango legislativo que pudiera modificarla o sustituirla.

## 52.-Condiciones de los servicios.

Se entiende como servicios de un inmueble el conjunto de equipamientos e instalaciones que forman parte de él, bien originariamente, bien aquellos que a lo largo del tiempo se han ido añadiendo. Como por ejemplo: Instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de TV y FM, cocinas, musicales o de amplificación de sonido.

En todo caso entre las veintidós y las ocho horas el nivel sonoro admisible en el inmueble o local vecino más afectado, con las ventanas abiertas, no podrá sobrepasar en mas de 3 dba. Al ruido de fondo, entendiéndose como tal el ambiental sin valores puntas accidentales.

## 53.-Cerramientos

En todos los terrenos libres de edificación en suelo urbano el Ayuntamiento podrá exigir su vallado con cerramiento opaco, establece macizo e indismontable, hasta una altura de dos metros, realizado con materiales adecuados a las edificaciones colindantes y situado según las alineaciones oficiales. Quedando expresamente prohibidos los vallados de terrenos de propiedad privada calificados como de uso público, sistema general o local.

El cerramiento descrito en el párrafo anterior será obligatorio para los locales comerciales, que no se habiliten de momento como tales, y se sitúen en planta baja o semisótano.

Los terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar y no urbanizables podrán ser vallados de acuerdo con lo definido en el párrafo primero, debiendo ser su cerramiento totalmente calado, no opaco, a base de malla metálica y con un máximo de base maciza de veinte cm. de altura. El vallado en cualquier caso se situará como mínimo a tres metros del eje de los caminos públicos y en todo caso a cincuenta centímetros de la arista exterior de la cuneta, se extiende la presente norma de vallado a las obras relativas a riegos, márgenes, y cualesquiera otras de adecuación o mejora de los terrenos. En el caso de que el ensanchamiento de un camino fuera promovido por el Ayuntamiento, éste se comprometerá siempre que legalmente proceda, al pago de la superficie retirada por la propiedad privada y a la reconstrucción en sus nuevos límites, del vallado primitivo.



#### **54.-Anexo.**

Las presentes condiciones quedan sometidas a las Normas de Habitabilidad de la Generalidad Valenciana. y al Código Técnico de Edificación, así como a otros que se exijan por su legislación especial.

### **CAPÍTULO III.- CONDICIONES GENERALES DE USO**

#### **55.-Definición.**

La presente reglamentación de usos regula las diferentes utilizaciones de los terrenos y las edificaciones, según las actividades que en ellos pueden realizarse.

Se fija como condición indispensable para la concesión de licencia municipal la determinación exacta del uso, caso de quedar este indefinido, en todo o en parte, se adscribirá al de almacén, y si existiera ya algún uso definido, dicho almacén se considerará como anexo a este.

#### **56.-Regulación según clases de suelo.**

Las normas subsidiarias han establecido la regulación del uso pormenorizado del suelo urbano.

No obstante, será aplicable con carácter general al régimen del uso del suelo la legislación específica vigente en cada momento y aplicable a cada clase de uso.

#### **57.-Clasificación de usos por su función, a los efectos de las presentes Normas.**

##### Usos globales:

Residencial:

##### Usos pormenorizados:

Vivienda.

Residencia comunitaria.

Hotelero.

Productivo:

Industrial.

Almacenes.

Terciario.

Comercial.

General dotacional:  
Escolar.  
Sanitario.  
Deportivo.  
Asistencial.  
Cultural.  
Espectáculos.  
Salas de reunión.  
Usos ligados al transporte:  
Garaje y servicios.  
Centros de venta de combustible.

Cuadro de usos

USOS GLOBALES		
Residencial		
USOS PORMENORIZADOS		
Vivienda		
Residencia comunitaria		
Hotelero		
PRODUCTIVO	GENERAL DOTACIONAL	USOS LIGADOS AL TRANSPORTE
Industrial	Escolar	Garaje y servicios
Almacenes	Sanitario	Centros de venta de combustible
Terciario	Deportivo	
Comercial	Asistencial	
	Cultural	
	Espectáculos	
	Salas de reunión	

**58.-Definición de usos.**

*Uso característico.*

Es el que caracteriza la ordenación de una zona, siendo el dominante.

