

**B.O.P. de 16/05/2001**

**CAPITULO I**

**MARCO LEGAL, CONTENIDO  
FORMACIÓN Y MODIFICACIÓN.**

**Sección Primera.**

**DISPOSICIONES GENERALES.**

**Artículo 1. Naturaleza y ámbito de aplicación.**

1.- Las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación de Xàtiva (en adelante "Ordenanzas de la Edificación"), al amparo de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante Ley 6/94) constituyen un cuerpo normativo independiente del Plan General de Ordenación Urbana de Xàtiva, que regula, las condiciones de la urbanización de los terrenos y de las obras de edificación que no sean definitivas de la edificabilidad o el destino del suelo, los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones, y determinados requisitos para la autorización de las actividades en los inmuebles, de conformidad con el planeamiento.

2.- Las Ordenanzas de la Edificación son de aplicación plena en todo el término municipal, incluso en los ámbitos en los que el Plan General incorpora a sus determinaciones la ordenación pormenorizada contenida en el planeamiento, parcial, especial, o de reforma interior, anterior, excepto cuando en dichos planes se regulen explícitamente los parámetros a los que las Ordenanzas se refieren y no se hiciese advertencia en contrario en el mismo Plan General.

3.- En todo lo no previsto en este articulado se estará a lo regulado por la legislación autonómica y estatal aplicable en materia de seguridad, habitabilidad, accesibilidad, medio ambiente y calidad de la construcción, así como en el resto de ordenanzas municipales y en la Normas Urbanísticas del Plan General.

**Artículo 2. Aprobación y Modificación.**

1.- Las Ordenanzas de la Edificación en tanto que documento independiente del Plan General serán tramitadas y aprobadas

definitivamente por el Ayuntamiento de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación de Régimen Local.

**2.-** Toda modificación de las Ordenanzas de la Edificación deberá de seguir el mismo procedimiento que el utilizado para su aprobación.

**3.-** Las citas textuales del planeamiento urbanístico que por conveniencia formal ó para mejor comprensión del discurso, interesa reproducir en estas Ordenanzas de la Edificación, se destacan con letra cursiva.

**Sección Segunda.****LICENCIAS Y ORDENES DE EJECUCION.****Artículo 3. Licencias de obras. Plazos y caducidad.**

1.- Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos expresamente señalados en los artículos 43 y 44 de la Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural del Plan General.

2.- Las licencias para la realización de obras e instalaciones determinarán el plazo máximo en que éstas deban finalizarse. Dicho plazo será el que, atendiendo a la naturaleza y características de las obras a realizar, se determina en el siguiente cuadro salvo que, por circunstancias especiales y convenientemente justificadas se determinen otros a petición del solicitante, a saber:

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA 0/ URBANIZADA	NÚMERO DE MESES
Viviendas Unifamiliares aisladas	0 a 100 m2	18
	101 a 200	24
	más de 200	30
Viviendas Plurifamiliares y apartamentos	0 a 500 m2	24
	502 a 1.000	30
	1.001 a 5.000	36
	más de 5.000	48
Edificios Comerciales, Naves Industriales y Almacenes Agrícolas	0 a 100 m2	18
	101 a 1.000	24
	1.001 a 5.000	36
Urbanizaciones y Jardines	0 a 500 m2	3
	500 a 5.000	6
	más de 5.000	24

3.- El plazo para la conclusión de las obras o instalaciones computará la iniciación efectiva de éstas que, salvo prórroga, deberá ser de seis (6) meses contados desde la notificación al interesado.

4.- El Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado deberá dictar órdenes individualizadas de ejecución de la edificación siguiendo criterios expresos y objetivos de prioridad para el fomento de ella.

**Artículo 4. Determinación de alineaciones y rasantes.**

1.- A los efectos de solicitud de licencias, se expresará si se trata de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación. Deberá acompañarse plano de situación a escala 1:2.000 referido al Plan General de Ordenación Urbana, en el que se sitúe el solar en la manzana a que pertenece y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquéllas a las que den sus fachadas. También se acompañará plano a escala 1:500 en el que se señale la forma y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes.

En el Area Urbana de Bixquert, en las zonas calificadas en el Plan General como "Ciudad Jardín", se acompañarán los siguientes planos:

- a) Plano Catastral en el que se identifiquen los caminos públicos que lindan con la parcela de que se trate.
- b) Plano del Plan General de la Serie de Información del Estado Actual de los Terrenos, a escala 1:2.000, en el que se señale la posición de las alineaciones resultantes de aplicar las reglas que al respecto se determinan en el mismo Plan, con respecto al eje del camino ó caminos públicos identificados según el apartado anterior.

En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

Si existiera Plan Parcial, Plan de Reforma Interior ó Especial, o Estudio de Detalle, aprobados, se trazará la ordenación de éstos que afecte al lugar de emplazamiento de la obra, a fin de que pueda comprobarse si ha sido tenida en cuenta en la elaboración del Proyecto.

2.- Los documentos antes citados habrán de ir suscritos por el técnico competente legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial competente en original, siempre que así lo establezca la legislación vigente. Todo ello será requisito in-

dispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de obras.

3.- Presentada la documentación indicada, efectuado el pago de los derechos correspondientes y concedida la licencia de obras, se fijará el día y la hora en que habrá de llevarse a cabo el replanteo de las alineaciones y rasantes oficiales, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente legalmente autorizado. El replanteo deberá llevarse a cabo por los técnicos municipales en presencia de la propiedad o sus representantes.

### **Artículo 5. Vaciados y Transformaciones.**

**A.- Disposiciones relativas a los vaciados de terrenos:**

1.- En suelo no urbanizable cuando se trate de extraer áridos, tierras, ó rocas, deberá obtenerse declaración favorable de su impacto ambiental y la autorización prevista por la legislación de actividades calificadas, así como compromiso de realizar, cuando cese la explotación, los trabajos correctores de sus consecuencias sobre la naturaleza que se estimen precisos, con la prestación de las correspondientes garantías en la forma que se determine por el Ayuntamiento, todo ello de acuerdo con lo regulado por la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana, del Suelo No urbanizable, (en adelante, Ley 4/92).

2.- Para solicitar licencias de obras de vaciados en suelo clasificado como urbano, la parcela deberá tener la condición de solar, de acuerdo con lo previsto por la normativa urbanística.

**B.- Disposiciones relativas a las transformaciones no urbanas de terrenos rústicos.**

1.- la transformación de terrenos para su conversión en cultivos, ó puesta en regadío, que precise movimientos de tierras, tales como desmontes, terraplenados, explanaciones, excavaciones, extracción de tierras y áridos, vaciados de terrenos, rebajes y nivelaciones, requerirá Licencia Municipal de Obras.

A tal efecto se considerarán como "obras de tramitación abreviada" conforme a lo previsto en el artículo 9., las que afecten a terrenos de superficie inferior a 2.000 m<sup>2</sup>, ó no determinen el movimiento de más de 1.000 m<sup>3</sup> de tierras, o no modifiquen el perfil natural del terreno dando lugar a desniveles sucesivos superiores a 1,50 m.

2.- Las operaciones de transformación a cultivo de terrenos seminaturales, naturales, ó incultos, así como todas aquéllas que rebasen los límites a los que se refiere el párrafo anterior, requerirían de proyectos técnicos redactados por técnico competente para su tramitación ante el ayuntamiento a efectos de solicitud de la preceptiva licencia municipal de obras.

3.- Los proyectos de transformación a cultivo de terrenos seminaturales, naturales, ó incultos, de colonización rural, y de construcción de caminos rurales, requerirán Evaluación de Impacto Ambiental, conforme a lo dispuesto en el Anexo a la Ley 2/89 de la Generalitat Valenciana, de Impacto Ambiental.

La documentación de los proyectos técnicos de transformación será la requerida para la completa definición de las actuaciones a desarrollar, e incluirá, en cualquier caso, lo siguiente:

- a) Fotografías del estado anterior de los terrenos y figuración del estado resultante después de la transformación.
- b) Plan de evacuación de las tierras que deban extraerse, en su caso, con indicación de su lugar de depósito
- c) Perfiles longitudinales y transversales de los terrenos afectados, con precisión de las operaciones a realizar y de los cambios en el terreno que de éstas resultarán.

#### **Artículo 6. Demoliciones**

1.- Antes de proceder al derribo de un edificio, se solicitará licencia municipal. Dicha solicitud se acompañará de los siguientes documentos:

- a) Plano de situación del edificio a escala 1/500 o 1/1.000, acotando las distancias a las esquinas del frente de manzana donde se ubiquen o cualquier otra referencia para establecer con exactitud la localización del inmueble.
- b) Dos ejemplares completos del proyecto de demolición, compuesto de Memoria, Pliego de Condiciones, Planos, Mediciones y Presupuesto.
- c) Informe urbanístico del Ayuntamiento en el que se haga constar la inclusión ó no del edificio de que se trate en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que forma parte del Plan General y, en caso afirmativo, la calificación otorgada al mismo en Este.

2.- Los documentos deberán ir visados por el Colegio Profesional correspondiente, siempre que así lo establezca la legislación vigente.

