

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de la Pobla de Vallbona

2025/13930 *Anuncio del Ayuntamiento de la Pobla de Vallbona sobre la aprobación definitiva de la modificación de la ordenanza municipal de policía de la edificación.*

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 13 de noviembre de 2025 adoptó acuerdo sobre la aprobación definitiva de la modificación de la ordenanza municipal de policía de la edificación, así como la publicación íntegra del texto de la ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia.

[VER ANEXO](#)

De conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen Local, la ordenanza entrará en vigor transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la misma Ley.

La Pobla de Vallbona, 14 de noviembre de 2025.—El alcalde, Abel Martí Cervera.



ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

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 La Pobla de Vallbona, constituyen un cuerpo normativo independiente del Plan General de Ordenación Urbana de La Pobla de Vallbona que regula las condiciones de la urbanización de los terrenos y de las obras de edificación que no sean definitorias 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 anterior, parcial, especial, o de reforma interior, aun cuando en dichos planes se regulen explícitamente los parámetros a los que las Ordenanzas se refieren.
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.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

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 la legislación urbanística en vigor o normativa que la sustituya.
2. Las licencias para la realización de obras e instalaciones determinarán el plazo máximo en que éstas deban finalizarse, atendiendo a la naturaleza y características de las obras a realizar y habida cuenta, en su caso, de las circunstancias especiales y convenientemente justificadas que pudieran darse. A tal efecto podrá considerarse el siguiente cuadro de carácter orientativo:

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA 0/ URBANIZADA (m ²)	NÚMERO DE MESES
Viviendas Unifamiliares aisladas	0 a 100	18
	101 a 200	24
	más de 200	30
Viviendas Plurifamiliares y apartamentos	0 a 500	24
	501 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	18
	101 a 1.000	24
	1.001 a 5.000	36
Urbanizaciones y Jardines	0 a 500	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.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

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 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 en el que se señale la forma y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes.

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.

Artículo 5. Vaciados y Transformaciones de Terrenos.

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 en la legislación vigente.

2. Para solicitar licencias de obras de vaciados en suelo clasificado como urbano, la parcela deberá tener la condición de solar.

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

1. La transformación de terrenos seminaturales, naturales, ó incultos, para su conversión en cultivos, que precise movimientos de tierras, tales como desmontes, terraplenados, explanaciones, excavaciones, extracción de tierras y áridos, vaciados de terrenos, rebajes y nivelaciones, requerirá

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

Licencia Municipal de Obras. Se acompañará la solicitud de licencia de memoria agronómica redactada por técnico competente.

Artículo 6. Demoliciones

1. Antes de proceder al derribo de un edificio, se solicitará la preceptiva autorización municipal, de acuerdo a la legislación específica aplicable. Dicha solicitud se acompañará de los siguientes documentos:

- a) Plano de situación del edificio 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) Proyecto de Demolición de acuerdo a normativa de aplicación.

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 que recaiga 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 zampeado, o tablas de madera.

6. Las paredes que en el proceso de derribo de la edificación solicitada quedarán al descubierto, sean paredes medianeras o no y en cualquier zona del Casco Urbano, Ensanche, Les Ventes o la Vila, para evitar filtraciones a los edificios colindantes u otros problemas derivados de la demolición, el promotor del derribo, deberá tratar con poliuretano proyectado las paredes que queden a la intemperie como capa de protección.

Artículo 7. Apeos.

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

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

Artículo 8. Autorizaciones municipales para actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo.

1. Las modalidades de autorizaciones para actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo serán las que resulten de la aplicación de la normativa urbanística vigente.

2. Para la solicitud de licencias de obras de nueva planta o ampliación, como caso más común, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Instancia de solicitud.
- b) Copia del título de propiedad del inmueble.
- c) Proyecto Básico o Básico y de Ejecución de las obras a realizar.
- d) Acreditación del técnico competente y declaración aceptando la dirección de la obra (En caso de presentar solo proyecto básico).
- e) Ficha Urbanística.
- f) Cuestionario Estadístico de la Edificación oficial, editado por el Ministerio de Fomento, u organismo equivalente.
- g) Justificante de la autoliquidación de ICIO y Tasa por Expedición de Licencias Urbanísticas.
- h) Justificante de cumplimiento de normativa de aplicación que se requiera en el momento de la aplicación del presente artículo.
- i) Informes de las empresas concesionarias de servicios urbanísticos.
- j) Fotografía de las aceras, calzadas y mobiliario urbano del frente de las fachadas a las que da frente el solar.

3. Para proceder al inicio de las obras se deberá dar aviso al ayuntamiento mediante la instancia normalizada de “Comunicación de Inicio de Obras” junto a la siguiente documentación:

- a) Proyecto de Ejecución visado.
- b) Estudio, o en su caso, Estudio básico de Seguridad y Salud.
- c) Estudio de Gestión de Residuos de la Construcción y/o Demolición.
- d) Registro del Certificado de Eficiencia Energética de Proyecto en el Registro de Certificación Energética de Edificios.
- e) Nombramiento de la dirección técnica de la obra y del coordinador en materia de seguridad y salud.
- f) Acreditación de los agentes de la edificación. Cumplimentar el anexo “Agentes edificación”.
- g) Justificante de abono de la Fianza por reposición de servicios públicos.

4. Para solicitar licencias de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

normativa de aplicación en materia de protección del patrimonio y al propio Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos para el caso de los inmuebles en él incluidos. El régimen de comunicación simultánea o necesidad de informe previo de la Consellería con responsabilidad en materia de Protección del Patrimonio vendrá determinado por lo dispuesto en la normativa vigente.

5. Para solicitar licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma que supusieran actuaciones bajo la rasante en el “Área de Vigilancia Arqueológica” que existe en el municipio, 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 Conselleria con responsabilidad en materia de Protección del Patrimonio, que establecerá los criterios a los que se ha de ajustar la actuación, y se supervisarán por un especialista en arqueología.

6. 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, para la concesión de la licencia de obras se procederá teniendo en consideración la normativa de actividades que en su caso corresponda (ley ambiental, ley de espectáculos públicos o normativa equivalente en función de la actividad de que se trate).

7. 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.

8. 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 según corresponda.

9. 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.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

10. 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 menores.

1. A efectos de clasificar y ordenar las tramitaciones municipales de las obras se entenderá que son obras menores, las que no requieran de proyecto de acuerdo a la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación o normativa equivalente en vigor. Para su autorización se tendrá que presentar la documentación o anexos que se requiere en la instancia municipal de la obra que se trate.

2. Las obras menores se podrán tramitar como declaración responsable o licencia de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje o normativa equivalente en vigor.

Se tramitarán como licencias de obras menores:

- Construcciones de poca entidad de nueva planta. Las construcciones de nueva planta que no requieren un proyecto tales como piscinas, paelleros, barbacoas, sombrajes, trasteros, cuartos de depuradoras, etc.
- Edificaciones, instalaciones y obras que por su entidad no requieran proyecto en suelo urbanizable o no urbanizable o suelos bajo afección sectorial.

Se tramitarán como declaraciones responsables de obras menores:

- Reformas, instalaciones y obras de mantenimiento en el interior de las edificaciones.
- Reformas puntuales que no modifiquen más de 30 m² de la vivienda, reforma de baños, cocinas, reformas de fachadas sin modificar estructura, obras de mantenimiento en zonas comunes o un refuerzo puntual en la estructura.
- Vallados en suelo urbano y las instalaciones de placas solares de poca potencia, (<70 KW térmica o < 10 Kw fotovoltaica).

Artículo 10. 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 los artículos 8 y 9 de estas Ordenanzas.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

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 en su caso 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 legislación urbanística que sea de aplicación.



ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

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 11. Condiciones generales de seguridad frente a los riesgos de explosiones e incendio

1. A efectos de prevención de los riesgos de explosión e incendio, se tendrá en cuenta la normativa de seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación, Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales según corresponda, o normativas equivalentes que las sustituyan en su caso, así como la normativa sectorial que le sea de aplicación en función de las instalaciones (RBT, Reglamento Almacenamiento de Productos Químicos, etc).
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 12. Condiciones generales de uso del alcantarillado municipal y de los vertidos de aguas residuales.

1. El uso del alcantarillado y las calidades y características de los vertidos de aguas residuales se ajustarán a lo que dispone la “Ordenanza Municipal del Ciclo Integral del Agua”, o normativa que la sustituya, y en general, a la normativa que le sea de aplicación en lo que se refiere a Dominio Público Hidráulico y Aguas residuales.

Artículo 13. Calidad del aire y protección de la atmósfera.

1. Los niveles de calidad del aire, se ajustarán a LEY 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, así como al Real

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, o normativa que las sustituyan, y resto de normativa que le es de aplicación.

Artículo 14. Limitación al ejercicio de actividades que produzcan emisión de humos, gases y olores.

1. 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.

2. Las plantas bajas y/o locales en edificios de nueva construcción, deberán incorporar conductos de ventilación mecánica con salida vertical a cubierta, en previsión de futuras actividades que los requieran. Un conducto de dimensión suficiente por cada local ó actividad independiente.

Dichos conductos figurarán en el proyecto que sirva para la obtención de la licencia de obras del edificio y deberá dimensionarse de acuerdo al Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios, así como resto de normativa en materia de salubridad, mediante estimación según las actividades permitidas.

3. En los proyectos, memorias o documentación técnica que corresponda para tramitación del correspondiente instrumento ambiental o de apertura, deberá de justificarse la reglamentación vigente en materia de salubridad e instalaciones térmicas en edificios.

4. Las instalaciones de las actividades que produzcan emisión de humos, gases y olores cumplirán con los siguientes requisitos:

- La evacuación de humos y el vertido de gases que originen olores molestos perceptibles se realizará mediante chimeneas reglamentarias. Las bocas de expulsión deben situarse en la cubierta del edificio en las condiciones que se establezcan en su reglamentación específica.

- Trazado: las chimeneas no podrán discurrir visibles por las fachadas exteriores que den a vía pública.

- Se emplearán las medidas correctoras que sean necesarias para la eliminación de humos y gases procedentes de cocinas, planchas, asadores, etc. en bares, restaurantes y similares.

- Cuando el punto de vertido se realice por fachada en los casos que la reglamentación específica lo permita, y siempre que no se genere ningún tipo de molestia, éste se situará a más de 3 metros del nivel de la acera.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

- El punto de vertido se situará lo más alejado posible de los huecos de fachada, con el fin de evitar molestias a terceros, y dotados de rejillas de lamas orientadas y caudales reducidos evitando las molestias a terceros.

Artículo 15. Instalación de equipos de climatización.

1. Para las plantas bajas y/o locales en edificios de nueva construcción, deberán preverse patinillos o huecos para instalación de tuberías y conductos para los equipos de climatización y ventilación hasta la cubierta del edificio, en previsión de futuras actividades que requieran de equipos de climatización y/o ventilación.

Dichos huecos figurarán en el proyecto que sirva para la obtención de la licencia de obras del edificio y deberá dimensionarse a través de cálculos justificativos del cumplimiento del Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios, así como resto de normativa en materia de salubridad, mediante estimación según las actividades permitidas.

- 2.** La ubicación de las unidades exteriores de aire acondicionado debe cumplir lo dispuesto en el artículo 46 de la presente ordenanza.
- 3.** No se permitirá la evacuación del agua procedente de instalaciones de climatización a la vía pública ni a propiedades ajena.

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

1. Son de aplicación obligatoria en el Municipio de La Pobla de Vallbona, las normas en materia de contaminación acústica estatal y autonómica, así como cualquier Ordenanza Municipal que pueda aprobarse complementaria a las anteriores.

2. Se prohibirá el funcionamiento de cualquier actividad o instalación que transmita al exterior ruidos dictaminados como molestos por los servicios técnicos municipales competentes, que se basarán para ello, entre otros datos, en las limitaciones que se establecen respecto al nivel sonoro y/o vibraciones, y que afectan tanto a los niveles de recepción externos como a los internos.

3. En los locales que conforme a la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunitat Valenciana, o norma que la sustituya, se sujeten a autorización ambiental integrada, licencia ambiental o declaración responsable por incumplimiento de la condición relativa a ruido y vibraciones establecida en el anexo III de la citada ley, y los locales que se

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

rigen por la normativa de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos susceptibles de generar molestias por ruidos, al inicio de la actividad, así como con la periodicidad que se establece normativamente, deberán realizar una auditoría acústica elaborada por un organismo autorizado en aplicación del procedimiento reglamentario que se establezca. Los locales destinados a: Salas de Fiesta, Discotecas, Salas de Baile, Pubs, Casales Falleros que así lo requieran y otros similares que marque la normativa de aplicación dispondrán de un limitador-controlador acústico de las fuentes de ruido, que permita el registro sonográfico y con sistema de precintado, para facilitar la inspección de los servicios técnicos municipales y proceder, por parte del Ayuntamiento, a su precintado en caso de superar los límites establecidos.

4. Cualquier actividad, que pese a que no haya sido tramitada con sujeción a alguno de los instrumentos ambientales indicados en el apartado anterior, se constate que pueda ocasionar molestias por ruidos y/o vibraciones, vendrá igualmente obligado a aportar una auditoría acústica realizada por un organismo de los autorizados en aplicación del procedimiento reglamentario que se establezca. Asimismo, en caso necesario, deberá adoptarse las medidas correctoras que sean necesarias para eliminar las molestias ocasionadas por el ruido emitido por el funcionamiento de la actividad existente, hasta no sobrepasar el valor límite de los niveles sonoros a los establecidos por la normativa vigente.
5. Tras la constatación por los servicios técnicos municipales de las molestias por ruido, dicho personal valorará la gravedad de la perturbación y el perjuicio a la tranquilidad pública, haciéndolo constar en el acta correspondiente.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

Sección Segunda.

DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO QUE REQUIERE LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS.

Artículo 17. Previsión general de plazas de estacionamiento de vehículos en el suelo urbanizable residencial.

1. 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 de vehículos 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 el solar de, cuanto menos, una (1) plaza de estacionamiento, por cada vivienda que se construya, más una adicional por cada fracción de diez (10), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Como excepción a este punto **se podrá plantear la reserva sustitutoria** cuando:

- Las vías de acceso sean de ancho igual o inferior a cinco (5) metros
- Cuando la geometría de la parcela impida emplazar las plazas requeridas sin recurrir a medios excepcionales tales como: sótanos en grupos de menos de siete (7) viviendas, elevadores mecánicos o similares.

2. La implantación del Uso Pormenorizado Vivienda Unifamiliar entre Medianeras preverá la dotación en el solar de una plaza de estacionamiento.