*Uso complementario.*

Es el que por exigencia de estas normas o de la legislación urbanística debe coexistir forzosamente con el uso característico, por ser equipamiento necesario derivado del uso característico.

Uso compatible.

Es aquél que puede implantarse en coexistencia con e uso característico de la zona, estando sometido a las restricciones en su intensidad que se determinen en base al uso característico.

Uso tolerado.

Es el que puede admitirse:

- a) Siempre que no supere una intensidad por acumulación a otros existentes que amenazasen con desvirtuar el uso característico de la zona.
- b) Siempre que se garantice que su funcionamiento no genere condiciones de tráfico o aparcamiento negativas para la zona o para el uso característico.

A tal efecto para la concesión de licencia de obra y de uso será preceptivo la presentación de un estudio de adecuación de medidas de tráfico y aparcamiento generadas por el uso, el cual previo informe favorable del Servicio Municipal de Urbanismo, deberá ser aprobado por el órgano municipal correspondiente.

Uso prohibido.

Es aquél que impiden estas normas o bien el planeamiento que las desarrolle, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en la zona.

También lo es aquel que, aún no estando específicamente prohibido, es incompatible para el buen funcionamiento de los usos permitidos en la zona, incluso aunque se le pudiera someter a restricciones en su intensidad o forma de uso.

La consideración de uso prohibido atenderá, entre otras a las condiciones de seguridad, salubridad, moralidad y tranquilidad necesarias para el desarrollo de los usos permitidos y específicamente del característico de la zona.

**59.- Uso residencial. Definición.**

El uso residencial abarca los usos de:  
Vivienda, alojamiento familiar.  
Residencial, alojamiento comunitario o temporal de personas.

El uso de vivienda comprende los siguientes usos pormenorizados:

Vivienda unifamiliar.

Vivienda colectiva.

El uso residencial comprende los siguientes usos pormenorizados:

Residencia comunitaria.

Alojamientos hoteleros.

#### **60.-Condiciones uso de vivienda.**

Le serán de aplicación las condiciones generales de volumen, higiénicas y de calidad.

Cada inmueble o edificio independiente, cuyo número de viviendas sea igual o mayor a seis, deberá establecer la reserva de superficie suficiente para ubicar una plaza de aparcamiento por vivienda, con acceso directo desde vía pública. Dicha reserva se hará constar en escritura pública registral, indicando que tal superficie tiene el uso exclusivo de aparcamiento. Se admite la ubicación de las plazas en inmueble que no diste más de 350 metros del que genera la reserva. Se extiende esta obligación a las viviendas e inmuebles unifamiliares, entendiéndose como tal los de uso propio.

#### **61.-Condiciones del uso residencial comunitario y hotelero.**

Se establecen tres niveles.

1. Hasta 10 dormitorios o 200 metros cuadrados construidos.
2. De 11 a 30 dormitorios o de 201 metros cuadrados a 600 metros cuadrados construidos.
3. Más de 30 dormitorios o más de 600 metros cuadrados construidos.

Dado el carácter residencial de este uso serán de aplicación las mismas condiciones del uso de vivienda.

La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada habitación.

Los niveles 2 y 3 contarán con acceso independiente al inmueble desde la vía pública.

## **62.- Uso productivo. Definición.**

Es el correspondiente a la transformación y almacenaje de materiales y a la producción de bienes de servicio.

El uso productivo abarca como usos pormenorizados:

Industrial, es el correspondiente a las operaciones de transformación.

Almacenes, locales destinados a la conservación, guarde y distribución de productos, cuando no venden directamente al público en general.

Terciario, corresponde a actividades administrativas, burocráticas y de carácter análogo, así como a despachos profesionales.