3.- Se colocará una pantalla o cerca en la parte recayente a la vía pública, para impedir molestias o peligro para los peatones. En caso de invasión de la misma, se solicitará autorización previa municipal, abonando las tasas correspondientes a la ocupación de la vía pública de que se trate.

4.- La retirada de escombros será inmediata, sin poder depositarse en la vía pública, debiendo hacerlo en puntos autorizados previa autorización, o en los vertederos que señale el Ayuntamiento.

5.- Al efectuarse las operaciones de carga o descarga, se protegerá la vía pública con zameado, o tablas, de madera.

#### **Artículo 7. Apeos.**

En la solicitud de licencia para realizar apeos, se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribo. Sólo se concederán licencias para apeos en aquellos casos en los que se trate de sostener provisionalmente muros, edificios, o terrenos, para evitar su caída.

#### **Artículo 8. Obras de nueva planta, ampliación o reforma.**

1.- Cuando con arreglo al proyecto presentado el inmueble para el que se solicita licencia de edificación haya de destinarse específicamente a actividad de características concretas y determinantes de su composición arquitectónica y/o instalaciones, será requisito indispensable para la concesión de la licencia de obras, la solicitud y concesión previa de la licencia de actividad de que se trate.

2.- Con carácter general, para solicitar licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Instancia de solicitud.
- b) Un ejemplar del Cuestionario Estadístico de la Edificación oficial, editado por el Ministerio de Fomento, u organismo equivalente.
- c) Cuadro de características del solar y del proyecto.

- d) Oficios de direcciones facultativas de técnicos competentes legalmente autorizados, visado por los Colegios Oficiales, siempre que así lo establezca la legislación vigente.
- e) Dos ejemplares completos del Proyecto Básico de las obras a realizar que, además de la documentación legalmente exigible contendrán:
  - Plano de situación del solar referido a la cartografía municipal a escalas 1:2.000 y 1:500, con relación a las vías públicas más próximas.
  - Justificación detallada en cuanto al cumplimiento de las Normativas relativas a Protección contra Incendios, Habitabilidad, y Accesibilidad.
  - En el caso de actuaciones en la zona de ordenanza "Ciudad Jardín", en el Area Urbana de Bixquert, se acompañará también la documentación que se refiere en el artículo 4.1
- f) Justificación de que se han satisfecho las cargas y cánones de urbanización que, en su caso, graven la propiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 73 de la ley 6/94.
- g) En el suelo urbano, cuando se esté afectado por áreas de reparto, justificación de que se han transferido los excedentes aprovechamiento existentes en los términos previstos en los artículos, 76, ó 64.4, de la Ley 6/94, y en el Plan General.

**3.-** Para solicitar licencias de obras de, ampliación o reforma que afecten a los edificios o espacios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en general, el promotor deberá aportar al expediente un estudio por cuenta del técnico redactor del proyecto de que se trate, ó del responsable de la ejecución de las obras, si no se requiriese proyecto, del estado actual de los elementos de la composición arquitectónica ó formal del edificio, o espacio, en los que trae causa dicha inclusión y sean objeto de la intervención que se pretende, así como del resultado sobre los mismos de ésta. Dicho estudio constará de los siguientes apartados:

- a) En cualquier caso, aun no precisándose proyecto de obras, fotografías y descripción de los acabados, colores y texturas exteriores, e interiores de los elementos de la edificación que justifican la catalogación .

- b) Planos de información del estado actual, dando cuenta de alzados interiores y exteriores, secciones representativas, y posibles zonas ajardinadas interiores, señalando elementos singulares, si los hubiere, como fuentes, pórticos, escaleras, u otros.
- c) Estudio de volúmenes y cuerpos del edificio en relación con el resto de los que se alinean en el mismo paño de fachada a lo largo de la manzana.
- d) Hipótesis de la evolución y transformaciones, identificando añadidos y posibles ampliaciones.

El Ayuntamiento podrá solicitar cuando objetivamente resulte de utilidad a la mejor inserción de la actuación en el Conjunto, documentación complementaria relativa al entorno urbano y posibles afecciones sobre la visión de otros edificios de interés ó de perspectivas a conservar.

Sin perjuicio de lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 4/98 de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano, la intervención en dicho patrimonio comportará lo siguiente:

- a) Para solicitar licencias de obras de, ampliación o reforma que afecten directamente a los Bienes de Interés Cultural declarados y a los de Relevancia Local incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, el promotor deberá aportar al expediente un estudio acerca de los valores históricos, artísticos, arquitectónicos ó arqueológicos del inmueble, el estado actual de éste, y las deficiencias que presente, la intervención propuesta y los efectos de la misma sobre dichos valores. El estudio será redactado por un equipo de técnicos competentes en cada una de las citadas materias.
- b) Para solicitar licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma, en el Entorno de Afección de los Bienes de Interés Cultural declarados, el promotor deberá aportar al expediente un estudio acerca de la repercusión de las intervenciones proyectadas sobre dicho entorno, referido a los volúmenes de la edificación y a la composición de los frentes de fachada, en el que se comparará la situación anterior con la resultante de la intervención. Dicho estudio se compondrá fundamentalmente de documentación gráfica con el contenido y alcance propios de su fin.
- c) Conforme a lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley, para solicitar licencias de obras de nueva planta, am-

pliación o reforma, en las "Áreas de Protección Arqueológica", como el recinto del BIC Conjunto Histórico Artístico de Xàtiva, u otras que se delimiten, así como, en general, en todas aquéllas en las que se conozca o presuma con fundamento la existencia de restos arqueológicos de interés relevante, el promotor de las obras deberá aportar al expediente un estudio previo sobre los efectos que las obras proyectadas pudieran causar en tales restos, suscrito por un técnico competente.

Las actuaciones precisas para la elaboración de dicho estudio serán autorizadas por la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, que establecerá los criterios a los que se ha de ajustar la actuación, y se supervisarán por un arqueólogo designado por la propia Consellería.

Si se produjesen hallazgos de la misma naturaleza en obras ya iniciadas se estará a lo dispuesto en los artículos 63 y 65 de la Ley.

4.- Para solicitar licencias de actividad y de obras en las zonas afectadas por los regímenes de policía propios de las legislaciones sectoriales en materia de ferrocarriles, carreteras, aguas territoriales, y redes de transporte de energía y combustibles, el promotor deberá aportar al expediente las autorizaciones ó informes preceptivos de los organismos competentes en dichas materias.

5.- Para solicitar licencias de obras en el suelo no urbanizable, el promotor deberá aportar al expediente plano de situación de las obras a realizar, a escala 1:5.000, en el que se refleje el emplazamiento de las construcciones existentes en el ámbito afectado por la definición de "núcleo de población" que se determina en el Plan General.

6.- Los proyectos deberán estar visados por el Colegio profesional correspondiente, siempre que así lo establezca la legislación vigente. Los proyectos de edificios y obras en general, destinados a usos que necesiten licencia de instalación de la actividad que se presuma puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina la legislación de actividades calificadas.

7.- Una vez presentados los documentos citados, se formulará la propuesta de concesión o denegación de la licencia, ateniéndose todo ello, así como los plazos para subsanación de deficiencias al procedimiento administrativo común.

8.- Las obras no podrán iniciarse sin que previamente se hayan presentado los Proyectos de Ejecución y Estudios de Seguridad y Salud pertinentes y se disponga, en su caso, de la determinación de alienaciones y rasantes a que se refiere el artículo 4.

9.- Los Proyectos de Urbanización de Actuaciones Aisladas serán aprobados por el Ayuntamiento siguiendo el mismo procedimiento que para las obras de nueva planta.

### **Artículo 9. Obras de tramitación abreviada.**

1.- Se entenderá que son "obras de tramitación abreviada", aquéllas comprendidas en los siguientes apartados:

- a) Obras que comporten colocación de andamios (se acompañará de dirección facultativa visada por el Colegio Profesional correspondiente).
- b) Pinturas y revocos en fachadas a vía pública (se acompañará de dirección facultativa visada por el Colegio correspondiente).
- c) Alteración de huecos en fachadas que no comporten modificación de sus dinteles.
- d) Reparación de repisas de balcones, aleros u otros elementos constructivos similares (se acompañará de dirección facultativa visada por el Colegio Profesional correspondiente)
- e) Formación de huecos de comunicación de locales cuando no se trate de paredes de carga.
- f) Cierre de solares (se acompañará plano de alineación oficial solicitado previamente).
- g) Colocación de toldos, siempre que no se supere una superficie cubierta de 10,00 m<sup>2</sup>, marquesinas, siempre que no se supere una superficie cubierta de 1,50 m<sup>2</sup>, anuncios, siempre que no se supere una superficie de 1,00 m<sup>2</sup> y banderines,

2.- A las instancias de solicitud de licencias de obras de tramitación abreviada se acompañarán, en su caso, los documentos que se reseñan en las letras del párrafo anterior y, con carácter general, los siguientes, a saber:

- a) Dos ejemplares del presupuesto.
- b) Dos ejemplares de un croquis de la obra en la que se definen sus características geométricas y se expresen con exactitud sus dimensiones.

