

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Ontinyent

2025/06885 *Anuncio del Ayuntamiento de Ontinyent sobre la aprobación definitiva de la modificación número 7 del Plan de Reforma Interior del Centre Històric - Raval - Poble Nou. Expediente: 1898252M.*

ANUNCIO

El Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2025 aprobó definitivamente la Modificación Puntual n.º 7 del Plan de Reforma Interior Centre Històric-Raval-Poble Nou de Ontinyent, que incorpora los ajustes derivados de los informes sectoriales de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Conselleria de Educación, Cultura, Universidades y Ocupación y de la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación audiovisual de la Secretaría de Estado de telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.

Visto que la mencionada modificación consta inscrita en el registro autonómico de instrumentos de planeamiento urbanístico con el número 46184-2002.

Visto lo que establece, el artículo 61.2 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consejo, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP) se procede a la publicación de las normas urbanísticas en el BOP:

VER ANEXO

Ontinyent, 5 de junio de 2025.—El concejal-delegado del Área de Territorio y Servicios Municipales, Óscar Borrell Morant.



MODIFICACIÓN Nº 7 PLAN DE REFORMA INTERIOR
“Centre Històric Raval – Poble Nou”

NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHA DE GESTIÓN UE CH-5.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

ÍNDIX

1. MODIFICACIÓN DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.	3
2. FICHA DE GESTIÓN DE LA UE CH-5.	16

1. MODIFICACIÓN DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Se modifican el artículo 2.21 en el apartado 9, el artículo 2.24, el artículo 2.27, el artículo 2.28 y el artículo 2.42.

Se introducen dos nuevos artículos, 2.25 BIS y 2.25 Ter. La nueva redacción de estos artículos es la siguiente:

ARTÍCULO 2.21. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Quinto del Título Segundo del Reglamento de Zonas salvo en las siguientes definiciones:

1. ALTURA REGULADORA O ALTURA MÁXIMA DE CORNISA

Se denomina altura reguladora o altura máxima de cornisa a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, excluida, en los casos permitidos, la planta ático.

La altura de cornisa y la altura reguladora de un edificio o tramo de edificio se medirán en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la pendiente de la calle o la longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante entre los extremos del edificio superiores a 2 metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Cuando en edificación aislada la diferencia entre la rasante natural del terreno y la cota de rasante de la alineación de parcela sea superior a 2 metros, la altura máxima de edificación deberá respetarse en cualquier punto de las fachadas y se medirá en vertical a partir de la cota del terreno natural, o según las condiciones establecidas explícitamente para la zona.



En el caso de parcelas con fachadas a dos calles formando esquina la medición de la altura se realizará desarrollando las fachadas como si fueran una sola.

Cuando en una parcela cambien las condiciones de volumen o la zona de ordenanzas en dos fachadas diferentes, se aplicará a cada una de ellas su normativa independientemente. Si la ordenación no previese un patio de parcela o de manzana, se aplicará a cada fachada la normativa correspondiente hasta el punto medio de la distancia entre las alineaciones exteriores de ambas vías.

Como criterio general, las parcelas en pendiente nunca tendrán una edificabilidad superior a la que le correspondería sobre terreno llano.

Se expresa en metros (m.)

2. LÍMITES DE LA ALTURA REGULADORA O ALTURA DE CORNISA

En el ámbito del P.R.I. del Centre Històric con carácter preferente a la regulación general que se describe a continuación, el Ayuntamiento podrá exigir condiciones diferentes de altura con el objetivo de conseguir una mejor integración y respeto a las características de la edificación histórica del entorno.

En función del número máximo de plantas establecido en los planos de ordenación, y salvo especificación en contrario-referidas a la zona o al edificación, la altura reguladora o altura máxima de cornisa se calculará según la siguiente fórmula:

$$H = 4,5 + (3,2 \times n)$$

Siendo n el número total de plantas autorizadas en la parcela menos uno.