Como excepción a este punto **no será necesaria la plaza de estacionamiento** cuando:

- No pueda inscribirse en el mismo un círculo de diez (10) metros de diámetro mínimo.
- Las vías de acceso sean de ancho igual o inferior a cinco (5) metros

3. La Implantación del Uso Pormenorizado Vivienda en Bloque preverá la dotación en la parcela de plazas de estacionamiento según las siguientes reglas:

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

- a) Solares de superficie inferior a 300 m²: se dotarán plazas de estacionamiento en número no inferior al 50 % de viviendas que se pretenda construir.
- b) Solares de superficie igual ó superior a 300 m², se dotará una plaza de estacionamiento por cada vivienda que se pretenda construir, más una (1) adicional por cada diez (10) o fracción de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Como excepción a este punto se podrá plantear **la reserva sustitutoria** cuando:

- Las vías de acceso sean de ancho igual o inferior a cinco (5) metros
 - Cuando la geometría de la parcela impida emplazar las plazas requeridas sin recurrir a medios excepcionales tales como: sótanos en grupos de menos de siete (7) viviendas, elevadores mecánicos o similares.
- c) Se dotará una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m²t construidos, ó fracción, de local sin uso determinado.
 - d) En las habilitaciones de los locales sin uso a oficinas reguladas por el art. 20-d), no será necesaria la dotación de plazas de garaje, por aplicación del apartado c) anterior.

4. Cuando se produzca un cambio de uso de local a vivienda, se deberá reservar plaza de aparcamiento de acuerdo a lo dispuesto en los puntos 2-y 3 de este artículo, contabilizando el número total de viviendas del edificio, incluyendo la o las que se habilitan.

5. Reserva sustitutoria.

El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de dicho requerimiento en el propio solar, debiendo en sustitución dotarse las plazas que resulten en espacio privado adecuado en terrenos situados a una distancia máxima de 100 m. lineales del mismo solar.

En este supuesto, a la solicitud de la licencia urbanística de edificación, se aportará el compromiso o escritura pública de compraventa que acredite la dotación de plazas de aparcamiento conforme a lo dispuesto en los párrafos anteriores.

Si en el momento de solicitud de la licencia de edificación referida en el párrafo anterior tan solo se hubiera aportado un compromiso de reserva de plazas de aparcamiento, con motivo de la solicitud de la Primera Ocupación se acompañará

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

escritura pública de compraventa que acredite la dotación de plazas de aparcamiento, acompañado de plano identificativo de situación de las plazas cuando las mismas no se ubiquen en el inmueble objeto de licencia.

Artículo 19. Dotación mínima de plazas de estacionamiento de vehículos en los usos Industriales.

1. En los sectores destinados a usos industriales la reserva de plazas de estacionamiento 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 estacionamiento por cada 150 m²t de superficie construida que se destine a los mismos.

Si se tratara de edificaciones en las que el uso pormenorizado mayoritario (superior al 90% de la superficie útil) es el de Almacén, dicha dotación podrá verse reducida a una (1) plaza de estacionamiento por cada 300 m²t de superficie construida de la edificación.

Artículo 20. Dotación mínima de plazas de estacionamiento de vehículos 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 y Oficinas 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.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

- En casco urbano con modo de ordenación según alineación de vial (claves r.1, r.2 y r.3).

En establecimientos con superficie construida superior a 400 m², una (1) plaza de estacionamiento, por cada doce (12) personas del aforo total. Se emplearán los coeficientes de ocupación en zonas de público de conformidad con la normativa de seguridad en caso de incendio en vigor, considerando la superficie útil para el público, que es la resultante de descontar a la superficie útil del local, la ocupada por los servicios (cocina, barra almacén, aseos, despachos, etc...). Para edificios cuyo titular de la actividad sea el Ayuntamiento, se posibilitará la reserva de aparcamiento exigida mediante la ocupación en la vía pública.

- En el resto del municipio.

En establecimientos con aforos superiores a setenta y cinco (75) personas se reserverán las siguientes plazas de estacionamiento:

- Aforo total del establecimiento de hasta 300 personas: (1) plaza de estacionamiento por cada ocho (8) personas.
- Aforo total del establecimiento superior a 300 personas: Se reservaran las siguientes plazas de estacionamiento:
 - Las primeras 300 personas de aforo total: (1) plaza de estacionamiento por cada ocho (8) personas o fracción.
 - A partir de 301 personas se añadirá (1) plaza de estacionamiento por cada quince (15) personas o fracción.

Se emplearán los coeficientes de ocupación en zonas de público de conformidad con la normativa de seguridad en caso de incendio en vigor, considerando la superficie útil para el público, que es la resultante de descontar a la superficie útil del local, la ocupada por los servicios (cocina, barra almacén, aseos, despachos, etc...). Para edificios cuyo titular de la actividad sea el Ayuntamiento, se posibilitará la reserva de aparcamiento exigida mediante la ocupación en la vía pública.

- c) Uso Supermercado o Uso Grandes Superficies Comerciales: una plaza de estacionamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta.
- d) Uso Oficinas: una plaza de estacionamiento por cada cien metros cuadrados de superficie construida (100 m²).

3. En edificios ya construidos, las habilitaciones de locales para usos terciarios no requerirá aportar reserva de aparcamientos, excepto si se trata del Uso Pormenorizado, "Supermercado" con una superficie construida del área de ventas

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

superior a 400 metros cuadrados, que requerirá la dotación de una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie construida del área de ventas.

4. En Usos Terciarios, se debe disponer de un mínimo de una plaza destinada a vehículos eléctricos con infraestructura de recarga rápida por cada fracción de 40 plazas de estacionamiento o lo que disponga la normativa de aplicación.

5. Asimismo, en Usos Terciarios se debe disponer de un espacio reservado para el estacionamiento de 3 bicicletas por cada 150 metros cuadrados de techo o fracción. Estas plazas se deben ubicar lo más cerca posible a los puntos de control o lo que disponga la normativa de aplicación.

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

1. 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^2).
- c) Cultural, con superficie construida superior a mil metros cuadrados (1.000 m^2): una plaza de estacionamiento, por cada cincuenta metros cuadrados de superficie construida. (50 m^2 .)
- d) Uso Administrativo: una plaza de estacionamiento por cada cien metros cuadrados de superficie construida (100 m^2).

En el caso de habilitaciones o cambios de uso de edificios privados existentes para usos públicos, esta dotación se podrá justificar con aparcamientos en vía pública.

2. En Usos Dotacionales, se debe disponer de un mínimo de una plaza destinada a vehículos eléctricos con infraestructura de recarga rápida por cada fracción de 40 plazas de estacionamiento.

3. Asimismo, en Usos Dotacionales se debe disponer de un espacio reservado para el estacionamiento de 3 bicicletas por cada 200 metros cuadrados de techo o fracción. Estas plazas se deben ubicar lo más cerca posible a los puntos de control.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

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, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 6/94.

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. Las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación Pormenorizada del Planeamiento urbanístico, según el modo de ordenación de la edificación de que se trate (*Alineación de Calle, Edificación Aislada, ó Definición Volumétrica*), se refieren, o pueden referirse, a los siguientes parámetros y conceptos:

A) Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el Vial:

Alineación de vial
Ancho de vial en un punto
Manzana
Patio de manzana
Línea de rasante
Cota de rasante

B) Parámetros urbanísticos relativos a la parcela:

Parcela
Parcela edificable

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

Solar
Lindes de parcela
Linde frontal de parcela
Cerramientos de parcela
Parcela mínima
Frente de parcela
Círculo inscrito
Angulo medianero

C) Parámetros Urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela:

Alineaciones de la edificación
Alineaciones de la edificación en la planta baja
Alineaciones de la edificación en plantas de pisos
Alineaciones de volumen
Distancia a lindes
Retranqueo de la edificación
Profundidad edificable
Separación entre edificaciones

D) Parámetros urbanísticos relativos a la Intensidad de la edificación:

Superficie ocupada
Coeficiente de ocupación
Superficie libre
Superficie construida en planta
Superficie construida total
Superficie útil
Volumen construido
Edificabilidad
Coeficiente de edificabilidad neta
Coeficiente de edificabilidad bruta

E) Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios:

Altura Reguladora
Altura Total
Número de Plantas
Medianera
Planta Baja
Planta Piso
Planta Ático
Aprovechamiento Bajo Cubierta
Entreplanta

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

Sótano
Semisótano
Soporal
Pasaje
Altura de planta
Altura Libre de Planta
Cuerpos volados
Elementos salientes
Edificaciones auxiliares
Elementos técnicos de las instalaciones
Patios de luces y ventilación

2. La definición y alcance de los parámetros y conceptos a los que se refiere el párrafo anterior son los que se determinan en los artículos 8 a 61 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. No obstante en los artículos siguientes de estas Ordenanzas de la Edificación, se completa, ó corrige, el contenido de algunos de tales conceptos de acuerdo con las peculiaridades del municipio de La Pobla de Vallbona.

