

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAMARCHANTE**

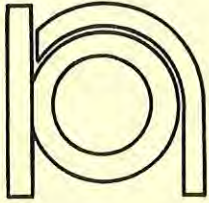
=====

**NORMAS, ORDENANZAS URBANISTICAS**

=====

**NOVIEMBRE 1.988**

=====



NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAMARCHANTE

NORMAS URBANISTICAS

TITULO I

=====

NORMAS GENERALES

=====

CAPITULO I

AMBITO DE APLICACION, VIGENCIA Y REVISION

Artículo 1º - Ambito de Aplicación.

Artículo 2º - Vigencia y Revisión.

CAPITULO II

LICENCIAS

Artículo 3º - Actos sujetos a licencia.

Artículo 4º - Concesión de licencias.

Artículo 5º - Caducidad de licencias.

CAPITULO III

CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 6º - Clasificación del suelo.

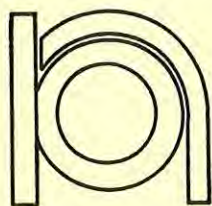
Artículo 7º - Sistemas de Actuación.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



## TITULO II

=====

## NORMAS DE ORDENACION

=====

CAPITULO INORMAS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Artículo 8º - Delimitación.

Artículo 9º - Zonificación.

Artículo 10º- Ordenación.

Artículo 11º- Estudios de Detalle.

Artículo 12º- Planes de Reforma Interior y  
Saneamiento.CAPITULO IINORMAS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

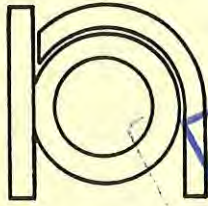
Artículo 13º- Delimitación y Ordenación.

Artículo 14º- Prescripciones para el desarrollo por  
Plan Parcial del suelo urbanizable.

---

**VILLAMARCHANTE**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



**GENERALITAT VALENCIANA**  
 CONSELLERIA D'OPRES PESTIGIUMS, URBANISME I TRANSPORTS  
**AProbación Definitiva**  
 20 JUN 1989  
 de la Comisión Territorial  
 de Urbanismo

**SUELO NO URBANIZABLE NORMAS DE PROTECCION**

- Artículo 15º- Delimitación.
- Artículo 16º- Tipos de suelo no urbanizable.
- Artículo 17º- Definición del concepto de núcleo de población.
- Artículo 18º- Ordenación del suelo no urbanizable propiamente dicho.
- Artículo 19º- Ordenación del suelo no urbanizable de protección especial.
- Artículo 20º- Normas de Protección.

**TITULO III**

=====

**NORMAS DE URBANIZACION**

=====

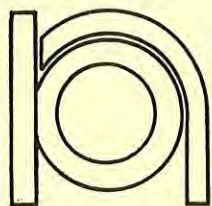
- Artículo 21º- Ambito de aplicación.
- Artículo 22º- Abastecimiento de agua.
- Artículo 23º- Saneamiento.
- Artículo 24º- Energía eléctrica y alumbrado público.
- Artículo 25º- Red viaria.
- Artículo 26º- Estacionamiento.

---

**VILLAMARCHANTE**

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**

---



## TITULO IV

=====

## ORDENANZAS DE EDIFICACION PARA EL SUELO URBANO

=====

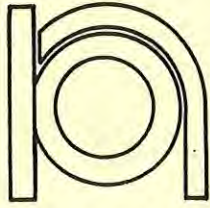
CAPITULO IORDENANZAS GENERALES

- Artículo 27º- Parcelación.  
Artículo 28º- Solares.  
Artículo 29º- Edificación.  
Artículo 30º- Solar no edificado. Vallado.  
Artículo 31º- Derribos.  
Artículo 32º- Deposito de escombros y materiales.  
Artículo 33º- Zanjas y calicatas.  
Artículo 34º- Materiales de obra en vía pública.  
Artículo 35º- Vallado de seguridad, durante la  
ejecución de las obras.  
Artículo 36º- Canalones y bajantes.  
Artículo 37º- Conducciones y postes en vías públicas.  
Artículo 38º- Andamios.  
Artículo 39º- Grúas o Torres Grúas.  
Artículo 40º- Aparcamientos.

---

**VILLAMARCHANTE**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



CAPITULO II  
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD PARA EL SUELO URBANO  
RESIDENCIAL DE 1ª RESIDENCIA (CASCO)

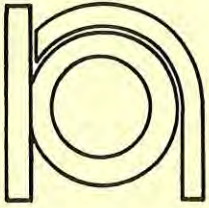
- Artículo 41º- Alineaciones y rasantes.
- Artículo 42º- Chaflanes.
- Artículo 43º- Parcela mínima.
- Artículo 44º- Patios interiores de edificación.
- Artículo 45º- Altura de las edificaciones.
- Artículo 46º- Elementos sobresalientes a cornisa.
- Artículo 47º- Altillos en comerciales, Aticos, semisótano, planta baja.
- Artículo 48º- Voladizos.
- Artículo 49º- Obras de reforma, ampliación o consolidación.
- Artículo 50º- Condiciones estéticas. Medianerías.
- Artículo 51º- Accesos de vehículos a sótanos.
- Artículo 52º- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.
- Artículo 53º- Barreras arquitectónicas.
- Artículo 54º- Usos.
- Artículo 55º- Normativa específica para el casco histórico.
- Artículo 56º- Remodelación de manzanas.
- Artículo 57º- Zona de equipamientos.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



### CAPITULO III

#### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD PARA EL SUELO URBANO RESIDENCIAL DE SEGUNDA RESIDENCIA - BAJA DENSIDAD

- Artículo 58º- Ordenación.
- Artículo 59º- Parcela mínima.
- Artículo 60º- Condiciones de edificabilidad.
- Artículo 61º- Vallados.
- Artículo 62º- Usos permitidos.
- Artículo 63º- Normativa aplicable a la urbanización  
Monté Horquera.