Nº de plantas	I	II	III	IV	V	VI	VII
Altura de cornisa	4,5	7,7	10,9	14,1	17,3	20,5	23,7

3. EDIFICACIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA.

En el ámbito del P.R.I. del Centre Històric por encima de la altura de cornisa sólo se permitirán:

1. Las cubiertas inclinadas, que serán continuas y de pendiente semejante en todas las vertientes. Las pendientes podrán oscilar entre el 30% y el 45%. La altura máxima de la cumbre no podrá superar una altura de 3,60 metros sobre la altura de cornisa del edificio. El espacio situado bajo la vertiente de la cubierta inclinada podrá ser utilizado para escaleras, ascensores u otras instalaciones, o como complemento de las viviendas situadas en la última planta, a través de las cuales tendrá su único acceso.
2. En los casos en que se permita la cubierta plana se permitirá asimismo:
 - Las cajas de escaleras y ascensores, depósitos y otras instalaciones no podrán rebasar una altura de 4,1 metros sobre la altura reguladora del edificio, debiendo estar integrados respecto del resto de elementos arquitectónicos.



- Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, con altura máxima de 70 centímetros sobre la altura reguladora.
- Los antepechos o remates ornamentales de protección de cubiertas siempre que no rebasen una altura de 1'70 metros sobre la altura reguladora. Sobre esta altura solo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
- Los elementos de separación entre azoteas, situados directamente sobre la altura reguladora. La altura máxima de estos elementos sobre la altura reguladora no podrá exceder de 2 metros si son opacos y de 2'80 metros si son transparentes, rejas o similares.

3. Las antenas y elementos técnicos similares de las instalaciones.

4. EDIFICACIONES EN PATIO DE MANZANA.

La edificabilidad en los patios de manzana es la que se deriva de las ordenanzas pormenorizadas de cada zona de ordenación.

5. ALTURA TOTAL

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones o derivados de exigencias relacionadas con la prevención de incendios.

En las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el punto anterior "Altura Reguladora".

Se expresa en metros (m.).

6. NÚMERO DE PLANTAS.

En el número máximo de plantas permitido es el que se indica en los Planos de Ordenación. En él se incluye la planta baja y se excluyen los sótanos. Este número de plantas no podrá ser superado aun cuando la altura máxima de la edificación lo permitiese.

7. MEDIANERAS.

Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otro causa, puedan surgir medianeras al descubierto deberán acabarse con tratamiento de fachada, o, de acuerdo con la regulación de zona, retirarse la medida necesaria para permitir la aparición de aberturas como si de una fachada con huecos se tratase.

8. PLANTA BAJA.

Es aquella cuyo nivel de piso se halla situado entre 1 metro por encima o por debajo de la rasante de la calle. En las calles con pendiente esta condición se referirá al punto medio de cada uno de los tramos obtenidos por aplicación del apartado anterior "Altura



reguladora", sin que se permita en ningún punto de la fachada que el nivel de piso supere una altura de 1,5 metros respecto a la rasante de la calle.

9. SÓTANO

Se denomina sótano a aquella planta que tiene la cara inferior del forjado del techo a menos de 0'80 metros por encima de la rasante de la calle. En las calles con pendiente esta condición se referirá al punto medio de cada uno de los tramos obtenidos por aplicación del apartado anterior "Altura reguladora", sin que se permita en ningún punto de la fachada que el nivel de la cara inferior del forjado de techo supere una altura de 1,2 metros respecto a la rasante de la calle.

Se considera incluido en esta definición el concepto de semisótano. El Ayuntamiento podrá exigir condiciones diferentes de altura con el objetivo de conseguir una mejor integración y respeto a las características de la edificación histórica del entorno.

Como regla general se permiten plantas sótano, salvo en las zonas expresamente prohibidas. Solo se permite su utilización como lugares de residencia, de trabajo o de actividad que implique la permanencia de personas en aquellas piezas cuyo pavimento de suelo esté situado por encima de la rasante de los espacios públicos o espacios libres privados sobre los que recaigan. La altura libre de las plantas de sótano será al menos de 2'20 metros.

Singularmente en semisótanos y sótanos primeros de edificios construidos con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva del plan, que nunca hayan sido dedicados a usos de aparcamientos y en los que el pavimento de suelo esté situado por encima de la rasante de los espacios públicos o espacios libres privados sobre los que recaigan, se permiten los siguientes usos:

- Usos de gestión y administración de asociaciones festeras, sociales, culturales, medioambientales o similares, así como la reunión o concentración de los festeros, asociados, familiares e invitados en actividades sin ánimo de lucro. Estas sedes no estarán abiertas a la pública concurrencia. Se permitirá el uso Tof de oficinas y usos asimilables a los grupos 651 y 653 del Nomenclátor.