Siempre que no se encuentren en situación de Fuera de Ordenación, serán edificables las parcelas que, sin alcanzar las dimensiones mínimas que se determinan en el Plan General, no sean ampliables por estar situadas entre dos ya edificadas, conformes con el Plan y no declaradas en estado de ruina.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

Sección Segunda.

**ESPECIFICIDADES RELATIVAS A LOS
PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Artículo 24. Reglas para la determinación del Frente de fachada.

Para la determinación del Frente de Fachada se aplicarán las siguientes reglas:

- a) Parcelas con un sólo lado coincidente con la Alineación del Vial: El Frente 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 Frentes de Fachada sobre cada uno de tales lados, debiendo alcanzarse al menos en uno de éstos, el mínimo determinado por el Planeamiento urbanístico.
- c) Parcelas Formando Esquina o Chaflán: Se determinará el Frente de fachada por suma de los correspondientes a los lados que formen el chaflán.

Artículo 25. 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 Patio de Manzana.
2. No se establece limitación de profundidad edificable, por lo que la totalidad de plantas pueden ser edificadas en toda su profundidad.

Artículo 26. Cierres de las parcelas

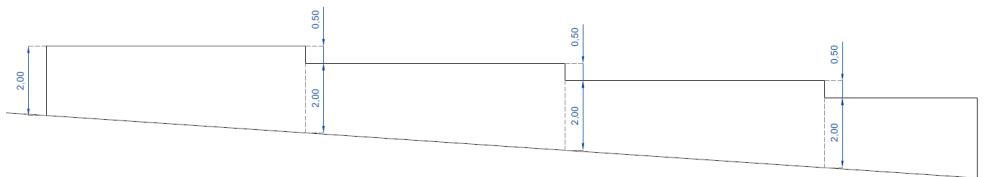
1. En los Modos de Ordenación según Edición Aislada, Pareada y Agrupada y Definición Volumétrica, podrán disponerse cierres y vallados sobre los lindes de la parcela.
2. Vallados a vía pública.

Con independencia de los Planes Parciales aprobados hasta la fecha de la presente Ordenanza, la altura máxima sobre la Rasante del Vial de los elementos opacos, o no; que presenten continuidad horizontal y hubiesen de permanecer a la

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

vista desde vía pública u otros espacios de domino público por formar parte de vallas o cercados, será de 2,00 m.

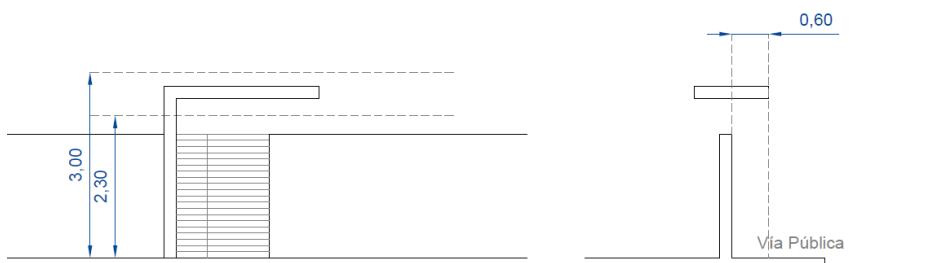
Si la rasante de la acera presenta desnivel, con objeto de permitir la horizontalidad del cierre, se admitirá su disposición escalonada de manera que no se sobreponga en cada uno de éstos en más de 0,50 m. la altura máxima sobre dicha rasante que determine el planeamiento urbanístico.



Los paramentos vistos de tales elementos deberán presentar acabados en superficie propios de fachada o adecuadamente tratados, si se dispusieran constituidos por arbustos u otra vegetación en orden a asegurar la salubridad y ornato públicos.

No se podrán disponer elementos salientes, ó volados, sobre la vía pública con respecto a los cierres de las parcelas, excepto para techo, u ornato, de puertas y accesos y a partir de una altura sobre la rasante de la acera, en el punto que se trate, no inferior a 2,30 m.

La altura máxima total de tales elementos sobre la misma rasante será, 3,00 m. y su vuelo máximo, 0,60 m.



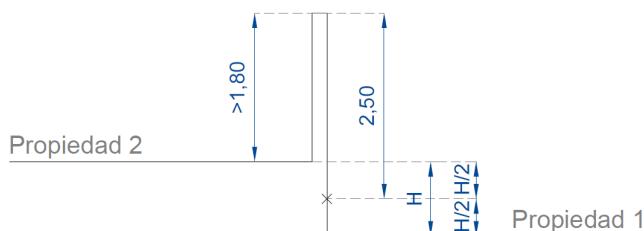
3. Vallados entre propietarios.

La altura de las vallas y cierres de parcela sobre el resto de los linderos de la parcela se medirá con respecto al punto medio entre las cotas del terreno a ambos lados de la valla medianera y se podrán realizar con cualquier clase de material, a excepción de alambres de espino, ó similar.

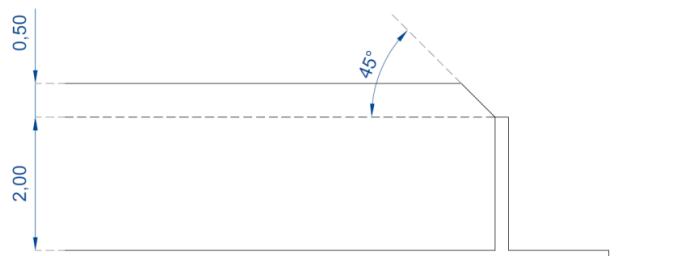
La altura máxima del cierre de las parcelas que separe propiedades será de 2,00 m. Si hay acuerdo entre vecinos debidamente justificado mediante documento firmado

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

por ambos, esta altura puede incrementarse hasta los 2,50 m. En cualquier caso en la parcela situada a una cota mayor, siempre debe quedar una altura de la valla medianera de 1,80 m por cuestión de limitación de vistas.



Si esta valla medianera quedara por encima de la valla que delimita con la vía pública, el encuentro entre ambas se tendrá que resolver mediante una transición con un ángulo de inclinación máximo de 45º.



4. 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 35.2.
5. 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.
6. Los cierres que se dispongan con carácter provisional para cercado de los solares, en el casco urbano consolidado por la edificación, en tanto éstos permanezcan sin edificación, deberán tener elementos propios de acabado de fachada con una altura mínima de 2,50 m.

En casco urbano en zonas de nuevo desarrollo, donde la edificación está en proceso de consolidación, se permitirá que el material opaco tenga una altura mínima de 0,60 m y el resto podrá ser de material translúcido.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

7. Los vallados en Suelo No Urbanizable que se realicen con piquetas y tela metálica contarán con una altura máxima de 1,50 m. y serán como delimitación de la propiedad y en precario.

