

## **“ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE CONDICIONES Y POLICÍA DE LA EDIFICACIÓN.**

### **TÍTULO I: OBJETO.**

#### **Art. 1º. Carácter.**

La presente Ordenanza constituye una normativa complementaria de las Normas Urbanísticas del Plan General y regula, de conformidad con el art. 15 de la Ley 6/1.994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) los aspectos morfológicos y ornamentales y otros que no son definitorios de la edificabilidad o del destino del suelo.

#### **Art. 2º. Vigencia.**

La vigencia de esta Ordenanza, es, dado su carácter:  
Indefinida, sin perjuicio de las modificaciones que se aprueben.  
Ligada a la vigencia del Plan General que complementa.

#### **Art. 3º. Ámbito.**

Las prescripciones de esta Ordenanza son de aplicación a las Actuaciones de Edificación y de Instalación de Actividades, con el alcance que para cada clase se especifica.

### **TÍTULO II: NORMAS DE EDIFICACIÓN.**

#### **Art. 4º. Regulación.**

Las condiciones generales de la edificación vienen reguladas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana y la presente Ordenanza, siendo de aplicación subsidiaria, en los aspectos no previstos por las mismas, el Título II del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

#### **Art. 5º. Usos e instalaciones en las fachadas.**

1.- Las nuevas edificaciones en su fachada exterior, y en la interior resolverán su composición de fachada cuidando la disposición de los usos de las piezas recayentes a la misma, emplazando en ella las actividades adecuadas para su relación con el exterior, en especial en los casos de fachadas alineadas con viales, evitando la ubicación de tendederos en

fachada exterior, situándolos en el interior o, si no tiene patios interiores, en la cubierta o en el espacio libre de parcela, y en todo caso, protegidos de vistas con mamparas y celosías dispuestas a tal fin.

2.- Se prohíbe la colocación de nuevas instalaciones, incluso las propias de los servicios e infraestructuras urbanas, en las fachadas, tales como tendidos eléctricos, tendidos de alumbrado, telefónicos, de señal electromagnética, etc., y si ya existieren se procurará alojarlos en canalización integrada en la fachada, excepcionalmente se podrá autorizar la instalación de canalizaciones de forma aérea en núcleos urbanos históricos y barrios, previo informe favorable de los Servicios Técnicos.

#### **Art. 6º. Construcciones por encima de la altura.**

Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a.1.) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir, respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una mayor inclinación que la indicada por este Plan o por las Ordenanzas.

a.2.) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 350 centímetros sobre la altura de cornisa.

a.3.) Antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 150 centímetros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados elementos de cerrajería, y además, torreones con una altura a su cornisa no superior a 350 centímetros, si se autoriza específicamente en la regulación zonal.

Por encima de la altura máxima de coronación que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

b.1.) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Técnicas, y en su defecto el buen hacer constructivo.

b.2.) Los paneles de captación de energía solar.

b.3.) Antenas y análogos.

En casos debidamente justificados se podrá construir por encima de la altura con otras condiciones a las hasta ahora expuestas si se demostrase que es para mantener una coherencia estética y de volumetría con la construcción preexistente adyacente.

#### **Art. 7º. Relación entre edificación y parcela.**

1.- Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo la que se hubiera edificado.

2.- La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que les corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones.

#### **Art. 8º. Segregación y agregación de parcelas.**

1.- No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión menor que el doble de la parcela mínima, cuando se fije, serán indivisibles, salvo que sea para agregación a otra y que todos los lotes resultantes cumplan la dimensión mínima fijada por el Plan.

2.- Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 6.1 de la LRAU y siempre que se obtenga informe técnico municipal favorable, con anterioridad a la solicitud de licencia.

### **TÍTULO III. CONDICIONES RELATIVAS A LOS USOS.**

#### **Art. 9º. Condiciones del comercio.**

1.- Dimensiones: En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

2.- Circulación interior: En todos los locales comerciales los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual al resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

3.- Altura libre de pisos: La distancia mínima de suelo a techo será en edificios de uso exclusivo, de tres (3) metros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren.

4.- Aseos: Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

Para uso público: según reglamentación sectorial, y en su defecto: 1 lavabo y 1 WC a partir de 500 m<sup>2</sup> de superficie útil; por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción otro lavabo y otro WC.

Para uso del personal: según reglamentación sectorial, y en su defecto: 1 lavabo, WC y ducha por cada 10 puestos de trabajo o fracción, con separación de sexos a partir del doble.

Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

5.- Pasajes comerciales: Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, con una anchura superior a cuatro (4) metros.

6.- Almacenamiento de productos alimentarios: Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.

7.- Si la edificación no es de uso exclusivo comercial, el acceso al establecimiento o agrupación habrá de realizarse directamente desde el exterior.

8.- El acceso de mercancías se dispondrá dentro del local o del edificio, salvo si se trata de un edificio de uso exclusivo comercial, en cuyo caso podrá instalarse en el espacio libre de parcela una dársena capaz para las dimensiones de un vehículo industrial medio. En las grandes y medias superficies comerciales deberá instalarse un dársena por cada 1.200 m<sup>2</sup> o fracción de superficie de venta. Estos dársenas estarán en todos los casos, ocultas al público; si existen más de 3, al menos una de ellas será capaz para dimensiones de un vehículo industrial pesado.

9.- La dotación de aparcamientos habrá de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento. En caso de grandes establecimientos comerciales, podrán situarse en parcelas colindantes.

Se exceptúa de los requisitos contenidos en el presente número a los establecimientos existentes, tradicionales o domésticos, para los que serán de aplicación las condiciones establecidas para las piezas de vivienda.

10.- En los Complejos Comerciales de tamaño grande y medio organizadas especialmente como locales a ambos lados de un espacio de circulación, éste tendrá un ancho mínimo de 3 m.

11.- En todo caso, será preceptivo el cumplimiento de la legislación sectorial de comercio y las condiciones reflejadas en la Disposición Adicional Tercera de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### **Art. 10º. Condiciones de las oficinas.**

1.- Las oficinas que presten servicio al público en general y que no se ubiquen en un edificio cuya superficie útil pueda destinarse totalmente a usos terciarios según el planeamiento, tendrán acceso directo desde el exterior, sin utilización de elementos de circulación interior comunes de la edificación. Se exceptúan de esta regla los edificios existentes y los casos en que el elemento de circulación común fuera fácilmente diferenciable, a partir del portal, en dos o más núcleos de circulación, con las debidas condiciones de exclusividad para aquel que sirva de acceso a las oficinas.

Cuando la altura del piso del local destinado a oficina que preste servicio al público en general se encuentre a una altura superior a 8'00 m sobre el portal, el acceso a la misma deberá realizarse mediante ascensor o escalera mecánica.

2.- Los locales destinados a oficinas observarán las siguientes características:

La altura libre mínima será de 2'50 m

B) Dotación mínima de servicios sanitarios:

b.1) Para uso del Público: según reglamentación sectorial, y en su defecto: 1 lavabo más 1 WC a partir de 500 m<sup>2</sup> de superficie útil, por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción.

Si resultan más de 2 lavabos y 2 WC, se dispondrán separándolos por sexos.

El acceso a los servicios será indirecto, mediante vestíbulo de separación, que podrá ser común.

b.2) Para uso del personal: según reglamentación sectorial, y en su defecto: 1 lavabo, WC y con ducha por cada 10 puestos de trabajo, con separación de sexos a partir del doble.

3.- Se exceptúa de los requisitos contenidos en el presente artículo los despachos profesionales domésticos por los que serán de aplicación las condiciones establecidas para la vivienda.

**Art. 11º. Condiciones del hospedaje.**

1.- Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a un (1) metro.

2.- Aseos: Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil.

3.- Aparcamiento: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres habitaciones si resultase número mayor.

4.- En todo caso, será de aplicación la legislación sectorial vigente.

**Art. 12º. Condiciones de las salas de fiestas, Discotecas, Salas de Baile y Pubs.**

1.- Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento de General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y/o legislación autonómica aplicable.

2.- Aparcamiento: Los locales con una superficie superior a doscientos (200) metros cuadrados dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada diez (10) metros cuadrados de local destinado a la actividad.

3.- La dotación de aparcamientos habrá de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento. En supuestos excepcionales, podrán situarse en parcelas colindantes o próximas.

**Art. 13º. Clasificación de las actividades**

Se establece la siguiente clasificación de las actividades a partir de los usos globales que se indican:

\* **USOS PRIMARIOS:** - Caza y pesca. - Silvicultura. - Producción ganadera. - Producción agrícola. - Servicios agrícolas y ganaderos. - Parques naturales, parajes.

\* **USOS INDUSTRIALES:** - Industria extractiva. - Transformación manufacturera. - Almacenes. - Talleres de reparación. - Talleres artesanos. - Estaciones de servicio.