### CAPITULO IV

#### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD PARA EL SUELO URBANO INDUSTRIAL

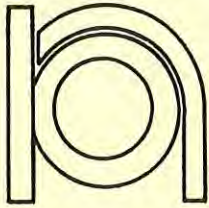
- Artículo 64º- Parcela mínima.
- Artículo 65º- Superficie edificable.
- Artículo 66º- Volúmenes edificables.
- Artículo 67º- Tipología de edificación.
- Artículo 68º- Altura máxima.
- Artículo 69º- Retranqueos.
- Artículo 70º- Vallado.
- Artículo 71º- Usos permitidos.
- Artículo 72º- Condiciones estéticas.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAMARCHANTE

NORMAS URBANISTICAS

TITULO I

=====

NORMAS GENERALES

=====

CAPITULO I

AMBITO DE APLICACION, VIGENCIA Y REVISION

Artículo 1º - Ambito de Aplicación.

Las presentes Normas serán de aplicación obligatoria para todas las actuaciones tanto privadas, como de carácter público que se proyecten realizar en materia urbanística en todo el término municipal de Villamarchante.

Artículo 2º - Vigencia y Revisión.

Estas Normas entrarán en vigor el día siguiente de publicarse el anuncio de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

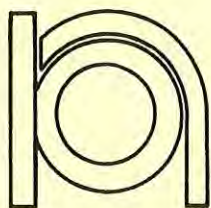
---

VILLAMARCHANTE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---





Cada ocho años se procederá a su revisión y excepcionalmente a los dos años de su entrada en vigor podrá efectuarse una revisión extraordinaria para incorporar las experiencias habidas en este período.

Se procederá obligatoriamente a la revisión de estas Normas Subsidiarias, y su sustitución en su caso con un Plan de Ordenación, si transcurridos cuatro años desde su entrada en vigor existe al menos un 40 % del suelo urbanizable con plan parcial aprobado al menos inicialmente, o bien a los seis años si cuenta con plan parcial aprobado definitivamente al menos un 50 % de este suelo, de los cuales más de la mitad deben estar ejecutados y urbanizados.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



## LICENCIAS

### Artículo 3º - Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia los actos señalados en el artículo 178 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, de Abril de 1.976, y 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística. Para mayor claridad se transcribe íntegramente a continuación el citado artículo 1º del Reglamento de Disciplina que es del tenor literal siguiente:

"Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

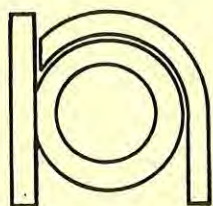
- 1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- 2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



edificios e instalaciones de todas clases existentes.

- 4.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 6.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en adelante Ley del Suelo.
- 7.- Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8.- Las parcelaciones urbanísticas.
- 9.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados, y programados como obras a ejecutar

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Aprobación definitiva  
de la Comisión

de la Comisión Territorial  
de Urbanismo

en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

- 10- La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- 12- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- 13- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 14- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- 15- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



obra existente, de un proyecto técnico de la obra por triplicado.

Caso de que la obra que se proyecta realizar sea en una zona de servidumbre, carretera del Estado, provincia o ferrocarril, o en edificio de interés histórico artístico, deberá acompañarse un ejemplar más del proyecto de los exigidos en el párrafo anterior, para obtener el oportuno permiso del Organismo competente.

En las solicitudes de licencias de reconstrucción, reedificación, o mejora de edificios, se expresará la finalidad y destino genérico de las obras que hayan de efectuarse, e irán acompañadas de planos duplicados, firmados por el interesado y el técnico que los haya elaborado.

El proyecto técnico que se acompañe se ajustará a las siguientes consideraciones:

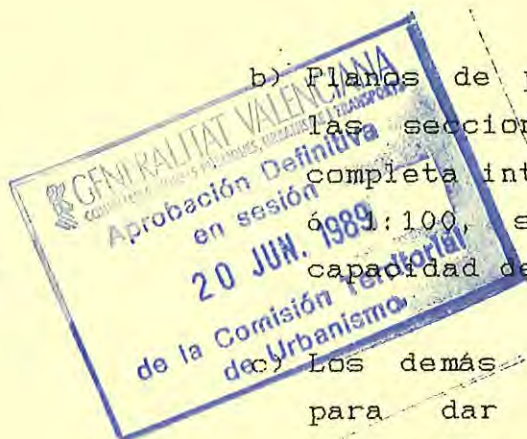
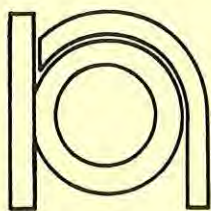
- a) Emplazamiento del edificio, a escalas 1:1.000, ó 1:2.000, y se precisará su situación en relación a las vías públicas con que linde y situación de los inmuebles contiguos y distancia a la esquina más próxima acotada.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



b) Planos de plantas y fachadas, con las secciones necesarias para su completa inteligencia a escalas 1:50 ó 1:100, según la mayor o menor capacidad del edificio.

Los demás planos que se precisen para dar idea de estructuras, cimentaciones, cubiertas, etc., a escalas 1:50 ó 1:100.

d) Los planos de detalle se realizarán a escalas 1:20 ó 1:25.

En los planos de modificación de construcciones existentes se señalarán con tinta roja las obras nuevas, con amarilla las que desaparezcan y con negra las que subsistan y se acompañarán de una Memoria en la que se contendrán las aclaraciones indispensables para la adecuada comprensión del Proyecto.

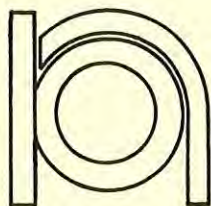
No se exigirá la presentación de Proyecto, que podrá ser sustituido por un simple croquis firmado por técnico competente, o por el propio interesado, para la construcción de vallas y paredes de cerramiento, salvo que se trate de muros de contención y para aquellas otras obras menores como revocados, enfoscados y enlucidos de paramentos (bien en fachada o en interiores), reparaciones o

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



cambio de puertas o ventanas y todas aquellas que no afecten de un modo fundamental la construcción del edificio y no impliquen riesgos para los propios interesados y terceros.