3.- Las obras no incluidas en este artículo y que no se correspondan con las consideradas "menores", a las que se refiere el artículo siguiente, deberán entenderse a efectos de estas Ordenanzas Municipales como obras de reforma u obras de nueva planta, en su caso.

**Artículo 10. Obras menores.**

Se entenderá que son obras menores, las siguientes:

- a) Pintura de edificaciones que no precisen colocación de andamios.
- b) Reparación y sustitución de pavimentos y alicatados.
- c) Cambio o colocación de falsos techos de escayola.
- d) Cambio de carpintería en huecos de fachada sin modificación de éstos.
- e) Reparación y colocación de canalones y bajadas interiores que no precisen utilización de andamios.
- f) Colocación y reparación de zócalos en fachadas y en el interior de los edificios.
- g) Sustitución y reparación de tejas sin modificación alguna de elementos portantes de cubiertas.
- h) Sustitución de carpintería interior sin alteración de huecos.
- i) Construcción de casetas para cobijo de instalaciones de control de riegos automáticos y/o guarda de apeos de labranza, de superficie construida, en cualquier caso, no superior a 20,00 m<sup>2</sup>.
- j) Cualquier otra obra de pequeña entidad no especificada en los artículos anteriores que no haya de considerarse con la calificación de "mayor".

**Artículo 11. Obras de instalación, ampliación o reforma de industrias.**

1.- Las obras de instalación, ampliación o reforma de industrias deberán seguir el mismo trámite que se especifica en el artículo 10 de estas Ordenanzas, siendo preceptiva la obtención con anterioridad de la correspondiente licencia de instalación de la actividad de que se trate.

2.- Las construcciones destinadas a actividades industriales que se ubiquen en suelo no urbanizable, deberán sujetarse a las mismas normas que las del suelo urbano, en lo referente a documentación a cumplimentar, además de requerirse la declaración previa de interés comunitario y la consecuente atribución y definición del uso y aprovechamiento urbanístico de los terrenos, que se interesará de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, tal y como establece la Ley del Suelo No Urbanizable, y la Normativa del Plan General.

**CAPITULO II**

**CONDICIONES PARA EL EJERCICIO  
DE USOS Y ACTIVIDADES**

**Sección Primera.**

**DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A RIESGOS  
E IMPACTOS POR EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES.**

**Artículo 12. Condiciones generales de seguridad frente a los riesgos de incendio y explosiones.**

1.- Sin perjuicio de lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-96 "Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios", a efectos de prevención de los riesgos de explosión e incendio, se tendrá en cuenta el riesgo intrínseco de las actividades y la situación relativa de éstas respecto a otros edificios o a otras actividades enclavadas en el mismo edificio.

2.- La aplicación de estas Normas y la regulación pormenorizada de cada uno de los aspectos citados se podrá desarrollar en Ordenanza Municipal específica.

**Artículo 13. Condiciones generales de uso del alcantarillado municipal y de los vertidos de aguas residuales.**

El uso del alcantarillado y las calidades y características de los vertidos de aguas residuales se ajustarán a lo que dispone la "Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado", o normativa que la sustituya, y en general, a la Ley 29/1.985, de Aguas y el Real Decreto 849/1.986 por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

**Artículo 14. Condiciones y límites a la emisión de contaminantes gaseosos.**

1.- La emisión de contaminantes gaseosos a la atmósfera se ajustará a los límites y condiciones que se determinan en la Ley 38/72 de Protección del Ambiente Atmosférico, así como en el Real Decreto 833/75, que desarrolla dicha disposición.

2.- En zonas inmediatas a viviendas el "*Indice de Bacharach*", al que se refiere el Real Decreto 833/75, no podrá exceder de 2, en funcionamiento normal, ni de 3 en funcionamiento de arranque.

No obstante, estos límites podrán ser, 3 y 4, respectivamente, en zonas donde se justifique la imposibilidad de afectación a núcleos ó áreas urbanas, con independencia de la clasificación urbanística de éstos.

**Artículo 15. Limitación al ejercicio de actividades que produzcan emisión de olores..**

No se permitirán emisiones en la producción o manipulación de materias que comporten olores en cantidades que puedan ser detectables sin necesidad de instrumentos en los lindes de la propiedad desde la que se emitan.

**Artículo 16. Condiciones generales del ejercicio de actividades susceptibles de producir ruidos y vibraciones.**

1.- Son de aplicación obligatoria en el Municipio de Xàtiva la Norma Básica de la Edificación NBE/CA-88 "Condiciones Acústicas en los Edificios", así como la "Ordenanza Municipal sobre Prevención de la Contaminación Acústica", o normativas del mismo alcance y finalidad que las sustituyan.

2. - Se prohibirá el funcionamiento de cualquier actividad que transmita al exterior ruidos dictaminados como molestos por los técnicos municipales competentes, que se basarán para ello, entre otros datos, en las limitaciones que se establecen respecto al nivel sonoro y que afectan tanto al que se transmite externamente medido en el lugar de recepción, como al que se produce internamente y es medido en los locales de producción y recepción.

**Sección Segunda.**

**DOTACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO  
QUE REQUIERE LA IMPLANTACIÓN  
DE LOS USOS PORMENORIZADOS.**

**Artículo 17. Previsión general de plazas de aparcamiento en el suelo urbanizable residencial.**

En el suelo urbanizable de uso dominante residencial, las reservas mínimas de aparcamiento serán las que se determinan en el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

**Artículo 18. Dotación mínima de plazas de estacionamiento en la implantación del uso residencial en el suelo urbano.**

1.- La implantación de los Usos Pormenorizados Vivienda Unifamiliar Agrupada y Vivienda Unifamiliar Aislada preverá la dotación en la parcela de, cuanto menos, una plaza de aparcamiento, por cada vivienda que se construya, salvo que las vías de acceso sean de ancho igual o inferior a cinco (5) metros, o resulte manifiestamente imposible, considerada la geometría de la misma parcela, encajar las plazas requeridas sin recurrir a medios excepcionales, tales como disposición de sótanos en agrupaciones de menos de siete (7) viviendas, ó de elevadores mecánicos de vehículos para acceder a los sótanos de la edificación, u otros.

2.- La implantación del Uso Pormenorizado Vivienda Unifamiliar entre Medianeras preverá la dotación en la parcela de una plaza de aparcamiento, excepto cuando se dé alguno de los supuestos de excepción a los que se refiere el párrafo anterior, ó no pueda inscribirse en la misma un círculo de ocho (8) metros de diámetro mínimo.

3.- La Implantación del Uso Pormenorizado Vivienda en Bloque preverá la dotación en la parcela de plazas de aparcamiento en número igual o superior al 70% del número de viviendas de que conste la edificación, excepto cuando se dé alguno de los supuestos de salvedad a los que se refieren los párrafos anteriores, ó concurra alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que el número de viviendas de que conste la edificación sea igual o inferior a cuatro (4).
- b) Que la suma de las longitudes de las fachadas de la edificación sea igual o inferior a 12 m.
- c) Que la superficie construida de la edificación destinada a viviendas, incluidos los elementos comunes de servicio a las mismas, sea igual o inferior a 800 m<sup>2</sup>.

**Artículo 19. Dotación mínima de plazas de aparcamiento en los usos Industriales.**

1.- En los sectores destinados a usos industriales la reserva de plazas de aparcamiento será la que se determina en el artículo 15 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

2.- En el suelo urbano con ordenación pormenorizada, la implantación de los Usos Pormenorizados: Industria, Gran Industria y Almacén preverá la dotación en la parcela de, cuanto menos, una (1) plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup>t de superficie construida que se destine a los mismos.

**Artículo 20. Dotación mínima de plazas de aparcamiento en los usos Terciarios.**

1.- En los sectores destinados a usos terciarios la reserva de plazas de aparcamiento será la que se determina en el artículo 15 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

2.- En el suelo urbano con ordenación pormenorizada la implantación de los Usos Pormenorizados, Hospedaje, Espectáculos Establecimientos Públicos y Actividades de Pública Concurrencia, Restauración, Grandes Superficies Comerciales, Oficinas y Turístico preverá la dotación en la parcela de, cuanto menos, las plazas de aparcamiento que se relacionan continuación::

- a) Uso Hospedaje: una (1) plaza de estacionamiento por cada cuatro (4) habitaciones dobles, o el equivalente a la misma ocupación en sencillas.
- b) Uso, Espectáculos, Establecimientos Públicos, y Actividades Recreativas, con aforos superiores a trescientas (300) personas: una (1) plaza de estacionamiento, por cada doce (12) personas. A los efectos reseñados los afo-

ros se calcularán según las Instrucciones de 11 de Febrero de 1.998 y 24 de Febrero de 1.999 de la Dirección General de Interior de la Consellería de Presidencia, aplicando lo que dispone el artículo 43.2 del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RGPEPAR) [Real Decreto 2.816/82].

- c) Uso Grandes Superficies Comerciales: una plaza de estacionamiento por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie destinada a venta.
- d) Uso Oficinas: una plaza de estacionamiento por cada cien metros cuadrados de superficie construida (100 m<sup>2</sup>t).
- e) Uso Turístico: una plaza de estacionamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie ocupada por la actividad.