La altura libre de la planta de sótano primero o semisótano será al menos de 2'20 metros. Su aforo máximo será de 10 m²/persona para oficinas, de 1,5 m²/persona para lugares de reunión, de 3 m²/persona para servicios higiénicos y de 40 m²/persona para usos de almacenamiento o archivos.

- Usos de oficina Tof, Tof1 y Tof2. La altura libre de la planta de sótano primero o semisótano será al menos de 2'20 metros. Su aforo máximo será de 10 m²/persona para oficinas, de 3 m²/persona para servicios higiénicos y de 40 m²/persona para usos de almacenamiento o archivos.

- Usos comerciales de baja ocupación compatibles con la vivienda asimilables a uso tipo Tco1, grupo 641 y 647 del Nomenclátor. Expresamente comprende las actividades destinadas al público mediante ventas al por menor de productos alimenticios envasados, bebidas, ropa, tabaco, etc. o la prestación de servicios a particulares como peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares. La altura libre de la planta de sótano primero o semisótano será al menos de 2'20 metros. Su aforo máximo



será de 10 m²/persona para uso comercial, de 3 m²/persona para servicios higiénicos y de 40 m²/persona para usos de almacenamiento o archivos.

- Usos del almacenamiento de baja ocupación compatibles con la vivienda asimilables a uso tipo Alm.1a. y Alm.1b. como los siguientes: 611.8, 614.2, 614.3, 616.4 y 616.8. La altura libre de la planta de sótano primero o semisótano será al menos de 2'20 metros. Su aforo máximo será de 40 m²/persona para usos almacén, de 3 m²/persona para servicios higiénicos.

Los sótanos por debajo del primero sólo podrán destinarse a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio y similares. La red de saneamiento podrá no incluir los desagües de los locales cuya cota de suelo sea inferior a la rasante de la calle. En general se permitirán debidamente justificado descuelgues o rebajes para el paso de instalaciones técnicas del edificio y similares. Podrán autorizarse descuelgues o rebajes hasta 2'00 m libres de altura siempre que no supere el 15% de la superficie donde se ubica.

10. CUERPOS VOLADOS

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de las alineaciones lindantes con suelos dotacionales públicos y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Se consideran cuerpos volados cerrados aquellos que tienen cerramiento en mas de dos lados como os miradores. Cuando están cubiertos computan a efectos del cálculo de la superficie.

Son cuerpos volados abiertos los cuerpos volados no que solo tengan cerrados uno o dos de sus lados, como los balcones. Cuando están cubiertos computan a efectos del cálculo de la superficie, Los balcones, cuando su único cerramiento sea el plano de fachada del edificio, no son computables a efectos del cálculo de edificabilidad.

La altura mínima de los cuerpos volados sobre la rasante de la acera será de 3,50 metros.

11. ELEMENTOS SALIENTES.

Son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la alineación lindante con suelos dotacionales públicos o de los planos que definen el volumen del edificio, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos, escaparates, expositores, recercado de huecos o similares.

Se admiten los elementos salientes en planta baja de edificación que de frente a suelos de dominio y uso público siempre que no sobresalgan más de 6 centímetros. Deberán quedar perfectamente perceptibles para personas con visibilidad disminuida y no producirán estrechamientos tales en la acera que se infrinjan las condiciones establecidas para la accesibilidad de personas con la capacidad de movilidad disminuida.



A partir de 2'50 metros por encima de la rasante de la acera se admiten los elementos salientes cuyo vuelo no rebase una distancia de 0'60 metros, medidos perpendicularmente desde la fachada, En todo caso en los primeros 6 metros de altura se separarán un mínimo de 50 centímetros del bordillo de la acera. El espesor máximo de la losa o elemento de sustentación en cuerpos salientes, aleros o balcones es de 15 cm.

12. ELEMENTOS DE INSTALACIONES.

Son las partes integrantes de los servicios de carácter común del edificio, como maquinaria, ascensor, antena de TV. y otros.

Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones, definidos en estas Normas, deberán proveerse en el proyecto de edificación, como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.

Todos los proyectos deberán incluir la previsión de los elementos de climatización de todas las viviendas y locales resultantes de la edificación, de modo que no deterioren las características arquitectónicas y estéticas de los edificios.

Las dimensiones de los volúmenes correspondientes a estos elementos, son función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

13. PATIOS ABIERTOS A FACHADA.

Se consideran tales los patios que, cumpliendo las condiciones mínimas de habitabilidad de los edificios recaigan sobre el plano de fachada coincidente con una alineación de suelo dotacional público.

14. CERRAMIENTOS Y VALLADOS.

En el ámbito del P.R.I. del Centre Històric con carácter preferente a la regulación general, el Ayuntamiento podrá exigir condiciones diferentes con el objetivo de conseguir una mejor integración y respeto a las características de la edificación histórica del entorno.

Los cerramientos de las parcelas son obligatorios. Cuando la alineación no este definida por los cuerpos edificados los cerramientos recayentes a vial público solo podrán ser macizos hasta una altura de 1,2 m., pudiendo continuarse mediante verjas metálicas caladas, setos, etc..., hasta una altura máxima de 3 metros.

Los cerramientos deberán tener un tratamiento y acabados de buena calidad, acorde con el correspondiente a las fachadas exteriores.

Las cercas con suelos dotacionales públicos se regularán en cuanto a alturas y a materiales, conforme a las disposiciones que se establezcan para cada zona.

Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de estos, sin embargo, en determinados casos se permitirá retrasarla o retranquearla en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares a la alineación del vial.



La altura máxima de las cercas opacas en los lindes restantes será tal que en ningún caso se rebase la altura de 1'50 metros medidos desde la cota natural del terreno en dicho linde, pudiendo continuarse mediante verjas metálicas caladas, setos, etc..., hasta una altura máxima de 3 metros.

ARTÍCULO 2.24. PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS.

1. Sin perjuicio de la normativa aplicable a casos específicos, en las edificaciones de nueva planta será obligatoria la previsión de plazas de aparcamiento, en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, a razón de un mínimo de veinte metros cuadrados (20 m2) por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobras, isletas y aceras.

En suelo urbano con uso dominante Residencial solo resultará obligatorio en promociones de 4 o más viviendas. Se podrá eximir de tal obligación cuando el edificio proyectado tenga frente de fachada a calles iguales o menores de 6 metros de ancho. También podrá eximirse de dicha obligación en los casos en que la ejecución del aparcamiento entre en colisión con la protección arquitectónica de la edificación.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, la reserva de plazas de aparcamientos en edificaciones de nueva planta podrá situarse en parcela distinta a la que se proyecta edificar, siempre que el acceso al aparcamiento desde la vía pública se sitúe a una distancia menor de 50 metros de las alineaciones oficiales exteriores de manzana donde se emplaza la edificación; todo ello sin perjuicio de posibles desafecciones ulteriores de las superficies destinadas inicialmente a tales usos, previas las afecciones de otras superficies en las condiciones enumeradas.

3. La distancia señalada en el apartado anterior se medirá desde la puerta de acceso al inmueble que debe tener la previsión de plazas de aparcamiento, hasta la puerta de acceso peatonal desde la vía pública al aparcamiento alternativo. Y se medirá por recorridos peatonales a través red viaria y espacios libres públicos. No se admite la medición por espacios calificados como equipamiento público.

ARTÍCULO 2.27. PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE LA EDIFICACIÓN.

1. ALINEACIONES.

1. Las alineaciones a las que debe sujetarse la edificación son las determinadas gráficamente en el correspondiente plano de ordenación.

2. En los casos de sustitución de edificios se mantendrá la alineación definida en los planos de ordenación, no permitiéndose realizar retranqueos ni patios abiertos a fachada en ninguna de las plantas. En la determinación de alineaciones podrán establecerse ligeros reajustes, previo informe favorable de los organismos de Protección del patrimonio arquitectónico, con la finalidad de regularizar o mejorar las características del el viario o de adaptarse a alineaciones históricas. Este reajuste no tendrá la condición de modificación del P.R.I. ni requerirá la redacción de Estudio de Detalle.