Se acompañará siempre a todo proyecto, o croquis que presente para la solicitud de obra, el presupuesto o importe de las obras.

Ninguna licencia podrá considerarse otorgada por silencio administrativo si la documentación presentada adoleciere de deficiencias que no hubiesen sido subsanadas, y en tanto no sean corregidas no se podrá dar comienzo a las obras, tampoco si no se ajustan estrictamente a los planos de urbanización aprobados y a los usos establecidos la edificación proyectada.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Artículo 5º - Caducidad de licencias.

Las licencias de parcelación, reparcelación y edificación, así como las de reforma, ampliación o consolidación y las de derribo, quedarán sin efecto por incumplimiento de las condiciones a que se hubieren subordinado o por alteración del proyecto aprobado.

Las licencias determinarán el plazo en el que debe concluirse las obras. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante si la administración municipal no lo considera excesivo, en cuyo caso señalará el que estima suficiente según la importancia y naturaleza de la obra que debe ejecutarse, aplicando criterios de racionalidad en función de los plazos normales y ordinarios de edificación. En todo caso, a solicitud del interesado, podrá prorrogarse el plazo fijado, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizaran por causas de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista o inevitable, la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento de la administración municipal, con anterioridad al vencimiento del término establecido en la licencia. En ningún caso podrá contravenirse lo dispuesto en Planes, Normas y demás instrumentos de planeamiento en orden a los plazos de edificación.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---





La licencia de obras caducará:

- a.- Al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezaran a ejercer las actividades que la misma autoriza.
- b.- Si, una vez iniciadas las obras a que se refiere, se interrumpiesen por causas imputables al titular de la licencia durante un plazo de seis meses.
- c.- Si no se terminasen las obras dentro del plazo fijado, o de las prórrogas concedidas por el Ayuntamiento, conforme al apartado anterior.

La caducidad de la licencia operará "ope legis" sin necesidad de declaración, ni requerimiento alguno. La declaración de caducidad producirá los efectos siguientes:

- a.- El cese de la autorización municipal para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia.
- b.- La pérdida de todos los derechos liquidados aún cuando no se hubiesen ejecutado total o parcialmente la obra o actividad autorizada.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



CAPITULO III

CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 6º. Clasificación del suelo.

en: Los terrenos ordenados se clasifican

- Suelo urbano (residencial de 1ª y 2ª residencia e industrial.)
- Suelo urbanizable industrial.
- Suelo urbanizable residencial de baja densidad.
- Suelo no urbanizable protegido (zona de afección del río, vías pecuarias y zona de afección de carreteras).
- Suelo no urbanizable propiamente dicho.

Estas distintas clases de suelo quedan claramente delimitadas en el plano de zonificación del término que comprenden las presentes Normas Subsidiarias, estableciéndose una reglamentación detallada de sus distintas condiciones constructivas y de uso y volumen, en los correspondientes Títulos de estas Normas.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Artículo 7º - Sistemas de Actuación.

En la ejecución del planeamiento, queda distinguido según se ha especificado en el apartado de Dinámica de Actuación de la Memoria de estas Normas, entre las obras de Urbanización correspondientes a Sistemas Generales y obras de Urbanización particulares de un determinado sector, zona o polígono o Unidad de Actuación.

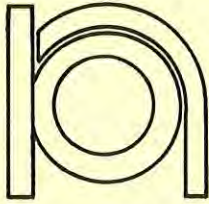
Los Sistemas Generales, se ejecutarán por la Administración Pública, sea la Administración Municipal o el departamento correspondiente de la Administración Central. El suelo necesario para dichos sistemas generales podrá obtenerse, o incluyendo a sus propietarios en los distintos polígonos en el seno de los cuales obtendrán el aprovechamiento proporcional a su aportación, o mediante el Sistema de Expropiación, pudiendo la Administración repercutir contribuciones especiales según la clase de obra de que se trate, y el ámbito de planeamiento a que afecten.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



La financiación de las obras de Sistemas Generales, será efectuada por la Administración Pública, Municipal o Central, sin perjuicio de las ayudas económicas, subvenciones, aportaciones o créditos de organismos públicos o privados, todo ello sin perjuicio de la aplicación de contribuciones especiales según la clase de obra de que se trate y el ámbito de planeamiento a que afecten.

El Parque Público será sufragado por todo el suelo residencial tanto urbano como de posible urbanización, en proporción a sus correspondientes aprovechamientos.

El sistema general de comunicaciones de enlace de las distintas zonas de suelo urbano y urbanizable de segunda residencia, será sufragado por los propietarios de la zona o sector a que afecten, sin perjuicio de las ayudas económicas que preste el Ayuntamiento con los fondos percibidos del 10% de aprovechamiento medio y de la imposición municipal sobre solares.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---

**TITULO II**

=====

**NORMAS DE ORDENACION**

=====

**CAPITULO I****NORMAS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO****Artículo 8º - Delimitación.**

Constituyen el suelo urbano, los terrenos delimitados en los planos adjuntos, por contar con servicios urbanos o estar comprendidos en un área consolidada por la edificación en más de sus dos terceras partes, según lo dispuesto en el artículo 78 a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 7 de Abril de 1.976).

**Artículo 9º - Zonificación.**

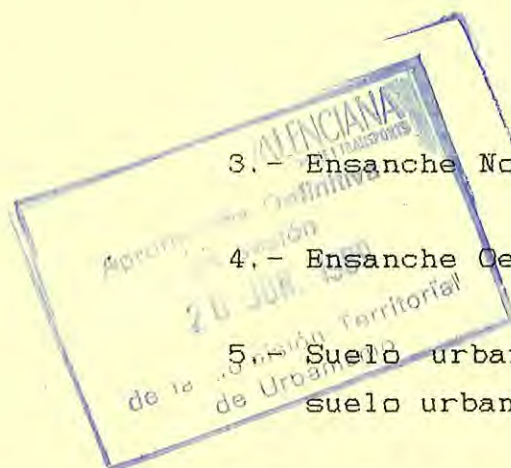
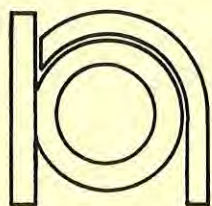
Según el uso y tipo de edificación permitido, se distinguen dentro del suelo urbano las siguientes zonas:

- 1.- Casco histórico.
- 2.- Casco antiguo.