Comercial, abarca las actividades productivas ligadas al comercio o a la prestación de servicios privados al público.

## **63.-Condiciones del uso industrial.**

Comprende los siguientes usos pormenorizados.

En polígonos, son los incompatibles con el uso residencial y deben estar en polígonos.

En polígonos las condiciones de aislamiento acústico serán tales que el máximo ruido transmitido por la actividad no sea superior a 65 dBA, medidos a 1.5 metros de altura y a 5 metros en cualquier punto alrededor de la industria.

Cada industria deberá destinar en su propia parcela una superficie destinada a reserva de aparcamiento en la proporción de una plaza cada 100 metros cuadrados construidos o fracción.

Industria compatible, la que puede establecerse en zonas residenciales por no ofrecer riesgo ni causar molestias al uso residencial.

Deberán cumplir las condiciones de compatibilidad y los límites de funcionamiento que se especifican.

Se establecen tres niveles para industria compatible.

1. Superficie menor o igual a 150 metros cuadrados, en planta baja y potencia máxima de 20 Kw.
2. Superficie menor o igual a 300 metros cuadrados en planta baja y/o semisótano y potencia máxima de 35 Kw.
3. Sin límite de superficie en planta baja y/o semisótano, sin superar el 35 por ciento de la superficie construida de las restantes plantas y potencia máxima de 50 Kw.

Siendo la densidad máxima de potencia de 0.085 Kw/m<sup>2</sup>.

Se exceptúan del cómputo de potencia la correspondiente a alumbrado, calefacción y aire acondicionado.

El nivel de ruido será inferior a (medido en dBA):

Horas día (8 a 23): 40.

Horas noche (23 a 8): 30.

Mediciones efectuadas en el local contiguo o más próximo, en el que puedan originar molestias y en la vía pública.

Las vibraciones serán inferiores a 5 pals.

En el nivel 3 se establecerá una reserva para plazas de aparcamiento en la proporción de una plaza cada 150 metros cuadrados construidos o fracción.

Talleres y artesanía, destinados a la realización de actividades de artes y oficios que pueden situarse en edificios de uso residencial por no entrañar molestias ni peligro y ser necesarios para el servicio de la zona. También locales donde se realicen actividades de revisión, conservación y reparación de maquinaria, herramientas o utensilios.

Se establecen tres niveles para talleres y artesanía.

1.-Local menor de 100 metros cuadrados y potencia máxima de 15 Kw. Instalado en planta baja y/o semisótano.

2.-Local menor de 300 metros cuadrados y potencia máxima de 15 Kw. Instalado en planta baja y/o semisótano.

3.-Sin límite de superficie y máximo del 25 por ciento de la superficie construida, instalando en planta baja y/o semisótano, y potencia máxima de 25 Kw.

Siendo la densidad máxima de potencia de 0.05 Kw/m<sup>2</sup>.

Se exceptúan del cómputo de potencia la destinada a alumbrado, calefacción y aire acondicionado.

En nivel de ruido será inferior a (medido en dBA):

Horas día:40.

Horas noche:0.

Las vibraciones serán inferiores a 5 pals.

La actividad de tintorería, lavandería o limpieza en seco, se autorizará con una potencia máxima de 7.5 Kw., condicionada a que ningún motor tenga más de 3 CV.

El acceso se proyectará de forma que no cause molestias a los vecinos, siendo independiente y directamente desde vía pública en los niveles 2 y 3.

Tendrán al menos un servicio dotado de inodoro y lavabo.

En el nivel 3 se establecerá una reserva para plazas de aparcamiento en la proporción de una plaza cada 150 metros cuadrados construidos o fracción.

Industria en medio rural, la que debe situarse aislada de cualquier centro urbano.

#### **64.-Condiciones del uso de almacenes.**

Podrán tener las instalaciones auxiliares, locales de oficina, que sean necesarias para el desarrollo de la actividad.