**Artículo 21. Dotación mínima de plazas de estacionamiento en algunos usos Dotacionales.**

La implantación de los Usos Pormenorizados, Docente, Deportivo, Sanitario, Cultural y Administrativo, preverá la dotación en la parcela de, cuanto menos, las plazas de estacionamiento que se relacionan, a saber:

- a) Docente: una plaza de estacionamiento por cada treinta (30) plazas escolares, cualquiera que sea su categoría.
- b) Sanitario: una plaza de estacionamiento por cada diez (10) camas, ó, en defecto de éstas, por cada cien metros cuadrados de superficie construida (100 m<sup>2</sup>t).
- c) Cultural, con superficie construida superior a mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>t): una plaza de estacionamiento, por cada cincuenta metros cuadrados de superficie construida. (50 m<sup>2</sup>t.)
- d) Uso Administrativo: una plaza de estacionamiento por cada cien metros cuadrados de superficie construida (100 m<sup>2</sup>t.)

**CAPITULO III.**

**REGULACIÓN GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD  
Y DE LOS ASPECTOS MORFOLOGICOS Y  
ORNAMENTALES DE LAS CONSTRUCCIONES**

**Sección Primera.**

**GENERALIDADES**

**Artículo 22. Objeto de la Normativa**

1.- El objeto de esta Sección es unificar en un solo documento, facilitando su aplicación, la normativa municipal básica, relativa a los instrumentos de regulación de la edificabilidad y los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones, con independencia de su catalogación con respecto a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 6/94.

2.- A tal efecto se reproducen en los artículos siguientes algunos de los preceptos del Planeamiento urbanístico municipal. Dichas transcripciones han sido resaltadas del resto del texto mediante letras cursivas.

**Artículo 23. Contenido del planeamiento urbanístico municipal relativo a los parámetros, de regulación general de la edificabilidad y de los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones. Conceptos complementarios que se contemplan en estas Ordenanzas.**

1.- El Plan General de Ordenación Urbana con respecto a los parámetros, de regulación de la edificabilidad de los terrenos, según el modo de ordenación de la edificación de que se trate, se refiere a los siguientes conceptos, a saber:

- a) En cualquiera de los dos modos de ordenación de la edificación, bien según alineaciones de vial, bien por Edificación Aislada:

- Altura Regulada
- Altura de Cornisa
- Número máximo de Plantas de la Edificación
- Retranqueos
- Forma y dimensiones de la parcela mínima edificable

b) Además de los anteriores, en cada modo de ordenación:

- Por Alineaciones de Vial
  - Patios de Luces
  - Cuerpos salientes
  - Alineación interior y Profundidad Edificable
  - Planta de Atico
- Por Edificación Aislada en la Parcela
  - Índice de Edificabilidad neto de Parcela
  - Ocupación Máxima de la Parcela

2.- El Plan General determina también los conceptos de, "Alineación", y de "Rasante", precisos para delimitar el ámbito en el que ha de materializarse la edificabilidad.

3.- Con independencia de lo anterior, para completar la definición de los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones, estas Ordenanzas de la Edificación se refieren a los siguientes parámetros y elementos de ordenación, a saber:

- Plano de Fachada
- Manzana
- Planta Baja
- Planta de Sótano
- Elementos Técnicos de las Instalaciones
- Elementos Salientes
- Cubiertas
- Vallados

**Sección Segunda.**

**ELEMENTOS DE DEFINICIÓN DEL VIARIO  
ALINEACIONES Y RASANTES,**

**Artículo 24. Alineación de Vial.**

*Alineación de Vial, o Alineación Exterior, ó simplemente, Alineación, es la línea que delimita el espacio destinado por la ordenación urbanística a viales del destinado a otros usos urbanos públicos y privados. En el Modo de Ordenación por Alineaciones de Vial, la Alineación establece a lo largo de los viales en cada parcela los límites exteriores de la edificación.*

**Artículo 25. Rasante.**

*1.- Rasante de la Sección de Vial correspondiente a un punto de la Alineación, o simplemente Rasante, es la cota altimétrica del punto determinado sobre la recta trazada entre los dos puntos del vial inmediatamente anterior y posterior al interesado, cuya cota aparezca señalada en los planos de ordenación, por la sección transversal del mismo vial de menor desarrollo que es posible trazar desde aquél punto.*

*2.- Rasante del terreno en un punto, es la cota natural del terreno en dicho punto.*

**Sección Tercera**

**VARIABLES y CONCEPTOS OBJETO DE REGULACION  
EN LOS DOS MODOS DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

**Subsección Primera**

**PLANTAS Y ALTURAS**

**Artículo 26. Planta Baja.**

1.- Se denomina Planta Baja a la que ocupa el piso bajo del edificio a nivel del suelo o dentro de los límites que con referencia a la Rasante, ó la Rasante del Terreno, señalan estas Ordenanzas de la Edificación.

2.- En el Modo de Ordenación por Alineaciones de Vial es Planta Baja, para cada parcela, aquélla cuyo pavimento se halle situado entre 1,00 m., por encima y 1,00 m., por debajo de la Rasante. Si la pendiente del vial es tal que la diferencia de Rasantes entre los extremos de la alineación es superior a 2,00 m., se distinguirán tantas plantas con la consideración de Baja como resulte de la aplicación de la regla a los diferentes intervalos que con dicha diferencia de cotas se distingan en la alineación.

En el caso de *parcelas con frentes a dos viales no concurrentes* de diferentes rasantes, se determinarán, las plantas bajas en cada uno de éstos por aplicación de la regla general, pudiendo prolongarse por el interior de las mismas hasta alcanzar, respectivamente, la máxima profundidad edificable que el planeamiento determine.

3.- En el Modo de Ordenación por Edificación Aislada en Parcela, es Planta Baja aquélla cuyo pavimento se halle situado entre 1,00 m., por encima y 1,00 m., por debajo de la Rasante del Terreno.

En el caso de parcelas en pendiente, de modo que la rasante del terreno se encuentre a cota inferior a la de la alineación, con objeto de permitir la evacuación natural de aguas pluviales al viario, se admitirá la elevación del pavimento de la planta que tendrá la consideración de baja, hasta 1,50 m. sobre la rasante del terreno.

4.- Siempre que las normas específicas de cada Zona de Ordenación no la determinen, la altura libre, mínima, y máxima, de la Planta Baja será la siguiente:

MODO DE ORDENACION	ALTURA LIBRE MINIMA (m)	ALTURA LIBRE MAXIMA (m)
ALINEACION DE VIAL	3,50	4,60
EDIFICACION AISLADA		
Garaje/ Estacionamiento	2,20	
Otros usos	2,70	4,60

5.- No se permitirá el desdoblamiento de la Planta Baja en dos plantas, según la modalidad de semisótano y entresuelo.

6.- Se permitirán los altillos en Planta Baja siempre que se cumplan las siguientes condiciones, a saber:

- a) El acceso no será independiente desde el exterior, ni desde elementos comunes del edificio, excepto cuando haya de disponerse en funciones de salida de emergencia con arreglo a las reglamentaciones sectoriales de aplicación (espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas, protección contra incendios, etc.)
- b) Se separarán un mínimo de 3,00 m. de la fachada en la que se emplace el acceso principal al edificio.
- c) Su altura libre mínima con respecto al suelo y el techo será igual ó superior a 2,20 m.
- d) No se extenderán a más del 50 % de la superficie del local.

### **Artículo 27. Plantas de Sótano.**

1.- Son Plantas de Sótano en el Modo de Ordenación por Alineaciones de Vial, las situadas debajo de la Planta Baja, en cualquiera de los frentes de la edificación.

2.- Son Plantas de Sótano en el Modo de Ordenación por Edificación Aislada en Parcela, todas aquéllas enterradas o parcialmente enterradas, cuya superficie superior techada no supere la altura de 1,00 m. sobre la Rasante del terreno.

3.- La altura libre de las Plantas de Sótano será al menos de 2,20 m.

4.- Salvo que se prohíba explícitamente en el planeamiento, o por causa de la normativa sectorial en materias de, protección contra incendios, ejercicio de actividades, etc., podrán disponerse libremente Plantas de Sótano en la edificación.

**Artículo 28. Altura Regulada.**

*Altura Regulada es la altura máxima, hasta la cumbrera de la más elevada de las cubiertas, sobre la Rasante de Referencia, que puede alcanzar la edificación.*

**Artículo 29. Altura de Cornisa.**

*Altura de Cornisa, es la distancia medida entre la Rasante de Referencia y el plano horizontal que conforma la cara inferior del forjado de techo de la última de las plantas de la edificación, sin contar las posibles plantas de ático*

**Artículo 30. Número Máximo de Plantas de la Edificación en el Modo de Ordenación por Alineaciones de Vial.**

1.- El Número Máximo de Plantas de la Edificación en el Modo de Ordenación por Alineaciones de Vial es el que se determina en el planeamiento urbanístico, bien de manera pormenorizada en los planos de ordenación, bien genéricamente en las normas de ordenación pormenorizada de cada Zona de Ordenanza. En uno y otro caso, en el Número Máximo de Plantas de la Edificación se entenderá incluida siempre la Planta Baja.