---

**VILLAMARCHANTE****NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**

---



3.- Ensanche Norte.

4.- Ensanche Oeste.

5.- Suelo urbano segunda residencia y suelo urbano baja densidad.

6.- Suelo urbano industrial.

Cada una de estas zonas quedan delimitadas en los planos correspondientes de estas Normas.

#### Artículo 10º- Ordenación.

Todas las actuaciones urbanísticas, tanto privadas como de carácter público que se proyecten realizar en el suelo urbano estarán sujetas a las Normas específicas que se dictan en los apartados correspondientes de las presentes Normas.

#### Artículo 11º- Estudios de Detalle.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 14 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento formulará cuantos Estudios de Detalle resulten necesarios para completar, adaptar o interpretar el señalamiento de alineaciones y rasantes o la ordenación de volúmenes establecida en estas Normas Subsidiarias.

---

**VILLAMARCHANTE**

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**

---



Artículo 12º- Planes de Reforma Interior y Saneamiento.

Las modificaciones de alineaciones y rasantes que por sus características no puedan realizarse mediante Estudios de Detalle, requerirán la previa aprobación de los correspondientes Planes de Reforma Interior, así como la mejora de las condiciones de salubridad e higiene requerirán Planes de saneamiento.

Las restantes actuaciones de planeamiento o de ordenación sobre suelo urbano se realizarán a través de los correspondientes Planes Especiales de Reforma Interior (PERI). Se requerirá obligatoriamente la formulación de PERIS en el suelo urbano de baja densidad delimitado en el plano de clasificación del suelo de estas Normas Subsidiarias.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



**CAPITULO II**

**NORMAS DE PLANEAMIENTO SUELO URBANIZABLE**

**Artículo 139- Delimitación y Ordenación.**

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos delimitados en los planos adjuntos, los cuales podrán ser urbanizados previa la elaboración del Plan Parcial correspondiente, con arreglo a las prescripciones contenidas en estas propias Normas.

**Artículo 140- Preescripciones para el desarrollo por Plan Parcial del suelo urbanizable.**

Son las que se especifican en los cuadros que siguen a continuación:

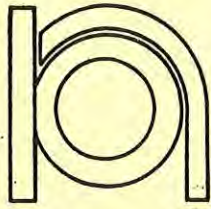
---

**VILLAMARCHANTE**

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**

---





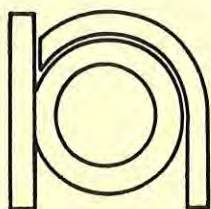
A) SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL	
<u>CONCEPTO</u>	<u>INDICES</u>
1. Dimensión mínima de la actuación.	(1)
2. Edificabilidad máxima neta ( $m^3/m^2$ de superficie edificable)	4 (2)
3. Parcela mínima edificable:	800 $m^2$
4. Ocupación máxima de parcela.	70%
5. Usos permitidos.	Industrial, Comercial y Servicios (3) (4).
6. Sistema de Actuación.	A fijar en el Plan Parcial.
7. Otras prescripciones	(5), (6)

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Observaciones:

(1).- La formulación de un Plan Parcial abarcará bien toda la superficie clasificada como Suelo Urbanizable Industrial, o bien en forma independiente, cada uno de los sectores en que queda dividida esta superficie por la carretera comarcal de Tabernes de Valldigna.

(2).- Debe tenerse en cuenta que la superficie edificable en cada parcela será el 70% de la superficie total de la parcela.

(3).- Se permitirán toda clase de industrias establecidas con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas. Además se permitirán los comercios relacionados directamente con estas industrias así como cafeterías, restaurantes, bancos, librerías, quioscos y otros de análogas características y necesidad.

(4).- Respecto a las viviendas, solo se permitirán con carácter de excepción, las destinadas a los encargados, guardas o conservadores, que figuren como tales en la plantilla de personal de Empresas.

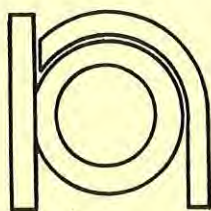
A tales efectos, solo se permitirá el destino de un máximo del 5% de la parcela, no pudiendo ser la superficie construida de la vivienda menor de 60 m<sup>2</sup> ni mayor de 200 m<sup>2</sup>, ni tener más de dos plantas.

---

**VILLAMARCHANTE**

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**

---



(5).- Al delimitar los sectores se determinará la parte proporcional de suelo de Sistemas Generales, que absorbe, así como se garantizará el funcionamiento autónomo de todos los servicios de infraestructura o su conexión con los generales de la población.

(6).- Se observarán las Normas de Urbanización contenidas en el TÍTULO III, de estas Normas.

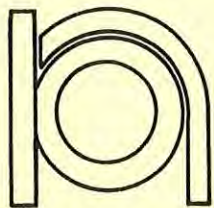
B) SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	
<u>CONCEPTO</u>	<u>INDICES</u>
1. Dimensión mínima de la actuación.	4 Has.
2. Edificabilidad máxima (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> de parcela).	1
3. Densidad máxima.	25 viv/Ha.
4. Parcela mínima edificable:	
a) Para edificación aislada	800 m <sup>2</sup>
b) Para edificación en línea	400 m <sup>2</sup>
5. Usos permitidos	Residencial (1)
6. Sistema de Actuación	A fijar en P.P.
7. Otras Prescripciones	(2), (3)

---

## VILLAMARCHANTE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Observaciones:

(1).- Se permitirán además los comercios, oficinas y servicios de dotaciones comunitarias y de esparcimiento deportivo, cultural y religioso, siempre que sean compatibles con el carácter residencial de la zona.