Los locales destinados a este uso cumplirán las condiciones de los usos industriales, de oficina o comerciales que les sean de aplicación. No obstante cuando se solicite licencia de obra para la construcción de locales junto con proyecto de vivienda y no tengan uso definido, no se adscribirán a ningún uso.

No podrán almacenarse materias peligrosas en las zonas con uso residencial.

En cualquier caso cumplirán las condiciones impuestas para el uso industrial.

## **65.-Condiciones del uso terciario.**

### *A) Bajos de oficina.*

Se incluyen en este uso los locales en que se realicen actividades administrativas o burocráticas de carácter público privado: Los de banca, bolsa, seguros, y los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas o públicas, y los que se dedican a despachos profesionales de cualquier clase.

Se establecen tres niveles:

1. Superficie máxima en planta baja de 100 metros cuadrados.
2. Superficie máxima en planta baja y/o semisótano de 300 metros cuadrados.
3. Sin limitación de superficie pero restringiendo el uso a planta baja, sótano o semisótano y entreplanta.

En el caso de que en el edificio exista el uso de viviendas, deberán de disponer estas de accesos, escalera y ascensores independientes.

Los locales con una superficie comprendida entre 25 y 100 m<sup>2</sup> deberán disponer de un servicio higiénico-sanitario destinado al público, sin menoscabo de cualquier obligación impuesta por normativa de rango superior.

Son condiciones específicas para el nivel 3, el que los bajos de oficina que utilicen el sótano y/o semisótano serán indivisibles de la planta baja respectiva, la altura libre mínima para sótano o semisótano será de 2.50 metros, las escaleras de comunicación, si tienen acceso público, tendrán un mínimo de 1.10 metros de ancho.

### *B) Locales de oficina.*

Se corresponde con el mismo uso que en de bajos de oficina pero limitada su situación a planta primera o superiores de edificios con otros usos.



En ningún caso podrán estar situados en plantas con este uso exclusivo y por encima de plantas de viviendas.

Son de aplicación las condiciones del uso bajos de oficinas excepto lo referente a sótano y semisótanos.

Caso de ser el edificio de uso exclusivo de oficinas o bien de uso compartido con los de carácter terciario o comercial se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción.

## **66.-Condiciones del uso comercial.**

### *A) Bajos comerciales.*

Es el uso, situado en planta baja excepto en el nivel 3 como posteriormente se indica que corresponde a:

Locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor o al por menor.

Locales destinados a la prestación de servicios privados al público como peluquerías, salones de belleza, y similares.

Los usos comerciales que por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán para lo establecido para el uso industrial.

Se establecen 3 niveles:

1. Superficie máxima de 50 metros cuadrados, tolerancia de almacenen sótano, sin acceso al público, de igual superficie.

2. Superficie máxima de 150 metros cuadrados, tolerancia de almacén en sótano, sin acceso a público de 100metros cuadrados.

3. Si limitación de superficie, pero restringido el uso a planta baja, sótano o semisótano y entreplanta.

La zona destinada al público de los locales de uso comercial tendrá una superficie útil mínima de 6 metros cuadrados, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

En el caso de que en el mismo inmueble exista el uso de viviendas, deberán disponer estas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, ascensor y zaguán si no es a través de vestíbulo de independencia con puerta de salida resistente 90 minutos al fuego.

Los locales con una superficie comprendida entre 25 y 100 m<sup>2</sup> deberán disponer de un servicio higiénico-sanitario destinado al público, sin menoscabo de cualquier obligación impuesta por normativa de rango superior.

Los locales comerciales establecidos en plantas sótano o semisótano no podrán ser independientes de la inmediata superior y estas de la planta baja, debiendo al menos el 15 por ciento de la superficie útil de contacto entre cada dos plantas consecutivas estar destinada a huecos de comunicación entre ambas.

La altura libre mínima para sótanos y semisótanos será de 2.50 metros.

Las escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo de 1.10metros.