2.- Salvo que el planeamiento urbanístico disponga excepción, la Altura de Cornisa máxima que puede alcanzar la edificación según el número de plantas de que ésta se componga, viene dada por la siguiente relación:

Nº de Plantas	Altura de Cornisa
1	4,60 m.
2	7,00 m.
3	10,00 m.
4	13,00 m.
5	16,00 m.
6	19,00 m.
7	22,00 m.
8	25,00 m.
9	28,00 m.
10	31,00 m.

**Artículo 31. Composición del Número Máximo de Plantas de la Edificación en el Modo de Ordenación por Alineaciones de Vial.**

1.- La composición del Número Máximo de Plantas de la Edificación en el Modo de Ordenación por Alineaciones de Vial se ajustará a las siguientes reglas:

- a) Edificios con frente a dos vías formando esquina o chaflán: El número mayor de plantas asignado en Planeamiento podrá prolongarse sobre la alineación a la que se le asigna el menor, hasta una distancia no superior al doble del ancho del vial al que esta última recaiga. Para la medición del ancho de vía se estará a lo dispuesto en el artículo 58, siguiente, de estas Ordenanzas.
- b) Edificios con frente a dos vías que no formen esquina o chaflán: el número máximo de plantas de la edificación correspondiente a cada alineación podrá prolongarse hasta la profundidad máxima edificable que el planeamiento determine.

Si el planeamiento urbanístico no determina profundidad edificable, para determinar la profundidad a la que puede extenderse el número de plantas de la edificación que a cada alineación corresponde, siendo "D" la distancia entre ambas vías, se procederá del siguiente modo:

- Se calculará la inversa de la suma del número máximo de plantas ("P1" y "P2") que el Planeamiento asigna a la parcela en cada alineación, a saber:  $1/(P1 + P2)$ .

- La profundidad máxima a la que puede extenderse el número máximo mayor de plantas "P2" vendrá dada por la expresión:  $D * [P2/(P1 + P2)]$ .

2.- Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable o cualquier otra causa, puedan aparecer medianeras al descubierto, estas deberán acabarse con materiales y composición propios de fachadas.

**Artículo 32. Altura de Cornisa y Altura Regulada en el Modo de Ordenación por Alineaciones de Vial.**

1.- En el Modo de ordenación por Alineaciones de Vial, la Altura de Cornisa y la Altura Regulada se miden verticalmente sobre el Plano de Fachada de la edificación desde la Rasante de Referencia.

2.- Para la determinación de la *Rasante de Referencia*, o punto de origen de mediciones, a que se refiere el párrafo anterior, se seguirán las siguientes reglas:

a) Edificios con frente a un solo vial:

- Si la pendiente del vial, es tal que la diferencia entre las Rasantes correspondientes al extremo de la fachada de mayor cota y al centro de la misma es igual o menor de 1,00 m., la Rasante de Referencia es la del vial en el centro de la fachada.
- Si la diferencia de Rasantes a la que se refiere el subapartado anterior es mayor de 1,00 m., al efecto interesado, se dividirá la fachada en segmentos tales que, las diferencias entre las Rasantes correspondientes a los extremos de mayor cota y a los centros respectivos de los mismos sean iguales o inferiores a 1,00 m., aplicándose a cada uno de dichos segmentos la regla anterior.

b) Edificios con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán: la Rasante de Referencia se determinará por aplicación de las reglas a las que el párrafo anterior se refiere, haciendo abstracción de la fachada desarrollada sobre un único plano vertical.

c) Edificios con frente a dos o más vías que no formen esquina o chaflán, cuyo volumen recayente a cada una de aquéllas venga separado por Espacio Libre Interior de Manzana: La Rasante de Referencia se determinará de modo independiente para cada uno de tales frentes.

- d) Edificios con frente a dos vías y desnivel superior a 2,00 m. que no formen esquina o chaflán: Si el planeamiento urbanístico determina profundidad edificable, la rasante de referencia será la que se determina en el apartado "a" para cada alineación.

Si el planeamiento no precisa profundidad edificable, se determinarán tantas Rasantes de Referencia como resulten de la aplicación de las reglas a las que se refiere el apartado "a" anterior de este párrafo sobre una línea recta virtual que uniese los centros de las alineaciones de la parcela.

**Artículo 33. Número Máximo de Plantas de la Edificación en el Modo de Ordenación por Edificación Aislada en Parcela.**

En el Modo de Ordenación por Edificación Aislada en Parcela, el Número Máximo de Plantas de la Edificación es el que se determine para cada Unidad de Zona en el Planeamiento Urbanístico. *En el Número Máximo de Plantas se entenderá incluida la Planta Baja.*

**Artículo 34. Medición de Alturas en el Modo de ordenación por Edificación Aislada en Parcela.**

1.- En el Modo de Ordenación por Edificación Aislada en Parcela, la Altura de Cornisa y la Altura Regulada se medirán sobre una recta vertical a trazar desde la rasante de referencia.

A tal efecto, la Rasante de Referencia es la rasante del terreno que sirve para identificar la Planta Baja de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26.3.

2.- La altura de los vallados sobre la alineación del vial se medirá de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.2.a.

La altura de los vallados sobre el resto de los lindes de la parcela se medirá con respecto a la rasante del terreno. Si el linde presenta desnivel, con objeto de permitir la horizontalidad del cierre, se permitirá su disposición escalonada de manera que no se sobrepase en cada uno de éstos en más de 0,50 m. la altura máxima sobre dicha rasante que determine el planeamiento urbanístico.

**Artículo 35. Cubiertas y Construcciones e instalaciones por encima de la Altura de Cornisa y de la Altura Regulada. Plantas de Atico**

1.- Por encima de la Altura de Cornisa solo se permitirán:

a) La Cubierta Terminal del edificio, bien plana, inmediatamente sobre el forjado, bien dispuesta inclinada con respecto a la horizontal, con observación, en este segundo supuesto, de las siguientes reglas, a saber:

- Pendiente máxima de los faldones: 60 %, ó la que se determine en cada zona de ordenanza por el planeamiento urbanístico.
- Pendiente mínima de los faldones: 35 %, ó la que se determine en cada zona de ordenanza por el planeamiento urbanístico.
- Altura máxima con respecto a la Altura de Cornisa de los arranques de los faldones: 1,40 m. ó la que se determine en cada zona de ordenanza por el planeamiento urbanístico.
- Vuelo máximo con respecto a los paramentos de la edificación: 0,80 m., ó el que se determine en cada zona de ordenanza por el planeamiento urbanístico.
- Altura máxima de la cumbrera completamente terminada con respecto al plano de la Altura de Cornisa:
  - Zonas en las que se permita planta de ático: 5,00 m.
  - Zonas en las que no se permita planta de ático: 3,00 m.

ó el que se determine en cada zona de ordenanza por el planeamiento urbanístico

Los espacios que resulten entre el forjado de techo de la última planta, incluso la planta de ático cuando se permita, y la cubierta del edificio, podrán ser aprovechados para la implantación de toda clase de usos compatibles que el planeamiento determine, con las limitaciones que imponga la legislación sectorial aplicable a cada caso. A efectos de recuento de la edificabilidad, cuando este parámetro esté regulado, los espacios bajo cubierta, computarán con arreglo a lo que disponga el planeamiento urbanístico.

- b) Las Edificaciones o Cobertizos Complementarios de los edificios de viviendas, destinados exclusivamente a la guarda y almacenamiento de enseres, ocupando una superficie máxima del 30 % de la de la planta del edificio, con una altura máxima total sobre el plano al que se refiere el apartado "a" anterior de 3,00 m. y un retranqueo mínimo con respecto a los planos de fachada de 4,00 m.
- c) Las Cámaras de Aire y Elementos de Cobertura, en edificios de azotea, o cubierta plana, cuya elevación sobre el plano al que se refiere el apartado "a" anterior no sea superior a 0,70 m.
- d) Las Barandas de fachada, las de los Patios de Luces y los elementos de separación entre azoteas, cuya elevación sobre el plano al que se refiere el apartado "a" anterior, no exceda de 1,80 m., cuando estos fuesen opacos, y de 2,50 m., si se compusiesen con materiales transparentes o rejas.
- e) Los Elementos Técnicos de las Instalaciones y remates decorativos de las fachadas.
- f) En las Zonas de Ordenanza en las que el planeamiento lo permita, una planta de ático, de altura libre sobre el Plano de la Altura de Cornisa no superior a 3,00 m., y con el retranqueo mínimo prescrito en el artículo 39.2.

A efectos de cómputo de edificabilidad, cuando este parámetro esté regulado, la planta de ático se computará con arreglo a lo que disponga el planeamiento urbanístico.

2.- Por encima de la Altura Regulada sólo se permitirán: los elementos técnicos de las instalaciones de menor repercusión volumétrica, tales como: conductores de ventilación o de humos, antenas de telecomunicación, radio y televisión u otros semejantes, prohibiéndose expresamente la disposición de las edificaciones complementarias a las que se refiere el apartado "b" del párrafo 1., así como de maquinarias de ascensor, espacios para recorrido extra de ascensores y cuerpos de escalera.