(2).- Además del 10% de zona verde de cesión obligatoria, deberán sufragar la parte proporcional de Parque Público Municipal con un mínimo de 5 m<sup>2</sup> por habitante y la parte proporcional del resto de equipamiento necesario.

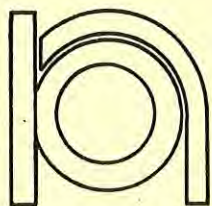
(3).- La cesión del Parque Público que proporcionalmente corresponda, se realizará mediante inclusión en los polígonos que se delimiten, en cuyo seno obtendrán el aprovechamiento que les corresponda, o bien sufragando su importe si el Sistema de Actuación elegido es el de Expropiación.

---

**VILLAMARCHANTE**

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**

---



### CAPITULO III

#### SUELO NO URBANIZABLE NORMAS DE PROTECCION

##### Artículo 15º- Delimitación.

Constituyen el suelo no urbanizable todos los terrenos no incluidos en las otras dos clases (urbano y urbanizable) en las presentes Normas, según queda grafiado en el plano de clasificación.

##### Artículo 16º- Tipos de suelo no urbanizable.

Se distinguen dentro del suelo no urbanizable, el suelo no urbanizable propiamente dicho y el suelo no urbanizable de protección especial.

##### Artículo 17º- Definición del concepto de núcleo de población.

A efectos de la limitación de edificar establecida en el artículo 85 de la Ley del Suelo, para los casos en que exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, se entenderá la existencia de núcleo de población cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Existencia de viviendas en número superior a dos en una hectárea de superficie. Para la comprobación de esta circunstancia, a efectos de concesión de licencia, deberá efectuarse la siguiente operación práctica:

Se trazará una circunferencia con centro en el punto medio geométrico de la parcela que abarque la superficie de la 1 Ha. comprobándose si existen en dicha área otras viviendas que puedan superar el límite máximo establecido.

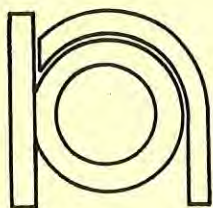
2. Que se den en la zona, circunstancias objetivas que evidencien la existencia de una parcelación encubierta de terrenos, por haberse creado vías de tránsito rodado, dotación conjunta de agua y energía eléctrica con captación y transformación comunes. Y su no dedicación a tareas agrícolas comunes o cualquier otra circunstancia similar.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Artículo 18º- Ordenación del suelo no urbanizable  
propriadamente dicho.

La facultad de edificar se ejercerá dentro de los límites señalados en la vigente Ley del Suelo y Reglamentos de su desarrollo. En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85,2 de la Ley del Suelo, solo se permitirán las edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas así como edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural y edificios aislados destinados a vivienda, en lugares donde no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población según se ha definido en el artículo anterior.

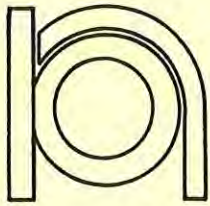
Respecto a instalaciones industriales, tan solo se permitirán las que estén necesariamente vinculadas a terrenos agrícolas como granjas y almacenes, y aquellas otras que por sus características haya de emplazarse aisladas en el medio rural, siempre que garanticen la seguridad, salubridad y no contaminación mediante la aplicación, en su caso, de las necesarias medidas correctoras.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Las construcciones en esta clase de suelo se ajustarán a las siguientes condiciones de edificabilidad:



Para vivienda:

Parcela mínima: Se corresponde con la definición del concepto de núcleo de población y se fija en 5.000 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad máxima permitida: Es de 0'2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. con una ocupación máxima de parcela del 10% de su superficie.

Altura máxima permitida: Es de dos plantas con un máximo de 7 m. de altura de cornisa.

Retranqueos: Las construcciones guardarán una separación a lindes de parcelas contiguas de 3 m. salvo conformidad expresa del propietario colindante. Las distancias de las construcciones y vallas de todas clases a los caminos será de 3 m. desde el borde del camino.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---





Para fines industriales:

Las construcciones para fines industriales, se autorizarán siempre que garanticen los accesos y comunicaciones y la dotación del servicio de agua y energía eléctrica, así como la evacuación de residuos, previa depuración, en su caso, y siempre que cumplan las determinaciones que se establecen a continuación.

Estas construcciones deberán cumplir además las siguientes determinaciones:

- a) Altura máxima 10 m. (excepto chimeneas, etc.
- b) Separación de lindes de 5 m. como mínimo.
- c) Edificabilidad máxima de 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- d) Ocupación máxima de suelo 20%.

Para tareas agrícolas:

Las edificaciones para instalar motores de riego, no superarán los 10 m<sup>2</sup>.

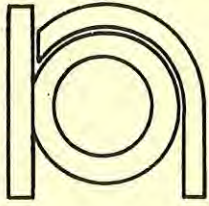
Las edificaciones para guardar aperos de labranza no superarán los 30 m<sup>2</sup>.

---

VILLAMARCHANTE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, deberán justificar la necesidad de su emplazamiento y el destino público o social, así como la adecuación de la edificación proyectada (volumen, altura, ocupación, retranqueos, accesos, dotación de servicios, etc.) con la finalidad que haya de cumplirse y ajustarse como mínimo a las siguientes condiciones:

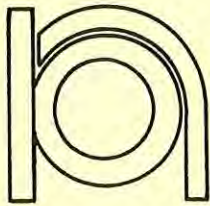
- a) Volumen máximo 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- b) Acceso rodado desde vía pública y dotación de agua potable y energía eléctrica en proporción adecuada a sus fines, que deberán ser justificados con carácter previo al otorgamiento de licencia.
- c) Ocupación máxima de parcela del 40%.
- d) Retranqueos a lindes y fachada de 10 m.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Artículo 19º- Ordenación del suelo no urbanizable de protección especial.