3. En el caso de sobreelevaciones de los edificios existentes, no será necesario el retranqueo de las plantas sobreelevadas respecto a la fachada conservada, excepto en el caso de establecerse específicamente esta condición por las ordenanzas particularizadas. En los edificios protegidos no se permite la sobreelevación, excepto en el caso de indicarse explícitamente en las condiciones de protección del edificio.

4. En algunos casos los planos de ordenación señalan "alineaciones en caso de sustitución". Para estos edificios, en el caso de obras de rehabilitación, regirán las actuales líneas de fachada.

2. PARCELA MÍNIMA Y MÁXIMA.

1. Parcela mínima: Se considerará parcela inferior a la mínima y por tanto inedificable, aquella que no pueda abordar de modo autónomo la edificación, es decir, que no pueda albergar la vivienda definida como mínima, respetando las condiciones higiénicas y computando como máximo dos plantas de la edificación.

2. Parcela máxima: En nuevas parcelaciones las edificaciones deberán mantener en las fachadas las dimensiones del parcelario histórico o preexistente.

3. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima en planta baja, en m² construidos, es la superficie de la parcela que queda interior a una banda de 20 metros de fondo paralela a la fachada. La edificabilidad así obtenida podrá disponerse libremente en la planta baja. El resto de parcela quedará libre de edificación y recibirá el tratamiento de espacio libre privado.

En el caso de destinarse íntegramente la planta baja a aparcamiento, podrá ocupar toda la superficie de la parcela.

Las plantas altas podrán edificarse hasta una profundidad máxima de 16 metros. En edificios de uso exclusivo de aparcamiento, la profundidad máxima será la compatible con la posibilidad de formación de patios de luces que cumplan la normativa exigida para las luces y vistas generados por los huecos de las parcelas contiguas.

En edificios que superen la profundidad edificable en planta baja o en plantas altas, en el caso de obras de reforma, rehabilitación, o mejora, regirán las actuales profundidades de la edificación, considerándose el edificio ajustado al plan aun superando la profundidad edificable prevista en este apartado. Se admiten obras de ampliación de estas edificaciones siempre que se ajusten al planeamiento vigente en el resto de parámetros urbanísticos.

4. SÓTANOS.

Se admite la construcción de plantas de sótano.

5. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

El número máximo de plantas es el establecido en los Planos de ordenación.



La edificabilidad de los edificios protegidos es la derivada de la aplicación de sus condiciones de protección, con eliminación en su caso de los elementos impropios o inadecuados, sin verse afectados por las condiciones generales de la zona de ordenación de los edificios adyacentes.

En edificios que superen el número máximo de plantas, en el caso de obras de reforma, rehabilitación, o mejora, regirán el número de plantas existente, considerándose el edificio ajustado al plan aun superando el número máximo de plantas sobre las previstas en este apartado. Se admiten obras de ampliación de estas edificaciones siempre que se ajusten al planeamiento vigente en el resto de parámetros urbanísticos.

6. NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS:

Se permiten edificaciones con una planta menos de las señaladas en los planos de ordenación.

En edificios con un número de plantas inferior a la señalada en el plano de ordenación menos uno, siempre que tengan un mínimo de dos plantas, regirán el número de plantas existentes, considerándose el edificio ajustado al plan aun con menos plantas de las previstas en este apartado. Se admiten obras de ampliación de estas edificaciones siempre que se ajusten al planeamiento vigente en el resto de parámetros urbanísticos.

7. CUBIERTAS.

Las cubiertas de la última planta serán inclinadas, con pendiente máxima del 45%, de teja árabe y cumbrera paralela a la fachada. Las vertientes serán continuas y de pendiente semejantes en todas las vertientes. La altura máxima de la cumbrera no podrá superar una altura de 3,60 metros sobre la altura de cornisa del edificio. Podrá permitirse la construcción de pequeñas terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

- La cubierta inclinada ocupará como mínimo los 5 primeros metros a cada fachada de vial o espacio público.
- La superficie máxima de la terraza será del 10 % de la superficie de la cubierta, pudiendo llegar en cualquier caso hasta 10 m²,
- No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la cubierta inclinada.