3.- Los elementos que hayan de disponerse por encima de la Altura Regulada y sean susceptibles de producir afecciones molestas o insalubres a los edificios adyacentes, o a los residentes en los mismos, deberán sobrepasar cuanto menos 1,00 m. a la Altura Regulada que, a su vez, las edificaciones afectadas alcancen.

**Subsección Segunda**

**FACHADAS Y MANZANAS**

**Artículo 36. Plano de Fachada.**

1.- Plano de Fachada es el plano de cierre de la edificación que separa el interior de ésta del exterior, arquitectónicamente compuesto para ser observado, y que no se considera como Cubierta, por situarse a cota inferior a la de la Altura de Cornisa, y por presentar una pendiente inferior al 100%. con respecto a la horizontal.

2.- En el Modo de Ordenación por Alineaciones de Vial, el Plano de Fachada se sitúa sobre la alineación de vial, y/o sobre la alineación interior a partir de la primera planta, en todo su desarrollo, salvo en el caso de retranqueo voluntario conforme a lo dispuesto en los artículos siguientes de estas Ordenanzas de la Edificación.

3.- En el Modo de Ordenación por Edificación Aislada en Parcela, el Plano de Fachada se dispone retranqueado con respecto a la Alineación de Vial.

**Artículo 37.- Manzana.**

Se denomina Manzana al recinto delimitado por Alineaciones de Vial sucesivas y enlazadas sin solución de continuidad.

**Subsección 3ª**

**RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.**

**Artículo 38. Retranqueos de la Edificación.**

1.- Se entiende por Retranqueo el retroceso de la edificación con respecto a la Alineación de Vial o a los lindes de parcela. El retranqueo puede afectar a la totalidad de las plantas de la edificación, o solo a parte de éstas.

2.- En el Modo de Ordenación por Alineaciones de Vial sólo se permitirá el Retranqueo con respecto, a la Alineación del Vial, y a la Alineación Interior.

3.- En el modo de ordenación por Edificación Aislada en Parcela, será obligatorio el Retranqueo de la totalidad de la edificación con respecto, cuanto menos, a las Alineaciones del Vial, en la cuantía y condiciones que se regulen en el planeamiento urbanístico y sin perjuicio del que resulte obligado por aplicación de las reglas sobre Policía de Cauces Públicos, Carreteras, Ferrocarriles y cualesquiera otras infraestructuras y Servicios públicos urbanos.

**Artículo 39. Modalidades especiales de retranqueo en el Modo de Ordenación por Alineaciones de Vial.**

1.- En el Modo de Ordenación por Alineaciones de Vial, mediante estudio de detalle, según prescribe el planeamiento urbanístico entre la Rasante y la Altura de Cornisa, podrán disponerse las siguientes modalidades de retranqueo:

- a) Retranqueo de Plantas de Piso con respecto a la Alineación del Vial permaneciendo la de la Planta Baja sobre ésta, atendiendo a las siguientes condiciones:
- Que la fachada afectada tenga una longitud igual o superior a 12,00 m.
  - Que el retranqueo se inicie a una distancia igual o superior a 3,00 m., de las líneas de medianería.
  - Que, por razones de composición urbana en las zonas con tipologías tradicionales dominantes, en orden a

la mejor integración de la edificación de nueva planta con las existentes, resulte conveniente.

- b) Retranqueo de la Totalidad de las Plantas de la Edificación con respecto a la alineación del vial: cuando, en orden a la tipología de la edificación a implantar, explícitamente así lo determine el planeamiento urbanístico.
- c) Retranqueo con respecto a los Planos de Fachada recayentes al Interior de la Manzana: podrán disponerse retranqueos con respecto al Plano de Fachada recayente al Espacio Libre interior de Manzana, a partir de la Primera Planta situada a cota superior a la Cota de dicho Espacio, atendiendo a las siguientes reglas:
- La profundidad máxima de retranqueo será: 1,50 m.
  - Entre el retranqueo y las líneas de medianería se guardarán distancias conforme a lo dispuesto en el apartado "c" del artículo 41, anterior de estas Normas Urbanísticas.
  - Se permitirá la composición de los espacios resultantes de la aplicación de las reglas anteriores a modo de porche, o "logia", mediante la disposición de elementos lineales de partición de las luces recayentes al plano de la fachada retranqueado.

2.- La disposición de plantas de ático conforme a lo previsto en el artículo 35.1.f, no requerirá de la formación de estudios de detalle. El retranqueo mínimo de las plantas de ático con respecto a la Alineación del vial será de 3,50 m.

3.- Cuando hubiesen de resultar medianeras al descubierto por la disposición de retranqueos en la edificación éstas deberán recibir tratamiento de fachadas.

**Subsección Cuarta**

**PATIOS DE LUCES Y PATIOS EXTERIORES**

**Artículo 40. Patios de Luces.**

1.- *Son Patios de Luces los espacios no edificados dispuestos en la edificación con objeto de proporcionar iluminación, ventilación, y un campo de visión mínimo, a las dependencias.*

2.- *Los Patios de Luces se denominan exteriores, cuando se disponen abiertos a alguna de las fachadas del edificio. Los Patios de Luces que no ostenten dicha condición se denominan interiores.*

**Artículo 41. Composición de los Patios de Luces Interiores.**

1.- La composición de los Patios de Luces Interiores se ajustará a lo dispuesto en los artículos 2.12 y 2.22 de la Orden del Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes, de 22 de Abril de 1.991, por la que se aprueba el "Texto Refundido de las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en la Comunidad Valenciana", o disposiciones de contenido equivalente que se dicten en le futuro.

2.- Se prohíbe la disposición de Cuerpos Salientes y Elementos Salientes sobre el Espacio Libre Interior de los Patios de Luces Interiores que invadan la figura mínima inscribible reguladora de la dimensión de los mismos.

**Artículo 42. Composición de los Patios de Luces Exteriores en el Modo de Ordenación por Alineaciones de Vial.**

1.- En el Modo de Ordenación por Alineaciones de Vial la composición de los Patios de Luces Exteriores se ajustará a las siguientes reglas:

- a) Podrán disponerse, cuando así lo prevea el planeamiento urbanístico a partir de la primera planta de la edificación.

- b) El lado mínimo sobre la Alineación de Vial, no será inferior a 3,00 m. y deberá poder inscribirse en su interior un círculo de diámetro no inferior a 1/4 de su altura, y siempre mayor de 3,00 m.
- c) Deberán cumplir las condiciones de salubridad que se expresan en el artículo 2.22 de la Orden de 22 de Abril de 1.991 a la que se refiere el párrafo "1."
- d) La superficie exterior de sus Planos de Cierre deberá recibir tratamiento de fachada.

2.- En el modo de ordenación por Edificación Aislada en Parcela, la disposición de espacios con las características de Patios de Luces, Interiores ó Exteriores se entiende dentro de la facultad otorgada por estas Normas Urbanísticas para el retranqueo de la edificación, pudiendo componerse libremente sin más limitaciones que las contenidas en el artículo 2.22 de la Orden de 22 de Abril de 1.991 a la que se refiere el párrafo 1 y en la legislación vigente en materia de servidumbres de luces y vistas.

**Artículo 43. Patios de Luces Mancomunados.**

El Patio de Luces será Mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será condición necesaria, a los efectos de estas Normas Urbanísticas, que dicha mancomunidad de patio se establezca por Escritura Pública, inscrita en el Registro de la Propiedad.

**Subsección Quinta**

**ELEMENTOS SALIENTES Y  
ELEMENTOS TECNICOS DE LAS INSTALACIONES**

**Artículo 44. Elementos Salientes.**

Son Elementos Salientes los zócalos, rejas, pilastras, gárgolas, aleros, marquesinas, parasoles, tendederos, aparatos de climatización y cualesquiera otros que con carácter fijo sobresalen de la Línea de Fachada, o de la Alineación Interior, sin que puedan ocuparse o ser habitados.

**Artículo 45. Composición de los Elementos Salientes.**

1.- En el Modo de Ordenación por Alineaciones de Vial, la disposición de Elementos Salientes se regirá por las siguientes reglas:

- a) Se admitirá en la Planta Baja, hasta 2,70 m. sobre la Rasante, la disposición de Elementos Salientes de vuelo no superior a 0,10 m., con respecto a la Alineación del Vial, siempre que el ancho de la acera que a la misma resultare recayente sea igual o superior a 1,00 m.
- b) Por encima de 2,70 m. sobre la Rasante podrán disponerse Elementos Salientes cuyo vuelo máximo con respecto a la Alineación de Vial se mantendrá no superior a 1,00 m. En ningún caso, el vuelo de tales Elementos Salientes sobrepasará una línea ideal, interior a la acera a la que aquéllos resultaren recayentes, trazada a una distancia igual al 50% del ancho de la misma.
- c) Sobre el Espacio Libre Interior de Manzana, solo se permite la disposición de elementos salientes de vuelo con respecto a la Alineación Interior no superior a 0,75 m. a partir de 1,00 m. sobre la Cota de dicho Espacio.

A tal efecto se entenderá por Cota del Espacio Libre Interior de Manzana, bien la que alcance la Altura Regulada de la edificación existente en aquél, a la que se refiere el artículo 28 de estas Ordenanzas, bien, de no existir edificación, la del pavimento del mismo.