#### *B) Edificios comerciales.*

Es el uso definido como bajo comercial extendido a todo el inmueble al menos por encima de la rasante de vía pública, o a parte de él si los usos restantes son de carácter terciario y en ningún caso de vivienda.

Serán de aplicación las condiciones del uso de bajo comercial.

Si se dispone de luz y ventilación artificial no serán obligatorias las condiciones de superficies de contacto establecidas para el nivel 3.

Las escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo de 1.30 metros.

Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción.

### **67.- Uso general dotacional. Definición.**

Se agrupan bajo este concepto los usos pormenorizados públicos o privados, que teniendo el carácter de equipamiento recojan las actividades detalladas en las normas que a continuación se detallan.

### **68.-Condiciones del uso escolar.**

Locales y edificios destinados a actividades de formación, enseñanza o investigación.

Se establecen cuatro niveles.

1. Superficie útil máxima en planta baja de 100 metros cuadrados.
2. Ídem de 300 metros cuadrados.
3. Sin limitación superficial en planta baja.
4. En edificio de uso exclusivo.

Con independencia de la legislación existente en esta materia, en todo caso cumplirán las que sean de aplicación por afinidad con otros usos, como los de oficinas y talleres en lo que se refiere a ruidos e instalaciones y las de espectáculos en lo referente a seguridad.

Todas las aulas tendrán en cualquier situación iluminación y ventilación natural.

En los niveles 3 y 4 se dispondrá de acceso independiente desde vía pública y una plaza de aparcamiento por cada aula.

### **69.-Condiciones del uso sanitario.**

Uso que corresponde a los espacios y locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgica los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios.

Incluye también los usos sanitarios ejercidos sobre animales.

Se establecen cinco niveles:

1. Para más de 20 camas, con ambulatorio en edificio de uso exclusivo.

2. Para menos de 20 camas, con ambulatorio, en edificio de uso exclusivo.

3. Clínica, ambulatorio, consultorio, etc., sin hospitalización, en edificio de uso exclusivo.

4. Clínica, ambulatorio, consultorio, etc., sin hospitalización, en planta baja y/o semisótano y primera planta con superficie máxima de 1.000 metros cuadrados.

5. Clínicas veterinarias, sólo en planta baja.

Cumplirán las de vivienda y hoteleras, así como las que le sean de aplicación por afinidad con otros usos.

Los niveles 4 y 5 contarán con acceso exclusivo desde vía pública.

En los niveles 1 y 2 se efectuará la reserva para aparcamiento de una plaza cada dos camas, en los niveles 3 y 4 de una plaza cada 100 metros cuadrados útiles de uso público y siempre que se superen los 200 metros cuadrados construidos.

#### **70.-Condiciones del uso deportivo.**

Uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.

Podrán ser públicos o privados, tengan o no capacidad para espectadores.

Se distinguen tres niveles:

1. En locales de edificios de otros usos, nunca sobre viviendas, y sin espectadores.

2. Igual que el nivel 1 pero con espectadores.

3. En espacios o edificios de uso exclusivo.

En las que haya espectadores se ajustarán a los usos de espectáculos y contarán con acceso independiente desde vía pública.

En los niveles 2 y 3 se efectuará la reserva de una plaza de aparcamiento cada diez plazas de espectador.

#### **71.-Condiciones del uso asistencial.**

Comprende los espacios y locales destinados a la asistencia no sanitaria y sin alojamiento de personas.

Puede aparecer acompañado del uso de residencia comunitaria o del sanitario. Rigiéndose en cualquier caso por las normas de usos afines.

Se distinguen tres niveles:

1. Hasta 200 metros cuadrados en planta baja, primera y/o semisótano.
2. Como en el nivel 1 sin límite de superficie.
3. En edificio de uso exclusivo.

## **72.-Condiciones del uso cultural.**

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de conocimientos, tales como archivos, museos, centros de investigación y salas de exposiciones.