En los caminos rurales recogidos en el ámbito de aplicación del art. 85 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, en los que su anchura sea menor de 4,00 metros, el vallado indicado en el párrafo anterior se situará a 2,00 metros del eje del camino, de tal forma que su anchura mínima alcance los 4,00 metros.

8. Los lindes de las zonas verdes municipales con parcelas colindantes tendrán la consideración de fachadas, con todo lo que ello comporta:

- a) Tipología de vallado de fachada con cierres conforme al presente artículo.
- b) Retranqueos mínimos de la edificación en la parcela colindante según sus ordenanzas particulares con respecto al linde de la zona verde.
- b) Resto de parámetros que puedan afectar a la consideración de los lindes de las zonas verdes como fachadas.
- d) En ningún caso se permitirá el acceso entre las zonas verdes municipales y las parcelas privadas o edificaciones privadas colindantes, salvo autorización expresa del Ayuntamiento.

Artículo 27. Modalidades especiales de retranqueo de la edificación en el Modo de Ordenación por Alineaciones de Calle.

1. En el Modo de Ordenación por Alineaciones de Calle, mediante estudio de detalle, según prescribe el planeamiento urbanístico entre la Rasante y la Altura Reguladora, ó 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

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

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.

2. La disposición de plantas de ático cuando el planeamiento urbanístico las permita, no requerirá 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.

De igual manera, si bien con carácter general y sin necesidad que el Planeamiento lo exprese explícitamente, podrá disponerse el retranqueo de la última de las plantas de la edificación que se proyecta con respecto a la alineación de vial. En tales casos, el retranqueo mínimo será de 1,70 m.

3. No se permite la disposición de patios directamente a fachada mediante la ejecución de falsa fachada. Los patios deben estar separados por cuerpos edificados un mínimo de 2,00 m desde la línea de fachada.

4. En las zonas industriales, en la zona de retranqueo de la edificación principal, con respecto a las alineaciones del vial o a lindes, sólo se podrán construir edificaciones auxiliares destinadas a básculas, centros de transformación e instalaciones necesarias para cumplir con la normativa de seguridad en materia de incendios que le sea de aplicación (equipos de presión, depósitos, etc.).

Artículo 28. Tratamiento de las medianeras en modo de ordenación según Alineación de Calle.

1. Las obras de nueva construcción tratarán las medianeras como fachadas.

2. Cuando de acuerdo al artículo anterior, resultaran medianeras al descubierto por la disposición de retranqueos en la edificación, éstas deberán recibir tratamiento de fachadas, con cargo a quien se retira.

3. Cuando por no agotar el Número Máximo de Plantas de la Edificación que se determina en el planeamiento urbanístico de manera pormenorizada en los planos de ordenación, resultaran medianeras de edificios preexistentes al descubierto por la disposición de retranqueos en la edificación, éstas deberán recibir tratamiento de fachadas, con cargo a quien no agota las plantas edificables.

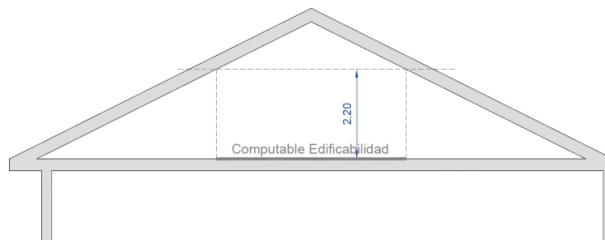
ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

Artículo 29. Índice de Edificabilidad, Ocupación de Parcela y Uso de las Superficies Libres.

1. Los conceptos de Índice de Edificabilidad, Bruto y Neto, son los que se determinan en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

2. En el cómputo de la edificación total que ha de resultar de la aplicación a la superficie de que se trate de los Índices de Edificabilidad, atendiendo al criterio tradicionalmente establecido en el municipio, se tendrá lo siguiente:

- Se computará 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 ($\frac{3}{4}$) de su perímetro si se trata de plantas de formas curvas.
- 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, a excepción de altillos y trasteros en naves industriales (punto e) de este artículo).



- 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 ó limitase.
- 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.
- Uso de altillos y trasteros en naves industriales:**
(Circular 1/2013 de fecha 10 de julio de 2013).

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

1.- En las naves que hayan agotado la edificabilidad permitida por el planeamiento, sobre las edificaciones de menor altura existentes en su interior, tales como oficinas, despachos, salas de exposición del producto fabricado, aseos, etc., se podrán construir y/o habilitar altillos para el desarrollo de usos compatibles con el planeamiento, que no computarán a efectos de edificabilidad, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- La superficie de dichos altillos será, como máximo, de un 15 por 100 de la superficie en planta de la nave que los alberga y, en cualquier caso, no podrá exceder de 60 m², con independencia de la superficie de la citada nave.
- El uso de dichos altillos, ya se trate de oficinas, trasteros u otros usos compatibles, siempre tendrá carácter accesorio del uso industrial principal, de forma que no podrán desarrollarse con carácter independiente y en ausencia del mismo.
- Dicho espacio (altillo), estará siempre en el interior de la nave y permitirá la utilización del vuelo o proyección vertical existente entre el techo del altillo y la cubierta de la propia nave.

2.- De igual modo, aquellas naves cuya total superficie en planta esté destinada a la actividad industrial principal, podrán habilitar altillos, que no computarán a efectos de edificabilidad, siempre que cumplan la totalidad de requisitos expuestos en los párrafos anteriores.

3. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de las reglas sobre ocupación Máxima de Parcela se destinarán, en superficie, a espacios libres o aparcamientos. En los Planes Parciales en los que no esté fijado el parámetro de Ocupación Máxima, así como en las ordenanzas de la Urbanización Monte Colorado, Muntanyeta-Cuatro Vientos y Vista Calderona-Más de Vallbona; tendrán el parámetro de ocupación del 60 (sesenta) % como máximo.

Asimismo podrán implantarse sin que computen a efectos de ocupación usos de carácter recreativo o deportivo tales como pistas deportivas o piscinas, si éstos se determinan Compatibles y no requieren de edificación que haya de computarse a efectos de lo dispuesto en el artículo 32 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. El retranqueo a lindes de parcela de la lámina de agua de las piscinas será de 1,00 m. Si la piscina está elevada por encima de 1,00 m, este retiro mínimo será de 2,00m.

En las zonas en las que el uso característico, dominante ó compatible, sea la Vivienda Unifamiliar, en cualquiera de sus modalidades, se permitirá adosar a las vallas ó cierres de las parcelas, excepto a la fachada, sin necesidad de consentimiento entre vecinos, una pequeña construcción e instalación auxiliar, vinculada a la edificación principal, con una longitud, profundidad y altura total sobre la rasante del terreno, máximas, respectivamente, 6,00 m., 3,00 m., y 3,50 m.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

La altura máxima de las chimeneas al servicio de estas construcciones e instalaciones no superará 1,50 m. sobre la cumbre de su cubierta.

Las citadas construcciones e instalaciones auxiliares, se separarán de la edificación principal un mínimo de dos (2,00) metros lineales.

4. 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 lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje o legislación que lo sustituya y en las Normas de Ordenación Estructural del Plan General.

5. 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.