- d) El vuelo máximo de los aleros de cubierta no superará en más de 0,30 m., al que en estas Normas Urbanísticas se determine para los Cuerpos Salientes en cada Alineación de Vial o Alineación Interior.

2.-En el Modo de Ordenación por Edificación Aislada en Parcela, podrán disponerse elementos salientes con respecto a la alineación de vuelo máximo no superior a 60 cm. y a partir de una altura sobre la rasante no inferior a 2,70 m.

En el mismo modo de ordenación, los aleros de las cubiertas y otros elementos salientes con respecto a las fachadas de la edificación, podrán prolongarse hasta un 25 % de la distancia de retranqueo mínimo con respecto a los lindes de la parcela

#### **Artículo 46. Otros Elementos Salientes.**

El Ayuntamiento podrá dictar Ordenanza Especial con objeto de regular la disposición de los Elementos Salientes No Permanentes, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y cualesquiera otros que ostenten dicha condición.

#### **Artículo 47. Elementos Técnicos de las Instalaciones.**

Son Elementos Técnicos de las Instalaciones las partes integrantes de los servicios del edificio de carácter común, tales como los siguientes:

Filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración, o de acumuladores; conductores de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensor, espacios para recorrido extra de los ascensores; cuerpos de escalera de acceso al plano de terrado o cubierta; elementos de soporte para el tendido y secado de la ropa u otros.

**Subsección Sexta**

**FORMA Y DIMENSIONES DE LA PARCELA  
MINIMA EDIFICABLE**

**Artículo 48. *Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable.***

1.- La Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable se determina en el planeamiento urbanístico, para cada Unidad de Zona, o incluso para cada Uso Pormenorizado, por todos o alguno de los siguientes parámetros:

- a) Superficie Mínima.
- b) Longitud Mínima de Fachada.
- c) Angulo Mínimo de Fachada
- d) Diámetro Mínimo

2.- Serán edificables las parcelas que, no satisfaciendo los parámetros mínimos que se establecen en las Normas Urbanísticas del planeamiento, no puedan ser objeto de ampliación a costa de las colindantes por existir edificación sobre éstas que lo impida no declarada en estado de ruina.

**Artículo 49. *Superficie Mínima.***

Se entenderá por Superficie de la parcela la cabida en la que vaya ser objeto de edificación o uso. Para ser edificable la parcela deberá ofrecer una Superficie Mínima, a denominar de este mismo modo por el planeamiento urbanístico.

**Artículo 50. *Longitud de Fachada Mínima.***

1.- Se entenderá por Longitud de Fachada a la medida sobre la Alineación de Vial entre los extremos de la parcela, debiendo presentar la parcela para ser edificable una Longitud Mínima de Fachada que habrá de determinares en el planeamiento urbanístico.

2.- Las reglas para la determinación de la Longitud de Fachada a las que se refiere el párrafo anterior son las siguientes:

- a) Parcelas con un sólo lado coincidente con la Alineación del Vial: La Longitud de Fachada será la del lado coincidente con la Alineación del Vial.
- b) Parcelas con más de un lado coincidente con la Alineación o Alineaciones de Vial, que no formen esquina o chaflán: Se medirán longitudes de fachada sobre cada uno de tales lados, debiendo alcanzarse en cada uno de éstos el mínimo determinado por el Planeamiento urbanístico
- c) Parcelas Formando Esquina o Chaflán: Se determinará la longitud de fachada por suma de la de los lados que forman el chaflán.

**Artículo 51. Angulos de Fachada.**

*Se entenderá por Angulos de Fachada, a los que forma el lado de la parcela coincidente con la Alineación del Vial y el resto de los lados de la parcela que acometen al mismo. Para ser edificable todos los Angulos de Fachada de la parcela deben ser mayores que los que se determinan como Angulo Mínimo de Fachada en el planeamiento urbanístico.*

**Artículo 52. Círculo Inscribible.**

*Se denomina Círculo Inscribible en la Parcela al círculo que es posible trazar en el interior de la misma tangente al menos a dos de sus lados. Para que la parcela sea edificable deberá poder inscribirse en la misma un círculo de diámetro igual o superior al de Diámetro Mínimo que se determine en el planeamiento urbanístico.*

**Sección Tercera.**

**VARIABLES OBJETO DE REGULACION  
EN EL MODO ORDENACION  
POR ALINEACIONES DE VIAL.**

**Artículo 53. Cuerpos Salientes.**

1.- *Son Cuerpos Salientes aquéllos, tales como tribunas, miradores y balcones, que sobresalen de la Alineación de Vial, o de la Alineación Interior, sobre el Espacio Libre Interior de Manzana y tienen el carácter de habitables y susceptibles de ocupación, ya sean Cerrados, Semicerrados o Abiertos. En el Modo de Ordenación por Alineaciones de Vial se prohíbe la disposición de Cuerpos Salientes en Planta Baja.*

2.- *Son Cuerpos Salientes Cerrados los miradores, tribunas y otros similares con todos sus lados cerrados con elementos indesmontables.*

Se entenderán indesmontables los cierres fijados a las fábricas ó muros que, aun permitiendo el abatimiento de algunas de sus partes, precisan de elementos de anclaje permanente a distancias inferiores a 2,00 metros.

3.- *Son Cuerpos Salientes Semicerrados, los Cuerpos Salientes que tengan cerrados totalmente alguno de sus contornos laterales mediante cierres no desmontables y opacos, como son las galerías y similares que reúnen estas características, salvo que tengan la consideración de, "Abiertos", según se determina en este mismo artículo.*

4.- *Son Cuerpos Salientes Abiertos, las terrazas, los balcones y otros semejantes, con todo su contorno abierto, o si presentan sólo uno de sus lados cerrado por ser dicho lado lindante con otro Cuerpo Saliente Cerrado.*

**Artículo 54. Composición de los Cuerpos Salientes.**

Las condiciones geométricas de diseño para la disposición de Cuerpos Salientes, son las que se regulan en el planeamiento urbanístico para cada Zona de Ordenanza. Sin perjuicio de ello, en el Modo de Ordenación por Alineaciones de Vial se deberán observar las siguientes determinaciones:

- a) El vuelo máximo de los Cuerpos Salientes Abiertos con respecto a la Alineación Interior no podrá exceder de un veintavo ( $1/20$ ) del diámetro de la circunferencia inscribible en el Espacio Libre Interior de Manzana, debiendo permanecer, en todo caso, no superior a 1,00 m. Los Cuerpos Salientes Cerrados y Semicerrados no podrán disponerse sobre el Espacio Libre Interior de Manzana.
- b) En las zonas de ordenación en las que el Plan General no contenga regulación específica, la tipología de los Cuerpos Salientes y el vuelo de éstos con respecto a la Alineación de Vial se dispondrán en función del ancho de la calle, sin sobrepasar el de la acera, según las siguientes reglas:
- Calles de ancho inferior a seis (6) metros: Sólo se permiten Cuerpos Salientes Abiertos de vuelo máximo igual a 0,60 metros.
  - Calles de ancho superior a seis (6) metros: el vuelo máximo de los elementos salientes será igual a  $1/10$  del ancho de la calle y en cualquier caso, no superior a 1,20 metros.
- c) La distancia entre los Cuerpos Salientes y las líneas de Medianería estará limitada por planos, "Límite Lateral de Vuelo", perpendiculares a los paramentos con respecto a los que se dispone el saliente y situados a una distancia igual a la longitud del mismo vuelo, y no inferior a 0,60 m.

Cuando dos (2) paramentos concurrentes en una línea de medianería formen un ángulo cerrado, los Cuerpos Salientes se dispondrán de manera que no invadan un círculo de radio igual a dos (2) veces el mayor de los vuelos permitidos en ambos lados, trazado con centro en el vértice de concurrencia de aquéllos.

- d) La composición sobre el Plano de Fachada de los Cuerpos Salientes Abiertos será libre, pudiendo extenderse éstos a la totalidad de la misma en cada planta. Los Cuerpos Salientes Cerrados y Semicerrados sólo podrán extenderse a la mitad de la longitud de la fachada en cada planta.

Cuando el programa de la vivienda se desarrolle en más de una planta, podrá distribuirse la totalidad de la ocupación del Plano de Fachada por los Cuerpos Salientes Cerrados que a cada una de aquéllas corresponda por aplicación de la regla anterior, en cualquiera de tales plantas.

**Artículo 55. Alineación Interior. Profundidad Edificable.**

1.- *Alineación Interior es la línea determinada por el planeamiento urbanístico en el interior de la manzana, hasta la cual debe extenderse la edificación, a partir de la primera planta sobre la Planta Baja, determinando de este modo, la Profundidad Edificable y el Espacio Libre Interior de Manzana.*

2.- Profundidad Edificable se medirá sobre una recta perpendicular a la Alineación del Vial.

3.- Salvo señalamiento expreso en el planeamiento urbanístico, se entiende que la Planta Baja puede ser edificada en toda su profundidad.