Se distinguen dos niveles:

1. En planta baja, semisótano y/o primera planta.
2. En edificio de uso exclusivo.

Cumplirán las normas que les sean de aplicación por afinidad con otros usos, como son los de oficinas, comercio y espectáculo, y las instalaciones cumplirán las de industrias.

## **73.-Condiciones del uso de espectáculos.**

Es el uso que corresponde a los espacios o locales en que se desarrollen actividades artísticas culturales, como son circos, teatros, cines.

Se distinguen dos clases:

Local de espectáculo, cuando se sitúa en planta baja, semisótano o sótano, de edificios de otro uso característico.

Edificio de espectáculo, cuando ocupan la totalidad o parte del edificio, si los usos restantes son terciarios o comerciales, nunca viviendas.

Se distinguen tres niveles:

1. Situados en bajo y/o semisótano con menos de 200 metros cuadrados.

2. Situados en bajo y/o semisótano sin límite de superficie.
3. En parcela o edificio de uso exclusivo.

Cumplirán las normas de bajos comerciales y usos industriales compatibles.

En el nivel 3 se deberá reservar una plaza de aparcamiento por cada quince localidades de aforo total.

#### **74.-Condiciones del uso de salas de reunión.**

Comprende los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, tales como bares, discotecas, casinos.

Se distinguen dos clases:

Locales de reunión, cuando el uso se ubica en planta baja de edificios de uso característico residencial.

Edificios de reunión, cuando el uso se extiende a la totalidad del edificio o parte de él, si los usos restantes son terciarios y nunca viviendas.

Se distinguen cuatro niveles:

1. Al aire libre, terrazas o áreas de recreo, admitiéndose puestos de bebida de superficie inferior a 5 metros cuadrados.
2. Superficie máxima de 150 metros cuadrados en planta baja y semisótano, con tolerancia de almacén en sótano o semisótano no accesible al público y no mayor de 25 metros cuadrados.
3. Superficie máxima de 250 metros en planta baja y semisótano, con tolerancia de almacén en sótano semisótano no accesible al público y no mayor de 50 metros cuadrados.
4. Sin limitación de superficie en planta baja, semisótano, entreplanta y planta primera.

Cumplirán las normas para los usos comerciales y las instalaciones las de industria compatible.

Tendrán las mismas condiciones de reserva para aparcamiento que los espectáculos.

Las de nivel 1 se podrán establecer en áreas públicas con uso temporal, sometiéndose a las condiciones que les imponga el Ayuntamiento.

### **75.-Usos ligados al transporte. Definición.**

Se agrupan bajo este concepto los usos destinados al servicio de los vehículos de transporte de mercancías y pasajeros.

### **76.-Garajes y servicios.**

Se incluyen los locales destinados a la venta, mantenimiento y reparación de los vehículos, incluso los de lavado y engrase.

Se distinguen los siguientes niveles.

1. Hasta un máximo de cien metros cuadrados construidos en planta baja y sótano o semisótano.
2. Idem. Hasta un máximo de 200 metros cuadrados construidos.
3. Sin limitación superficial.

Los de plancha y/o pintura se califican como peligrosos, no compatibles con el uso residencial.

Serán de aplicación las normas del uso industrial y en su caso las de usos afines.

### **77.-Centros de venta de combustible.**

Se califican como actividad peligrosa, incompatible con el uso residencial.

Se deben ubicar en edificio con uso exclusivo.

Se localizarán lindantes con las infraestructuras de transporte, concretadas a las carreteras comarcales o nacionales.

### **78.- Disposición común.**

Se considera compatible con cualquier uso, excepto con aquellos cuya actividad se califique como insalubre, nociva o peligrosa, el de vivienda unifamiliar vinculada al mantenimiento o explotación de dicha actividad.

***TITULO SEGUNDO.- REGIMEN ESPECIFICO DE LA ZONA DE ENSANCHE.***

El sector se encuentra dentro de la zona 2 "Ensanche", en las NNSS, y de dicho instrumento de planeamiento general podemos extraer su específica regulación.