6. Dentro del espacio libre de la parcela se podrán disponer los siguientes elementos auxiliares tipo "sombraje" o "cobertizo", fácilmente desmontables, que deberán reunir las siguientes condiciones:

- Estructura: materiales de construcción ligeros (madera, metal, etc)
- Cubrición: materiales de construcción ligeros (chapas en general, toldos, elementos vegetales, maderas, etc. Nunca se podrán cubrir con elementos de obra fija y permanente, tales como tableros de bardos, viguetas de hormigón, forjados, etc.
- Altura máxima: la altura máxima será de tres metros (3,00 m) desde la cota del terreno.
- No se permitirá el cierre de dichas construcciones auxiliares, debiendo permanecer abiertas al menos en dos de sus lados.
- Dichas construcciones no serán computables a los efectos del índice de edificabilidad.
- El coeficiente máximo de ocupación para este tipo de edificaciones auxiliares será del 10 % de la parcela y como máxima superficie 30.00 m².
- Retranqueos: no es necesario que guarden ningún retranqueo respecto de los lindes de la parcela, tanto a fachada como a medianeras.

7. Las construcciones por debajo de la rasante (sótanos y semisótanos), respetarán los retranqueos mínimos que tenga limitada la edificación principal con respecto a los lindes de la parcela (a laterales y a fachada).

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

Artículo 30. Planta Baja en el modo de ordenación según Alineación de Calle y parcela con frentes a dos viales no concurrentes de diferente rasante.

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.

En el caso que no se determine profundidad edificable, dicha profundidad será la mitad de la parcela.

Artículo 31. Planta Baja en los modos de ordenación según Edificación Aislada y Definición Volumétrica

En los Modos de Ordenación según Edificación Aislada y Definición Volumétrica, es Planta Baja aquélla cuyo pavimento se halle situado entre 1,00 m., por encima y 1,00 m., por debajo de la Rasante de Referencia.

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, sin sobrepasar en ningún caso 1,00 m. sobre la Rasante de Referencia.

Artículo 32. Altura libre máxima y mínima de la Planta baja. Altillos

1. Siempre que las normas específicas de cada Zona de Ordenanza no determinen otra cosa, la altura libre, mínima, y máxima, de la Planta Baja será la siguiente:

PLANTA BAJA		PLANTA BAJA
MODO DE ORDENACION	ALTURA LIBRE MÍNIMA (m)	ALTURA LIBRE MÁXIMA (m)
ALINEACION DE VIAL	3,50	4,60

2. No se permitirá el desdoblamiento de la Planta Baja en dos plantas, según la modalidad de semisótano y entresuelo.
3. Se permitirán los altillos en Planta Baja siempre que se cumplan las siguientes condiciones, a saber:

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

- 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.

4. La altura máxima libre de la planta baja, en los solares recayentes a dos calles con diferentes rasantes, podrá incrementarse hasta un máximo de cincuenta centímetros (50,00 cm.), previa justificación técnica, sin que ello suponga el incremento de planta alguna.

Artículo 33. Altura libre mínima de las plantas de sótano y semisótano

- 1.** La altura libre (distancia entre un punto del pavimento y el punto situado sobre su vertical en el techo del recinto) de las Plantas de Sótano será al menos de 2,40 m o lo que indique la normativa de aplicación en materia de habitabilidad y diseño.
- 2.** 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 34. Número Máximo y Mínimo de Plantas de la Edificación. Relación entre el número de plantas y la Altura Reguladora Máxima

1.- El Número Máximo de Plantas de la Edificación 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, sin perjuicio del aprovechamiento del espacio resultante bajo las cubiertas inclinadas.

2.- En el casco urbano, en la zona de ordenación por Alineación de Calle, el número mínimo de plantas a edificar será el siguiente:

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

- Zonas con II plantas de Número Máximo de Plantas. El número mínimo de plantas será de II plantas.
- Zonas con III plantas de Número Máximo de Plantas. El número mínimo de plantas será de II plantas.
- Zonas con IV y V plantas de Número Máximo de Plantas. El número mínimo de plantas será de N-2, siendo N el Número Máximo de Plantas de la Edificación que se determina en el planeamiento urbanístico de manera pormenorizada en los planos de ordenación.

3. Salvo que el planeamiento urbanístico disponga excepción, la Altura Reguladora Máxima, ó 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 Incluso Planta Baja	Altura de Cornisa Máxima ó Altura Reguladora Máxima
1	4,60 m
2	8,00 m
3	11,00 m.
4	14,00 m.
5	17,00 m

La altura libre mínima entre plantas es la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo y se establece en 2,50 metros, sin perjuicio de las excepciones reguladas en estas Normas.

Artículo 35. Composición del Número Máximo de Plantas de la Edificación en el Modo de Ordenación por Alineación de Calle.

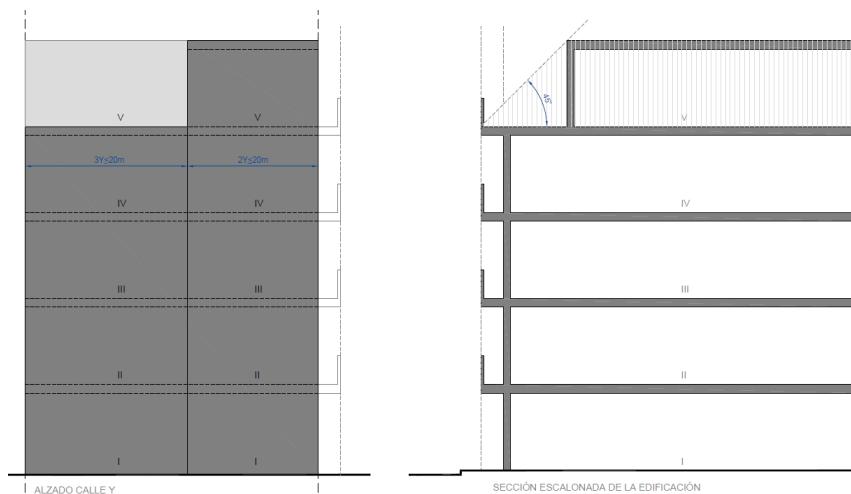
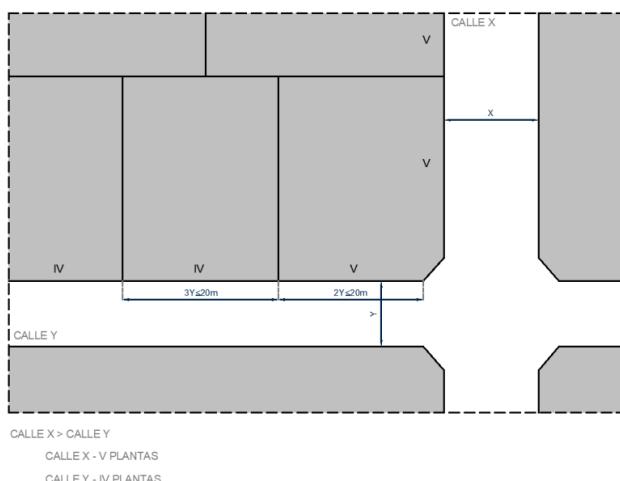
1. La composición del Número Máximo de Plantas de la Edificación en el Modo de Ordenación por Alineación de calle se ajustará a las siguientes reglas:

- a) Edificios con frente a dos vías formando esquina o chaflán:
La altura edificable se determinará como si se tratara de fachadas independientes aplicando las normas precedentes.

Si la altura edificable de los diferentes viales fuera distinta, la mayor de ella alcanzará a los viales adyacentes de menor altura hasta una longitud máxima del doble del ancho de vial de menor altura, contada desde la esquina, última flexión de chaflán o punto de tangencia para acuerdo curvo de la línea de fachada, con un máximo de 20 metros.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

A partir de este punto, y perpendicularmente al vial de menor altura, se permitirán alturas escalonadas hasta llegar al número de plantas mayor de las dos fachadas, siempre que no invadan el plano ideal de 45° , que pasa por la línea de intersección del plano de máximo vuelo y del plano del último forjado permitido en la calle de inferior altura y no excedan del triple del ancho del vial con un máximo de 20 metros.