**Artículo 56. Espacio Libre Interior de Manzana.**

Espacio Libre Interior de Manzana: Es el espacio que habrá de permanecer en el interior de la manzana libre de edificación a partir del techo de la planta baja por la determinación en el Planeamiento de la Alineación Interior.

**Artículo 57. Ancho de Vial.**

Ancho de Vial es la distancia medida entre alineaciones opuestas que se toma como referencia en el planeamiento urbanístico para, en su caso, determinar el vuelo máximo de los cuerpos salientes

**Artículo 58. Reglas para la determinación del Ancho de Vial.**

Para la determinación del Ancho de Vial serán de aplicación las siguientes reglas:

- a) Si las Alineaciones del Vial están constituidas por rectas y curvas *paralelas*, tales que su distancia sea constante en todo un tramo de vial, entre dos transversales se tomará esta distancia como Ancho de Vial.
- b) Si las Alineaciones del Vial *no son paralelas* o presentan ensanchamientos, estrechamientos, u otras irregularidades, se tomará como Ancho de Vial para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales el mínimo ancho puntual en el tramo de que se trate.

- c) Se entenderá por *Ancho Puntual del Vial* para un punto de una Alineación de Vial, la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

**Sección Cuarta.**

**VARIABLES OBJETO DE REGULACION  
EN EL MODO DE ORDENACION  
POR EDIFICACIÓN AISLADA EN PARCELA.**

**Artículo 59. Índice de Edificabilidad Neto de Parcela**

*Índice de Edificabilidad Neto de Parcela, es el resultado de dividir la edificación máxima permitida por el Planeamiento en cada parcela por la superficie de ésta.*

En el cómputo de dicha edificación total se incluirán los siguientes conceptos:

- a) La superficie cubierta de todas las plantas de la edificación, ya sea principal o auxiliar, por encima de la Planta de Sótano, cerrada lateralmente al menos por tres de sus lados, o tres cuartas partes (3/4) de su perímetro si se trata de plantas de formas curvas.
- b) En su caso, la superficie de los espacios de altura libre igual o superior a 2,20 m. comprendidos entre el forjado de techo de la última planta y la cubierta terminal del edificio.

**Artículo 60. Descomposición de la Edificación Potencial.**

1.- La edificación resultante de aplicar el Índice de Edificabilidad Neto de Parcela a la superficie de la parcela edificable, podrá descomponerse en cuantas unidades principales y auxiliares de volumen se requiera para el desarrollo del programa previsto salvo que la regulación específica de la Zona de Ordenanza que a aquélla afectase lo impidiese o limitase.

2.- A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior se entenderá que son Unidades Principales de Volumen, o Edificación Principal, aquéllas que alojan el programa mínimo específico de la actividad a la que se destinan, o cuanto menos, la parte de éste que, siendo característica de la misma, requiere mayor ocupación de espacio.

**Artículo 61. Ocupación Máxima de la Parcela.**

La Ocupación Máxima de la superficie de la Parcela por la edificación resultante de aplicar a dicha superficie el Índice de Edificabilidad Neto de Parcela se determina en el planeamiento urbanístico *en forma de porcentaje*. La medición de la ocupación se hará en la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los Cuerpos Salientes que se dispongan en Planta Baja. En Algunos casos, además, las Normas Urbanísticas podrán determinar la Ocupación Mínima de la Parcela por la edificación.

**Artículo 62. Uso de los terrenos libres de Edificación.**

1.- Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de las reglas sobre Ocupación Máxima de Parcela se destinarán, en superficie, a espacios o aparcamientos. No obstante, podrán implantarse también en los mismos, usos de carácter recreativo o deportivo si éstos se determinan Compatibles y no requieren de edificación que haya de computarse a efectos de lo dispuesto en el artículo 59.

2.- En el caso de implantación en el Suelo No Urbanizable de Usos Pormenorizados, que se determinen Compatibles, comprendidos en el Uso Global Industrial se tendrá en cuenta la dispuesto en el apartado "a" del párrafo 1. del artículo 18. de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.

3.- Los propietarios de dos (2) o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los Espacios libres resultantes con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Ordenanzas para los Patios de Luces Mancomunados.

**Artículo 63. Vallas y Cercados.**

1.- Sobre los lindes de las parcelas resultantes de la ordenación urbanística, sin perjuicio del régimen de dominio al que vinieren afectadas, podrán disponerse vallas y cercados de altura no superior a 2,00 m., para delimitación de la propiedad o protección de los bienes que en aquéllas se contuvieran.

2.- La altura máxima sobre la Rasante del Vial de los elementos opacos que presenten continuidad horizontal y hubiesen de permanecer a la vista desde vía pública u otros espacios de dominio público por formar parte de vallas o cercados, será de 1,70 m. Los paramentos vistos de tales elementos deberán presentar acabados en superficie propios de fachada o adecuada-

mente tratados, si se dispusieran constituidos por arbustos u otra vegetación en orden a asegurar la salubridad y ornato públicos.

**3.-** Para la medición de la altura de vallas y cercados recayentes a vía pública y otros espacios de dominio público, y a espacios privados serán de aplicación las reglas contenidas en el artículo 32.2

**4.-** Los cierres que se dispongan con carácter provisional para cercado de los solares, en tanto éstos permanezcan sin edificación, podrán prescindir de los elementos propios de acabado de fachada que en este artículo se prescriben.

**CAPÍTULO IV**

**CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS  
VIVIENDAS y EDIFICIOS.**

**Artículo 64. Normas de habitabilidad y Diseño de las Viviendas y los edificios.**

*Las viviendas y los edificios destinados a vivienda colectiva se compondrán con arreglo a los programas mínimos y condiciones de diseño y habitabilidad contenidos en la orden de 22 de Abril de 1.991 del Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes, ó disposiciones de alcance equivalente que resulten de aplicación en cada momento.*

**Artículo 65. Condiciones estéticas de las edificaciones.**

- 1.- Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen, especialmente en la zonas de carácter histórico ó tradicional a las que se refiere el artículo 17.3 de la Ley 6/94.
- 2.- Los materiales serán duraderos e integrados con el entorno.
- 3.- Se prohíbe expresamente la instalación de aparatos de aire acondicionado en las fachadas de los edificios, sobresaliendo del perímetro de la misma, debiendo quedar en cualquier caso integrados en el conjunto del edificio.

**Artículo 66. Evacuación de aguas pluviales y residuales.**

- 1.- Las aguas pluviales que se recojan en un edificio deberán conducirse al interior del mismo mediante conducciones, que podrán disponerse adosadas a la fachada hasta una altura mínima de 4 m. sobre la rasante de la acera. Por debajo de esta altura no deberán sobresalir de la alineación de vial.
- 2.- Las aguas residuales provenientes de los edificios, se conducirán al alcantarillado público.

3.- En el suelo no urbanizable y en las zonas de baja densidad que determine el planeamiento urbanístico, se permitirá la utilización de pozos absorbentes, previa depuración de las aguas a través de sistemas de gestión individualizada de acuerdo con las prescripciones técnicas contenidas en la Norma NTE-ISA (1.974), ó equivalentes. Dichas instalaciones, deberán suprimirse o inutilizarse, acometiendo al alcantarillado, desde el momento en que exista red de saneamiento a una distancia inferior a 100 m. del punto más próximo de la fachada del edificio.

Las aguas pluviales se conducirán directamente hasta la calzada o cuneta, evitando su vertido a los pasos peatonales.

**CAPÍTULO V**

**CONDICIONES PARTICULARES DE DISEÑO DE LOS  
GARAJES Y APARCAMIENTOS.**

**Artículo 67. Ambito de aplicación, vigencia y alcance.**

1.- La instalación y uso de Aparcamientos (garajes y estacionamientos) deberán sujetarse a las prescripciones de este articulado y demás disposiciones legales vigentes.

2.- El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes y locales para el servicio del automóvil en aquellos edificios que estén situados en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejaren, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas, mediante las condiciones que cada caso requiera.

3.- La autorización municipal de los aparcamientos y locales para el servicio del automóvil será condición necesaria para la concesión de las entradas o vados de vehículos a través de las aceras en las edificaciones destinadas a este uso.

**Artículo 68. Diseño.**

1.- Los aparcamientos se diseñarán con arreglo al contenido del artículo 3.1 de la Orden de 91/2128 del Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes (HD-91), y disposiciones que la desarrollen o modifiquen, así como de conformidad con el capítulo III de la ley 1/98 de la Generalitat Valenciana, de accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de Comunicación.

**Artículo 69. Aparatos Elevadores.**

1.- En los casos en que la construcción de rampas de acceso no sea conveniente, se permitirá el uso de aparatos elevadores para coches. Dichos aparatos cumplirán con lo dispuesto en la Reglamentación sectorial correspondiente.

2.- La autorización de la instalación de aparatos elevadores para coches será potestativa del Excmo. Ayuntamiento.

3.- Cuando el acceso al aparcamiento sea exclusivamente por este sistema, se instalará un aparato elevador por cada 20 plazas o fracción superior a 10.

# **ANEXOS**

ORDENANZA DE VERTIDO A LA RED MUNICIPAL DE  
ALCANTARILLADO

ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE PREVENCIÓN DE  
LA CONTAMINACIÓN ACUSTICA