8. CUERPOS VOLADOS.

Únicamente se admiten balcones abiertos, en calles de anchura superior a 5 metros. La suma de longitudes de los balcones no superará el 50% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja, ni el 65 % de la longitud de fachada en cada planta. El espesor total del balcón no excederá de 15 cms. y el saliente máximo se fija en 60 cms. En calles de ancho superior a 4 metros se permiten balcones con un saliente máximo de 40 cm.



9. ALTURA DE CORNISA Y ALTURA TOTAL.

La altura máxima de la línea de cornisa y la altura total permitidas en función del número de plantas son las siguientes:

	A.L.C.	A.T.
II	7,7 m.	11 m.
III	10,9 m.	14,2 m.
IV	14,1 m.	17,4 m.
V	17,3 m.	20,6 m.

Con objeto de mejorar la integración de la nueva edificación con las existentes será posible variar hasta en un 10% las alturas de planta baja, de cornisa y total. Dicha variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y será en todo caso justificada.

En edificios que superen la altura total en un máximo de 3,2 m, en el caso de obras de reforma, rehabilitación, o mejora, regirán las alturas de cornisa y total existentes, considerándose el edificio ajustado al plan aun superando la altura total en un máximo de 3,2 m. Se admiten obras de ampliación de estas edificaciones siempre que se ajusten al planeamiento vigente en el resto de parámetros urbanísticos.

10. ALTURA DE LA PLANTA BAJA.

La altura mínima de la planta baja será de 3 metros, y la máxima de 4,50 metros.

En edificios que no alcance la altura mínima o superen la altura máxima de la planta baja, en el caso de obras de reforma, rehabilitación, o mejora, regirán la altura de planta baja existente, considerándose el edificio ajustado al plan aun no alcanzando la altura mínima o superando la altura máxima de la planta baja. Se admiten obras de ampliación de estas edificaciones siempre que se ajusten al planeamiento vigente en el resto de parámetros urbanísticos.

11. ENTREPLANTA.

No se autoriza la construcción de entreplantas.

12. CONDICIONES ESTÉTICAS Y ARQUITECTÓNICAS.

Las determinaciones establecidas en este artículo se complementan con las Ordenanzas Gráficas incluidas en el Anexo, o por las que en desarrollo del presente Plan Especial pudieran aprobarse en el futuro.

ARTÍCULO 2.28. CONDICIONES DE USO.

USO DOMINANTE:

Residencial unifamiliar.

USOS COMPATIBLES:

- Rpl.- Residencial plurifamiliar.
- Rcm. Residencial Comunitario,



- Tco. Comercial en planta baja y primera,
- Dad Asistencial.
- Ded. Educativo-Cultural.
- Tre1, Tr2 y Tr3. Recreativo en planta baja.
- Tho. Hotelero.
- Ad. Administrativo.
- Tof. Oficinas: Tof1 y Tof2 en todas las plantas.
- Alm. Almacén: Alm1 en planta baja.
- Ind. Industrial, Ind1. en planta baja.
- Par. Aparcamiento: Par1a, Par1b, Par1c y Par1d.
- Todos los dotacionales públicos, según su ordenación específica.
- En sótanos primeros y semisótanos de edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente plan, que nunca hayan sido dedicados a usos de aparcamientos y en los que el pavimento de suelo esté situado por encima de la rasante de los espacios públicos o espacios libres privados sobre los que recaigan, se permiten los siguientes usos:
 - o Tco. Comercial en planta sótano primero y semisótano, Tco1 del 641 y 647 del Nomenclátor, según su ordenación específica del artículo 2.21.9.
 - o Tco. Comercial en planta sótano primero y semisótano, Tco1 del 651 y 653 del Nomenclátor, sin ánimo de lucro ni pública concurrencia, según la ordenación específica del artículo 2.21.9.
 - o Tof. Oficinas: Tof1 y Tof2 en planta sótano primero y semisótano, según la ordenación específica del artículo 2.21.9.
 - o Alm. Almacén: Alm1.a y Alm1.b en planta sótano primero y semisótano del 611.8, 614.2, 614.3, 616.1.4 y 616.8 del Nomenclátor, según la ordenación específica del artículo 2.21.9.