- 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

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

el planeamiento determine, con alineación paralela a la del vial considerado.

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, se distinguirá entre manzanas con una profundidad menor o igual a cuarenta (40) metros, de aquellas otras cuya profundidad sea mayor de los referidos cuarenta metros, conforme de detalla en los siguientes dos guiones:

- Manzanas con una profundidad menor o igual de 40 metros entre las dos vías a las que a las que recaiga el solar: la profundidad máxima edificable será de veinte (20) metros.
 - Manzanas con una profundidad mayor de 40 metros, siendo "D" la distancia entre ambas vías: la profundidad edificable será D/2.
- c) Tratándose de solares de uso dotacional público, el número máximo de plantas que se pueden ejecutar serán las máximas del entorno inmediato. No se establece para dichos solares número mínimo de plantas.
- d) Edificios con frente a una vía, cuya profundidad no llegue a la vía opuesta de manzana, con diferente número de alturas de edificación, podrán edificarse con respecto a la vía con mayor número de plantas en una profundidad igual a D/2, siendo "D" la distancia entre ambas vías, y como máximo veinte (20) metros.
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, con cargo a quien se retira.

Artículo 36. Particularidades de medición de la Altura Reguladora Máxima ó Altura de Cornisa Máxima en el modo de ordenación por Alineación de Calle.

1. En el Modo de ordenación por Alineación de Calle, la Altura de Cornisa y la Altura Reguladora 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:

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

- a) Edificios con frente a un solo vial: La rasante de referencia se determinará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.
- 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 3,00 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 37. Particularidades de medición de la Altura Reguladora Máxima ó Altura de Cornisa Máxima en los modos de ordenación según, Edificación Aislada, y Definición Volumétrica.

1. En los Modos de Ordenación según Edificación Aislada en Parcela y Definición Volumétrica, la Altura de Cornisa y la Altura Reguladora 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 31.

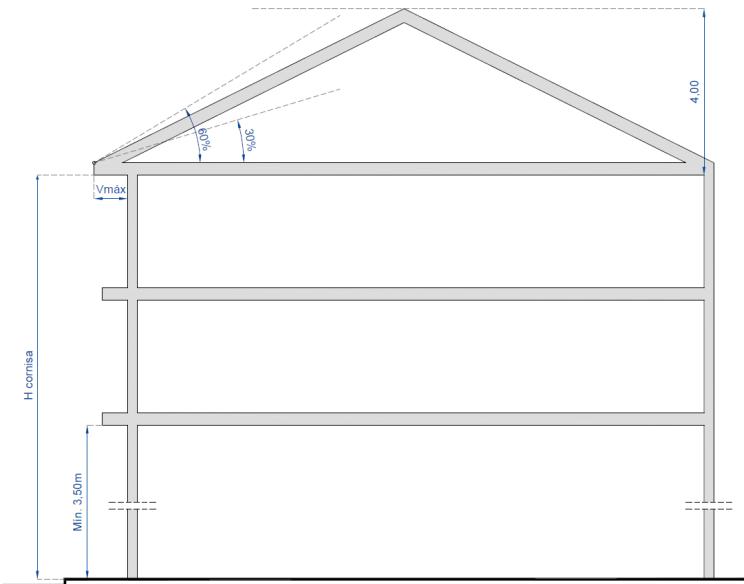
Artículo 38. Cubiertas y Construcciones e instalaciones por encima de la Altura Reguladora y de la Altura Total.

1. Por encima de la Altura Reguladora, ó Altura de Cornisa solo se permitirán:

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

- 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:

- Pendiente máxima continua (sin quiebros) de los faldones: 60 %, ó la que se determine en cada zona de ordenanza por el planeamiento urbanístico.
- Pendiente mínima continua (sin quiebros) de los faldones: 30 %, ó la que se determine en cada zona de ordenanza por el planeamiento urbanístico. Este punto no es aplicable a edificios con tipología de nave industrial en sectores industriales.
- El arranque del faldón de la cubierta será como máximo el punto de encuentro del vuelo máximo permitido y la cara superior del forjado de la última planta
- 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 cumbre completamente terminada con respecto al plano de la Altura de Cornisa: 4,00 m. Este punto no es aplicable a edificios con tipología de nave industrial en sectores industriales.



- Podrán crearse terrazas transitables mediante la apertura de huecos en la cubierta inclinada, siempre que se establezca un

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

retranqueo mínimo de dos metros con respecto a las medianeras colindantes y que la cubierta tenga continuidad en dicho retranqueo.

- Los espacios creados en dicha cubierta deberán vincularse obligatoriamente a las viviendas de la planta inferior, no pudiendo inscribirse como finca independiente de las citadas viviendas.
- La superficie construida máxima de los espacios creados en dicha cubierta terminal no superará el treinta por cien de la superficie construida de la planta inferior de la vivienda respecto a la que estuvieran vinculados.

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 a efectos de recuento de la edificabilidad, cuando este parámetro esté regulado, computarán conforme a lo dispuesto en el artículo 28.2.b, anterior, de estas Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

- 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, así como con acceso, exclusivo, a través de los elementos comunes del edificio.
 - 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
2. Por encima de la Altura Total 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.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

3. Los elementos que hayan de disponerse por encima de la Altura Reguladora y sean susceptibles de producir afecciones molestas o insalubres a los edificios adyacentes, o a los residentes en los mismos, deberán sobrepasar cuanto menos un 1,00 metro la Altura Total construida de las edificaciones colindantes afectadas.
4. No se podrá realizar de forma simultánea los apartados a y b del punto 1 del presente artículo.

Artículo 39. Composición de los Cuerpos Volados.

1. Las condiciones geométricas de diseño para la disposición de Cuerpos Volados, 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 Calle se deberán observar las siguientes determinaciones:

- a) El La Altura mínima sobre la rasante de referencia de los cuerpos volados es, 3,50 m.
- b) El vuelo máximo de los Cuerpos Volados Abiertos con respecto a la Alineación Interior no podrá exceder de un veintavo (1/20) del diámetro de la circunferencia inscribible en el Patio de Manzana, debiendo permanecer, en todo caso, no superior a 1,00 m.
- c) En las Zonas de Ordenanza en las que el Plan General no contenga regulación específica, la tipología de los Cuerpos Volados, 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 Volados Abiertos de vuelo máximo igual a 0,60 metros.
 - Calles de ancho igual ó superior a seis (6) metros: el vuelo máximo de los Cuerpos Volados será igual a 1/10 del ancho de la calle y en cualquier caso, no superior a 1,00 metro.
- d) La distancia entre los Cuerpos Volados 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 paramentos concurrentes en una línea de medianería formen un ángulo cerrado, los Cuerpos Volados se dispondrán de manera que no invadan un círculo de radio igual a dos (2) veces el mayor de los vuelos

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

permitidos en ambos lados, trazado con centro en el vértice de concurrencia de aquéllos.

- e) La composición sobre el Plano de Fachada de los Cuerpos Volados Abiertos será libre, pudiendo extenderse éstos a la totalidad de la misma en cada planta. Los Cuerpos Volados Cerrados distribuidos en forma geométrica libre en planta, sólo podrán extenderse sobre la vía pública, como máximo, ocupando hasta el 50 por 100 de la suma de las longitudes de las fachadas de todas las plantas del edificio proyectado con posibilidad de vuelo.

Dicha extensión máxima del 50 por 100, podrá distribuirse libremente en cualquiera de las plantas superiores a la baja.

Artículo 40. Composición de los Elementos Salientes.