\* **GARAJE APARCAMIENTO:** - Garaje aparcamiento.

\* **USOS RESIDENCIALES:** - Viviendas familiares aisladas. - Viviendas plurifamiliares. - Alojamientos permanentes.

\* **USOS TERCIARIOS:**

- **HOSTELERÍA:** - Salas de fiestas con o sin cocina. - Cafés, teatro, concierto y cantantes. - Discotecas, salas de baile con o sin atracción. - Salones de banquetes, restaurantes, bares y cafeterías. - Pubs. - Hospedaje. - Camping.

- **COMERCIAL:** - Superficies comerciales medias. - Complejos comerciales tamaño medio. - Pequeño comercio. - Grandes superficies polivalentes. - Grandes superficies especializadas (no alimentación). - Complejos comerciales de gran superficie.

- **OFICINAS:** - Bancos, oficinas al público. - Servicios privados.

- **DE RELACIÓN:** - Salas de bingo. - Salones recreativos. - Cines y teatros.

\* **USOS DOTACIONALES:**

- **ZONAS VERDES:** - Parques urbanos. - Jardines. - Áreas de juego.

- **EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-RECREATIVO:** - Pabellones deportivos. - Campos de deporte. - Estadios de fútbol. - Piscina de competición. - Pistas de patinaje. - Galerías y campos de tiro. - Canódromos, hipódromos, velódromos. - Boleras, billares. - Trinquetes, frontones, pistas squash, gimnasios. - Polideportivos. - Deportes náuticos. - Deportes aeronáuticos. - Ciclistas, motocicletas y automovilismo.

- **EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL:** - Educación escolar. - Educación superior. - Museos, bibliotecas y salas polivalentes. - Pabellones feriales. - Parque de atracciones y ferias. - Zoológico, Safari-Park. - Religioso.

- **EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL:** - Hospitales y clínicas. - Asistencia y bienestar social.

- **SERVICIOS ADMINISTRATIVOS:** - Oficinas administrativas. - Almacenes municipales.

- **RED VIARIA:** - Viario. - Aparcamiento.

-**SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS:** - Infraestructuras del transporte. - Agua, energía, gas, teléfonos. - Cementerios. - Vertederos, residuos. - Otras que encajen en lo previsto por el artículo 106 de las Normas Urbanísticas.

#### **TITULO IV. REHABILITACION DEL CASCO ANTIGUO DE BIGASTRO.**

Art. 14º.- Se crea el núcleo de Rehabilitación del Casco Antiguo de Bigastro delimitándose su ámbito de actuación por los siguientes viales: C/ 26 de mayo, Subida Cabezo de la Cruz, Subida San Isidro, C/ Calvario, C/ Lugar Nuevo y C/ Antonio Maura del Término Municipal de Bigastro.

Art. 15º.- La altura de las nuevas construcciones se ajustará al plano de alturas contemplado en las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana.

Art.16º. La cubierta de la edificación será inclinada de teja al menos en el 60 por ciento de su superficie, siendo obligatorio que la zona recayente a fachada sea enteramente cubierta inclinada. Se admiten las tipologías de teja árabe, plana o mixta.

Art. 17º El acabado de fachadas será con morteros a la cal, y mortero monocapa sin acabado pétreo, la pintura de la misma será de colores mediterráneos (ocres, rojos, azules, blancos y tierras).

Art. 18º. La ordenación de fachadas mantendrá, siempre que lo permita las dimensiones, el esquema mayoritariamente existente con entrada central y ventanas simétricas, con predominio de formas verticales. Las viviendas de nueva planta deberán de regir su composición, a lo existente, siempre bajo la supervisión de los técnicos municipales.

Art. 19º. Los zócalos deberán de acabarse con materiales similares a los especificados en los demás puntos. Queda prohibida la autorización de aplacados con materiales cerámicos ni terrazos. Las piedras naturales están permitidas siempre respetando la composición estética.

Art. 20º. Los recercados seguirán la misma recomendación que el apartado anterior, siempre con la supervisión técnica municipal.

#### **DISPOSICION TRANSITORIA.**

Las actividades existentes con licencia de actividad a la fecha de entrada en vigor de la presente ordenanza deberán adecuarse a los requisitos exigidos en Título III en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la misma. Aquellas actividades que no se adecuen a la normativa establecida en la presente ordenanza una vez transcurrido el periodo transitorio quedaran sin efecto.

#### **DISPOSICION ADICIONAL.**

La presente Ordenanza entrará en vigor a partir del día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva.