Zona de afección del río, carreteras y vías pecuarias.

En esta clase y categoría de suelo, se prohíbe cualquier tipo de edificación, dada la servidumbre de afección establecida en la legislación específica de carreteras, de cauces públicos y vías pecuarias.

Zona Forestal.

Se prohíbe cualquier tipo de edificación, a excepción de las que sean auxiliares de los aprovechamientos forestales de la zona y las edificaciones públicas propias de estas zonas forestales que acondicionen el lugar para usos recreativos compatibles con el fin de proteger.

Queda prohibida la corta de arbolado y cualquier acción que pueda producir la destrucción o disminución de cualquier especie vegetal, excepto los aprovechamientos que autorice la Jefatura de Montes de ICONA.

---

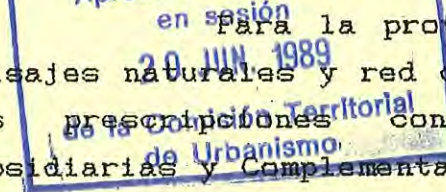
VILLAMARCHANTE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



**Artículo 209. Normas de Protección.**


 Para la protección del medio ambiente, paisajes naturales y red de transportes, se seguirán las prescripciones contenidas en las Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de 24 de Mayo de 1.975, Ley General de Carreteras de 19 de Diciembre de 1.974, y demás disposiciones legales aplicables.

Las edificaciones denominadas "Mas Canyá", "Mas Fraree", "Mas del Moro" y "Mas Teulada" cuyo emplazamiento se señala en el plano correspondiente de estas Normas Subsidiarias, quedan sometidas a la prohibición de demoler y de realizar obras que puedan alterar sus actuales características constructivas, debiendo ser mantenidas en perfecto estado de conservación, para lo cual contarán con la ayuda económica Municipal. A tal efecto, de requerirse la realización de obras de conservación, la propiedad solicitará la ayuda Municipal mediante Memoria técnica valorada.

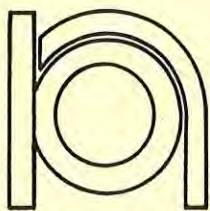
Toda obra que se pretenda realizar en dichas edificaciones queda sometida a licencia municipal y la ejecución bajo la directa inspección del técnico Municipal.

---

**VILLAMARCHANTE**

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**

---

**TITULO III**

=====

**NORMAS DE URBANIZACION**

=====

**Artículo 21º- Ambito de aplicación.**

Las presentes Normas de Urbanización serán de aplicación obligatoria para los Planes Parciales y de Reforma Interior que se redacten en desarrollo de las zonas urbanas y urbanizables calificadas en estas Normas.

Regirán con carácter supletorio las Normas Complementarias y Subsidiarias de ámbito Provincial de Valencia.

**Artículo 22º- Abastecimiento de agua.**

La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 200 litros por habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada.

Las zonas industriales se dotarán con un caudal mínimo de 20 m<sup>3</sup>. por Ha. y día.

---

**VILLAMARCHANTE****NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**

---



Artículo 23º- Saneamiento.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo calculado para la dotación de agua potable.



Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Para verter al subsuelo, siempre previa depuración, será necesario demostrar documentalmente las condiciones de permeabilidad, mediante informe geológico.

La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado adecuado a la zona que ha de servir, estando a más de un metro de profundidad y por debajo de la red de agua potable.

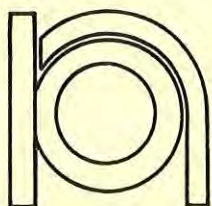
Cuando el efluente vierta a alguna vaguada, arroyo, cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas, con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones del vertido que imponga el mismo.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Artículo 24º- Energía eléctrica y alumbrado público.

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico, será de 0'6 K.W.h. por habitante.

Las líneas de distribución para el alumbrado público serán subterráneas en las calles de nueva apertura, también serán subterráneas las líneas telefónicas.

En los casos en que no se dispongan subterráneas se tratará de salvaguardar el aspecto estético, tanto de las líneas como de las instalaciones de transformación y elementos accesorios.

Respecto a las líneas de alta tensión, cuando sean tendidas aéreas, deberá respetarse la servidumbre correspondiente.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto, la iluminación media requerida para el alumbrado público será:

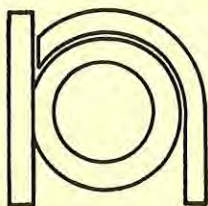
En vías principales .....	10 lux
En vías secundarias .....	5 lux

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Artículo 25º- Red viaria.

El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose en cuanto a su anchura a las distintas clase de vías que requiera la densidad del tráfico previsto en el desarrollo del planeamiento parcial o especial, en cada caso, siendo el ancho mínimo de los viales de 10 m.

Queda expresamente prohibida la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de las zonas residenciales. En consecuencia queda prohibido dar acceso directamente de las carreteras a las parcelas.

Artículo 26º- Estacionamiento.

Los estacionamientos pueden estar localizados contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación, o bien en el interior de las parcelas como garajes.

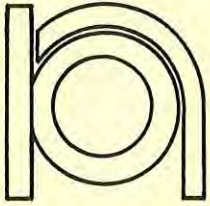
---

VILLAMARCHANTE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---





TITULO IV

=====

ORDENANZAS DE EDIFICACION PARA EL SUELO URBANO

=====

CAPITULO I

ORDENANZAS GENERALES

Artículo 27º- Parcelación.

Todos los suelos clasificados como urbanos, o urbanizables con Plan Parcial aprobado, quedan sometidos a parcelación.

Al parcelar no podrán quedar porciones residuales de terrenos de magnitudes inferiores a la parcela mínima.

Los solares tendrán formas regulares y al parcelar manzanas las líneas de medianería no formarán con la fachada un ángulo inferior a 60°.