**79.- Usos específicos y tipología.**

*Uso característico:*

Vivienda. Se exime de reserva de plaza de aparcamiento las viviendas unifamiliares para uso propio.

*Usos compatibles:*

- Residencia comunitaria y hotelera. Uso compatible. Se admite en todos los niveles.
- Escolar. Se admiten todos los niveles, con acceso independiente al de las viviendas.

*Usos Tolerados:*

- Industria compatible. Se admite en planta baja, sótano y/o semisótano lo que sea compatible con vivienda, en todos los niveles. Se admiten las incluidas en el grupo IX-123, de la clasificación nacional de actividades económicas que sean necesarias para la zona.

- Talleres y artesanía. Se admiten todos los niveles.
- Almacén. Se admiten.

Comercial tipo B.

- Sanitario. Se admiten todos los niveles, con acceso independiente al de las viviendas.
- Deportivo. Se admiten todos los niveles.
- Asistencial. Se admiten todos los niveles.
- Cultura.
- Espectáculos.
- Salas de reunión.

Garaje y servicios. Se admiten en planta baja, semisótano y sótano.

*Usos complementarios:*

- Terciario.
  - Tipo A) Se admiten todos los niveles.
  - Tipo B) Se admiten todos los niveles.
- Comercial.



Tipo A) se admiten, todos los niveles.

Usos prohibidos:

Discoteca

Centro de venta de combustible.

Los no permitidos (característico y compatible) ni tolerados.

## 80.- Condiciones de edificación.

EDIFICACION SOBRE RASANTE	Planta baja y tres alturas.
EDIFICACION BAJO RASANTE	Se permite, en condiciones indicadas en normas generales.
EDIFICABILIDAD	No se establece.
ALTURA	Según cuadro de alturas de las condiciones generales de volumen, higiénicas y de calidad, no superando, en todo caso, las de la categoría de calle señalada en el plano correspondiente, que en este caso es la 3, y permitiéndose una planta baja más 3 plantas altas. En lo referente a altura libre, se estará a las ordenanzas generales.
NÚMERO DE PLANTAS	Baja más tres altas.
RETRANQUEOS	Se admiten cumpliendo las normas de cuerpos entrantes definida en las condiciones generales de volumen, higiénicas y de calidad.
VOLÚMENES	Los que correspondan por el número de plantas y las condiciones de edificación de cada una establecidos en las condiciones particulares y generales.
CHAFLANES	Las edificaciones en esquina adoptarán una solución constructiva de chaflán, ambas alineaciones se retranquearán distancias iguales desde su punto de encuentro de modo que se forme un chaflán recto de 3 metros.
ÁTICOS	Se admiten, respetando la altura máxima correspondiente a la categoría de calle.
ENTREPLANTAS	Se admiten en planta baja, no superando el 50 por ciento de una superficie útil de dicha planta baja.
VOLADIZOS	Según condiciones generales de volumen.

## 81.-CONDICIONES DE PARCELACIÓN

*(Corrección de errores del BOP-55 de 05/03/2008 en BOP-140 15/06/2010)*

### Parcela mínima.

Tendrá una fachada de cinco metros.

### Geometría de la parcela.

Permitirá inscribir un círculo de diámetro no menor a cinco metros.

### Linderos laterales.

Serán ortogonales al lindero frontal y la superficie mínima será la que resulte del sometimiento a las condiciones del fondo edificable y fachada mínima. Se exceptúan del cumplimiento de las condiciones de linderos ortogonales las parcelas del sector cuyos lindes sean coincidentes con edificaciones consolidadas.

### Fondo edificable.

Veinte metros fijos, en todas las plantas por encima de la baja.

### Superficie edificable de la parcela.

En planta baja, semisótano y sótano, toda ella.

### Retranqueos.

Se admiten

Benifaió, 16 de noviembre de 2007.

El equipo técnico redactor:

Vicente Duart Císcar  
Antonio Catena Molina  
Abogados  
José Calleja Ferrá  
Arquitecto.