RESERVA DE APARCAMIENTO:

Para promociones de menos de 4 viviendas no es obligatorio la reserva de aparcamientos. En el resto de los casos la reserva será de 0'6 plazas por vivienda. La cifra resultante si es número fraccionado, se elevará a la unidad siguiente.

ART. 2.25.BIS CONDICIONES DE INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO URBANO DE LAS CONDUCCIONES Y REDES DE TELECOMUNICACIONES Y COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS.

Las conducciones de las redes telecomunicaciones y comunicaciones electrónicas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. En los inmuebles catalogados como BIC y en los casos en los que se justifique su necesidad por razones que puedan afectar a la seguridad pública, el despliegue deberá ser subterráneo.
2. En los inmuebles catalogados como BRL y los que cuenten con nivel de protección integral o protección parcial de fachada, el Ayuntamiento podrá exigir el enterramiento o empotramiento de los cableados siempre que se ofrezca por el



mismo una alternativa ya disponible viable técnicamente y económicamente, aplicándose subsidiariamente el apartado 4.

3. Si existieran canalizaciones subterráneas públicas en el tramo a desplegar se utilizarán las mismas siempre que sea técnica y económicamente viable, admitiéndose soluciones mixtas de despliegue subterráneo de las líneas principales y aéreo de las acometidas individuales.

4. En la parte aérea de los despliegues, en su caso, la colocación tanto del cableado, como de otros elementos ligados a esta instalación, se hará en las zonas de menor visibilidad, y de una forma mimetizada e integrada con las características de la arquitectura del Centro Histórico, no generando impacto visual. A tales efectos, en la solicitud de los despliegues deberán detallarse todos y cada uno de los elementos que conformarán la instalación, su ubicación exacta y las medidas previstas para su integración y mimetización en fachada previniendo, de considerarse necesario por el Ayuntamiento, elementos de ocultación de los cableados. No serán autorizables las ampliaciones de red ni la colocación de ningún elemento que no quede perfectamente definido e integrado, ni la modificación de los ya autorizados o instalados. Las redes de dispersión y las acometidas a los edificios deberán ser también expresamente autorizadas y cumplir con las condiciones estéticas del resto de la instalación.

5. La instalación de las nuevas conducciones aéreas de redes de telecomunicaciones y comunicaciones electrónicas supondrá la eliminación del cableado e instalaciones preexistentes, en caso de pertenecer a la misma compañía o grupo de empresas y haber devenido sin uso anteriormente o por efecto de la nueva instalación de redes de telecomunicaciones y comunicaciones electrónicas

6. El Plan de Despliegue de la instalación concreta presentado por un operador deberá obtener, así mismo, el informe favorable de la Comisión de Patrimonio y los informes favorables técnico y jurídico municipales a los efectos de su aprobación.

7. En las bases de ayudas municipales a la rehabilitación, puede incluirse la obligación, cuando se intervenga en las fachadas, de incluir medidas de ocultación de los cableados existentes si así lo determinaran los servicios técnicos municipales y arbitrando la financiación municipal oportuna.

ART. 2.25.TER CONDICIONES DE LA INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO URBANO DE LAS INSTALACIONES DE CAPTACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA.

Las instalaciones de las centrales fotovoltaica a instalar en edificios deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Queda prohibida la instalación de paneles de captación solar en las fachadas de los edificios y en los paramentos verticales de los edificios.

2. El proyecto de instalación justificará la adecuación de las instalaciones a las normas urbanísticas y valorará su integración arquitectónica y paisajística. Asimismo se justificará que no se producen reflejos que puedan molestar a personas residentes en edificios del entorno.



3. Cubiertas inclinadas.

a) Queda prohibida la instalación de paneles de captación solar en las vertientes de las cubiertas recayentes a la red viaria y a zonas verdes y espacios libres públicos.

b) Podrán situarse paneles de captación de energía solar en el resto de vertientes de la cubierta, siempre que estén protegidos de las vistas del espacio público. Deberán ser coplanares, con la misma inclinación que la cubierta sobre la que se sitúa y sin salirse de su plano o ámbito. Los equipos complementarios no serán visibles desde el espacio público.