1. En el Modo de Ordenación por Alineaciones de Calle, 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 resulta-re 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 Patio 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 Patio de Manzana, bien la que alcance la Altura Total de la edificación existente en aquél, 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.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

- 2.** En los Modos de Ordenación según Edificación Aislada y Definición Volumétrica, 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 los mismos modos 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 41. Otros Elementos Salientes.

- 1.** 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 42. Modalidades y composición de los patios de Luces.

- 1.** 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.

- 2.** La composición de los Patios de Luces Interiores se ajustará a lo dispuesto en la normativa de aplicación en materia de habitabilidad y diseño y en la legislación vigente en materia de servidumbres de luces y vistas.

- 3.** 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.

- 4.** En el modo de ordenación por Edificación Aislada, la disposición de espacios con las características de Patios de Luces, 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 la normativa de aplicación en materia de habitabilidad y diseño 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.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

Artículo 44.- Vivienda y Parcela mínima en la tipología de agrupadas.

La parcela mínima y la tipología en las viviendas agrupadas de los sectores siguientes:

Sector I-1 (r-R1), Sector I-4 (r-R4), Sector I-5 (r-R5), Sector I-10 (r-R10) cuya parcela mínima para tipología agrupada es de 190 m², el Sector I-12 (r-R12) cuya parcela mínima para tipología agrupada es de 200 m², el Sector I-3 (r-R3) cuya parcela mínima para tipología agrupada es de 250 m² y el Sector I-11 (r-R11) cuya parcela mínima para tipología agrupada es de 300 m²; para todos ellos y para otros planes a tramitar, se tendrá en cuenta:

- 1.** La parcela mínima de las tipologías agrupadas indicadas, se entiende que “es por unidad de vivienda” es decir, una vivienda como máximo por cada parcela mínima de esta tipología.
- 2.** Para cumplir con la tipología de vivienda agrupada definida en el art. 94 apartado B, sub-apartado a), de las Normas de Ordenación Pormenorizada, al menos, debe agruparse horizontalmente con otra vivienda de su misma clase (el caso mínimo sería de dos viviendas pareadas).
- 3.** Para las viviendas de tipología agrupada, será obligatorio respetar los retranqueos establecidos en sus ordenanzas con respecto a los lindes de las parcelas que no son de la agrupación de viviendas.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

CAPÍTULO IV CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS VIVIENDAS y EDIFICIOS.

Artículo 45. Normas de habitabilidad y Diseño de las Viviendas y los edificios.

1. Las viviendas y los edificios destinados a vivienda se compondrán con arreglo a los programas mínimos y condiciones de diseño y habitabilidad contenidos en el Texto integrado de la Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell ó disposiciones de alcance equivalente que resulten de aplicación en cada momento.

2.- En el diseño de las viviendas, éstas recaerán a fachadas situadas en calles o vías de titularidad pública municipal. Es decir, no se permiten, bajo ningún concepto, las viviendas interiores.

Para que una vivienda no se considere interior debe tener al menos una estancia (dormitorio, salón, comedor o cocina) a fachada y una longitud de fachada a vía pública mínima de 3,50m.

3.- En el diseño de los locales en planta baja, estos deberán tener fachada a calles o vías de titularidad pública municipal, con una longitud de fachada a vía pública mínima de 2,50m.

Artículo 46. Condiciones estéticas de las edificaciones.

1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen, especialmente en las zonas de carácter histórico ó tradicional a las que se refiere el artículo 25.4 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

2. Los materiales serán duraderos e integrados con el entorno.

3. Se prohíbe expresamente la instalación de aparatos de aire acondicionado en las fachadas exteriores de los edificios o en cualquier situación en las que sean visibles desde la vía pública. Quedan exentos de esta prohibición las zonas de ordenación de uso industrial con modo de ordenación según edificación aislada.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

Se podrán disponer en el interior de los balcones y terrazas de fachadas exteriores, siempre y cuando estén situados por debajo de la cota de remate del antepecho y éste sea opaco.

Artículo 47. 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 suelo urbano de baja densidad, las aguas pluviales se conducirán directamente hasta la calzada o cuneta, evitando su vertido a los pasos peatonales.

Artículo 48. Condiciones para la habilitación de viviendas en locales sin uso o con otro uso.

Para la habilitación de viviendas en locales de planta baja sin uso o que tengan un uso diferente al de vivienda, se tendrán que tener en cuenta los siguientes puntos:

- La superficie útil media de las viviendas que se habiliten en la planta baja no podrá ser inferior al 50% de la superficie útil media de la totalidad de las viviendas que haya en las plantas altas de la edificación.
- Se tendrá que resolver la calidad de aire interior con expulsión de aires a cubierta, de acuerdo al DB-H3 del Código Técnico de la Edificación o normativa que le sustituya.
- Se deberán reservar plazas de aparcamiento de acuerdo a lo dispuesto en los puntos 2 y 3 del artículo 18 de estas ordenanzas, contabilizando el número total de viviendas del edificio, incluyendo la o las que se habilitan.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

CAPÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES DE DISEÑO DE LOS GARAJES Y APARCAMIENTOS.

Artículo 49. Ámbito 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 normativa vigente.
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 50. Diseño.

1. Los aparcamientos se diseñarán con arreglo al contenido del artículo 10 del Texto integrado de la Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell ó disposiciones de alcance equivalente que resulten de aplicación en cada momento, así como de conformidad con la normativa vigente en materia accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de Comunicación.

Artículo 51. 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 automóviles. Dichos aparatos cumplirán con lo dispuesto en la Reglamentación sectorial correspondiente.
2. La autorización de la instalación de aparatos elevadores para automóviles será potestativa del 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.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA
ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACIÓN. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. ----- ABRIL 2025

CAPÍTULO VI

EXIGENCIAS MINIMAS EN MATERIA DE IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. Y SERVICIOS URBANISTICOS

Articulo 52. Régimen general.

1. Son de aplicación en el término municipal de la Pobla de Vallbona las siguientes Ordenanzas Municipales:

- a) "Ordenanza Reguladora de las Normas Técnicas Relativas a Proyectos de Alumbrado Público Municipal" (B.O.P. nº 69 de 22 de marzo de 2.002).
- b) Ordenanza Municipal del Ciclo Integral del Agua de La Pobla de Vallbona

2. El proyecto y ejecución de las infraestructuras urbanas públicas, se ajustarán a los que se determina en la "Ordenanza Municipal que Regula los Parámetros y otras Condiciones Básicas para el Proyecto y Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Públicas".

A efectos de aplicación de la citada Ordenanza se tendrá que, el caudal mínimo de cálculo para el abastecimiento de aguas será, 300 litros/habitante·día, y el periodo de retorno mínimo para el cálculo de la escorrentía de aguas pluviales, 25 años.

3. Los vertidos a la red municipal de alcantarillado se regulan por la "Ordenanza Municipal del Ciclo Integral del Agua de La Pobla de Vallbona".

4. En el suelo urbano, la conducciones exteriores de transporte de energía eléctrica y comunicaciones no serán obligatoriamente subterráneas cuando se trate de sustituir la red existente, ó por tareas de mantenimiento, ó por ampliación de sección (no por extensión).

Si se trata de la instalación de una nueva red ó extensión de la ya existente, ésta deberá ser enterrada.

Únicamente se podrá continuar el tendido aéreo en casos de extensión de la red existente "siempre que esté consolidado en la calle en un 80%", pero sin realizar ningún cruce de calle ni cambio de dirección. La totalidad de la extensión de servicios en aéreo de instalaciones (electricidad, telefonía, etc...) que afecten a la fachada de los edificios, deberán ser dispuestos minimizando su impacto visual, empleando, si fuera necesario, elementos destinados para ello previa aceptación por los servicios técnicos municipales.