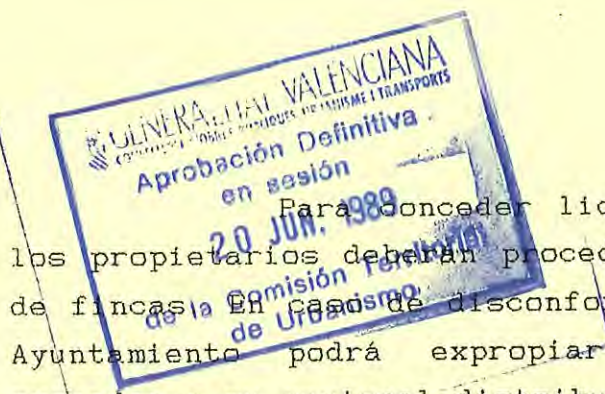
En las zonas edificadas en que se ponga de manifiesto la imposibilidad de aplicar los mínimos, no será de aplicación este artículo, siempre que no ofrezca problemas sanitarios.

---

VILLAMARCHANTE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Para conceder licencias de edificación los propietarios deberán proceder a la normalización de fincas. En caso de disconformidad entre ellos, el Ayuntamiento podrá expropiar los terrenos para proceder a su racional distribución o adoptar acuerdo de regulación de fincas, aplicando los criterios de reparcelación contenidos en el artículo 99 del Texto Refundido de la Ley del Suelo vigente, según el cual el derecho de los propietarios será proporcional al valor urbanístico de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de delimitación de la unidad de actuación.

#### Artículo 28º- Solares.

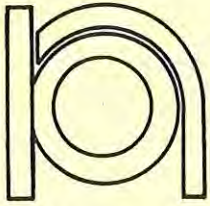
A efectos de las limitaciones de los artículos 74 y 80 de la Ley del Suelo (Texto Refundido de 9 de Abril de 1.976), tendrán calificación de solares las superficies urbanizadas con arreglo a las Normas máximas establecidas o que además de contar con los servicios de acceso rodado, agua y energía eléctrica, la vía a que de frente la parcela tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, y que tenga señaladas alineaciones y rasantes, siempre que estén clasificados como suelo urbano.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Artículo 29º- Edificación.

No se permitirá la edificación ni se expedirá licencia municipal de obras, hasta que los terrenos tengan la calificación legal de solar estimado como edificable y se haya obtenido la previa licencia de parcelación o reparcelación, en su caso, en los polígonos en que ésta sea obligatoria.

En tanto no se hayan llevado a cabo el régimen de suelo y las obras de Urbanización, el Ayuntamiento podrá otorgar licencias de edificación, previo compromiso del promotor en Escritura Pública con acceso al Registro, al pago en su día de la parte proporcional de los gastos de Urbanización que le corresponden a cada finca.

Se cumplirán las Normas sismorresistentes, establecidas en Decreto publicado en el B.O.E. de 21 de Noviembre de 1.974.

Artículo 30º- Solar no edificado. Vallado.

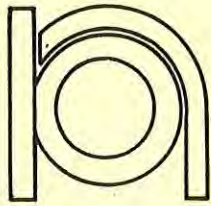
Todo solar no edificado que linde con vía pública deberá cerrarse por su propietario con cerca de ladrillo, mampostería u otro material, de dos metros de altura por lo menos, que se colocará siguiendo la línea habitual del perímetro edificable, el vallado de obra, deberá quedar lucido en mortero y pintado en blanco.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



No se permitirá el vallado con alambre de espino.



Artículo 31º- Derribos.

Es preceptiva la licencia municipal para proceder al derribo de edificios. Las paredes recayentes a vía pública, solo podrán derribarse tras una pantalla o cerco que impida molestias y peligros a los viandantes.

Los escombros no se depositarán en la vía pública, debiendo ser transportados inmediatamente al vertedero.

Artículo 32º- Depósito de escombros y materiales.

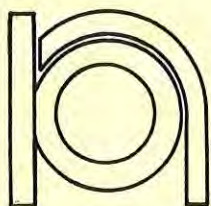
Queda prohibido depositar en las vías públicas, sin autorización expresa de la Autoridad Municipal, tierras, escombros y materiales de derribos para relleno de baches o para nivelar desigualdades del terreno de la calle y corresponderá a la Alcaldía designar el lugar en que deberán ser depositados.

---

VILLAMARCHANTE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Artículo 33º- Zanjas y calicatas.

No podrán realizarse aperturas de zanjas ni calicatas en la vía pública sin previa autorización municipal y previo pago de los derechos que estén establecidos. Además se depositará una fianza en las Oficinas de Intervención para responder del importe de las obras de reparación que sean necesarias.

En caso de necesidades perentorias podrán realizarse aquellas obras urgentes que no admitan dilación, poniéndolas simplemente en conocimiento de la Alcaldía, pero será igualmente obligatorio el pago de los derechos y la constitución de la fianza para gastos de reparación que hubiere lugar.

Artículo 34º- Materiales de obra en vía pública.

Los escombros procedentes de derribo no se depositarán en la vía pública debiendo ser transportados inmediatamente a vertedero.

Los materiales que se empleen en las obras y que circunstancialmente queden depositados en la vía pública se situarán de tal forma que no impida el tránsito por la misma y requerirán de noche, la instalación de alumbrado rojo, suficiente y adecuado que denote peligro, en prevención de accidentes, y en

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



caso de no tomar las medidas pertinentes, el propietario de las obras o el contratista de las mismas será responsable de los daños que se ocasionen.



Igual precaución se tomará en el caso de que estuviesen abiertas zanjas o calicatas, debiendo delimitar con cuerdas o vallas el recinto, colocando además carteles y señales de prevención adecuados.

Todos los materiales circunstancialmente depositados en la calle, y no obstante el pago de la Tasa de Ocupación de la vía pública, deberán ser retirados y dejar la calle expedita siempre que la Alcaldía lo requiera y así lo ordene.