4. Cubiertas planas.

a) Los paneles de captación solar deberán situarse dentro de la envolvente formada por planos trazados a 45° desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a 2 metros de altura, medido desde la cara superior del último forjado. Se prohíbe la instalación de paneles sobre casetones de escaleras, ascensores, y otros cuartos de instalaciones, ni aun disponiéndolos en plano horizontal sobre su techo.

b) Deberá garantizarse en todo caso que están protegidos de las vistas desde el espacio público.

c) A fin de impedir el impacto visual de los paneles, los antepechos de cubierta, así como la separación de los paneles respecto de fachada deberán ser diseñados para impedirlo. En cualquier caso hará falta que el vallado perimetral de la cubierta plana tenga la altura máxima permitida por las ordenanzas de la edificación, a fin de que forme una pantalla que oculte el conjunto de captadores y los equipos complementarios.

5. En los inmuebles catalogados como BIC o BRL y en los que cuenten con cualquier otro nivel de protección excepto protección parcial de fachada, la edificación podrá quedar exenta de la obligatoriedad que le pudiera corresponder de la instalación de central fotovoltaica, siempre y cuando se justifiquen las interferencias con los valores paisajísticos y de protección del inmueble y del ámbito.

6. En los inmuebles con protección parcial de fachada, el Ayuntamiento podrá exigir el empotramiento de los cableados correspondientes a las instalaciones de captación solar fotovoltaica o la colocación de canaletas de ocultación del mismo.

ART. 2.42 INSTALACIONES EN FACHADA Y CUBIERTAS

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, antenas parabólicas, paneles o placas de energía solar ni otras instalaciones de características semejantes podrá situarse en las fachadas del edificio ni en las vertientes de la cubierta recayentes a vial o espacio público, salvo las propias conducciones y canalizaciones de las instalaciones, reguladas en otros artículos.



2. FICHA DE GESTIÓN DE LA UE CH-5. UE CH 5

CLASIFICACIÓN SUELO Suelo Urbano
SITUACIÓN C Delme y ampliación P músic Vicent Rodríguez
GESTIÓN Directa **Modalidad** Preferentemente Expropiación

RESUMEN	SUPERFICIES	%
TOTAL (ST)	1.651,52 m ² s	100,00
SUELO EDIFICABLE BLE PRIVADO	816,98 m ² s	43,74%
RESIDENCIAL (III Alturas)	60,77 m ² s	
RESIDENCIAL (II Alturas)	241,64 m ² s	
COMERCIAL (I Altura)	420,00 m ² s	
ESPACIO LIBRE PRIVADO	197,67 m ² s	11,97%
DOTACIONAL (SD)	73,54 m ² s	44,29%
RED VIARIA (RV+AV)	0,00 m ² s	0,00%
ÁREA PEATONAL PÚBLICA. RED VIARIA	731,54 m ² s	44,29%
EQUIPAMIENTOS (EQ)	0,00 m ² s	0,00%
ZONAS VERDES (ZV)	0,00 m ² s	0,00%

EDIFICABILIDAD PRIVADA	M ² T	VIVIENDAS
RESIDENCIAL	665,59 m ² t	7
COMERCIAL	420,00 m ² t	
	1.085,59 m²t	

ÍNDICES	
EDIFICABILIDAD MEDIA	065731 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD NETA PRIVADA (sobre superficie privada inicial)	1,3288 m ² t/m ² s

OBSERVACIONES

La urbanización incluirá una plaza ajardinada con un viario peatonal que conecte la Plaza Músic Vicent **Rodríguez** con la calle del Delme. El Ayuntamiento deberá definir un anteproyecto global para el tratamiento del conjunto de toda la plaza.

La plaza puede albergar una concesión de uso de subsuelo para aparcamiento.

Entre las obras de urbanización se incluirá el enterramiento de las canalizaciones de infraestructuras.

La aprobación de los documentos de desarrollo de la Unidad de Ejecución requerirá el informe favorable del organismo competente en materia de protección de patrimonio.



Valencia, noviembre de 2.024

Fdo. Francisco J. Ávila Fernández.
Arquitecto”