Artículo 35º- Vallado de seguridad, durante la ejecución de las obras.

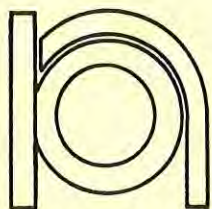
Siempre que se realicen obras de nueva planta, reparaciones de fachadas, balcones, miradores, tejados, derribos, y apuntalamientos, los contratistas o propietarios de los inmuebles, están obligados a construir una valla de ladrillo, cañizo o cuando menos un trenzado de cuerda, que abarque toda la fachada, con un ancho máximo de dos metros, que podrá ser variado en menos, según el ancho de la calle y a juicio del Técnico Municipal, debiendo

---

VILLAMARCHANTE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



dejar siempre el suficiente espacio para el paso por la vía pública.

Todos los materiales, escombros, etc., deberán quedar dentro de la valla, salvo en casos especiales que se previenen en el artículo anterior.

Las paredes recayentes a vía pública, solo podrán derribarse tras una pantalla o cerco que impida molestias o peligros a los viandantes.

#### Artículo 36º- Canales y bajantes.

Queda prohibido el vertido sobre el pavimento de las aceras, mediante canales o estilicidios de las aguas pluviales procedentes de las cubiertas de los edificios, debiendo efectuarse por medio de una conducción y por debajo de la acera, a la calzada pública.

Asimismo, será obligatorio el empotramiento de las bajantes dentro del muro de fachada hasta una altura mínima de TRES METROS, desde el nivel de la acera, debiendo emplear bajantes impermeabilizadas que imposibiliten filtraciones que produzcan humedad.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



~~Artículo 37º- Conducciones y postes en vías públicas.~~

conducciones de agua, gas, electricidad y otras que hayan de tenderse en la vía pública, o subsuelo de la misma, así como la instalación de postes en la propia vía pública, palomillas, cajas de amarre y de distribución, deberán someterse a cuanto esté establecido en los Reglamentos y demás preceptos en vigor y en su defecto a las condiciones, que previo informe Técnico, dispusiera el Ayuntamiento.

Artículo 38º- Andamios.

Siempre que tengan que levantarse andamios en las fachadas de los edificios, los pies derechos que soporten los andamios estarán colocados a una distancia máxima de la fachada de un metro cincuenta centímetros. No se permitirán catas en el pavimento de la calzada para sujetar los pies derechos. Para la instalación de andamios se tomarán todas las precauciones que sean necesarias y cumplir las condiciones estipuladas en la Reglamentación prevista para este caso, según el Reglamento de Seguridad del Trabajo y disposiciones que le sustituyan. Se exigirá siempre, Dirección Facultativa visada por el Colegio Profesional respectivo.

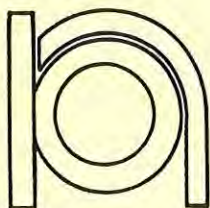
---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---





Artículo 39º- Grúas o Torres Grúas.

La utilización de grúas deberá contar con autorización expresa municipal. En la solicitud de instalación de la grúa habrán de especificarse los siguientes extremos:

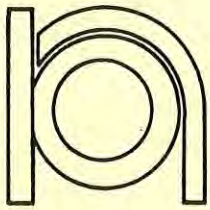
- a) Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el Arquitecto autor del proyecto o del Director de las obras.
- b) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidente que puede producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
- c) Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnicos competentes, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial que corresponda.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



- d) Certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

Se establecerá con carácter general que el carro del que cuelga el gancho de la grúa no rebase el área del solar de la obra. Si el área de funcionamiento del brazo rebasase el espacio acotado por la valla de las obras, deberá hacerse constar en la licencia, con las prevenciones del caso, habiéndose de tener especial cuidado con los posibles contactos con líneas de conducción de electricidad. En todos estos casos se preveerá que el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional de la Corporación.

Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio del facultativo de la obra.

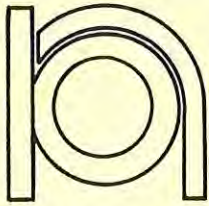
Se cumplirá exactamente lo dispuesto sobre grúas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo aprobada por orden de 9 de Marzo de 1.971.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Para la instalación de Torres Grúa, se requiere licencia especial municipal, con el cumplimiento estricto de los condicionamientos impuestos en la circular de la Dirección General de Administración Local, nº 50/1.975, publicada íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, de 8 de Agosto de 1.975.

Artículo 40º- Aparcamientos.

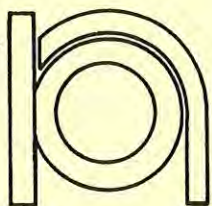
En todo proyecto de nueva edificación que se presente en solicitud de licencia para bloques de más de tres viviendas, deberá justificarse la previsión de los correspondientes aparcamientos, que podrán estar localizados en su misma parcela o bien en los lugares señalados al efecto en las vías públicas, pero asegurándose en todo caso, la provisión efectiva de una plaza por vivienda como mínimo.

---

VILLAMARCHANTE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



CAPITULO I



47

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD PARA EL SUELO URBANO RESIDENCIAL DE 1ª RESIDENCIA (CASCO)

Artículo 41º- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones exteriores quedan grafiadas en los planos.

En las manzanas de las zonas número 1, casco histórico y 2 casco antiguo. La profundidad máxima edificable será de 20 metros.

En las zonas 3 ensanche Norte y 4 ensanche Oeste, salvo en los casos que esté trazada en los planos la alineación interior, ésta vendrá determinada por la profundidad máxima edificable de 18 m.

Esta profundidad máxima edificable, regirá a partir de la primera planta, puesto que, en planta baja los solares podrán tener toda su superficie edificada.

Se considerará como rasante la de la acera correspondiente a la de la alineación oficial a que recaiga la fachada principal del edificio, considerando como tal la de mayor longitud.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



#### Artículo 42º- Chaflanes.

Tan solo es obligatorio el establecimiento de chaflanes en aquellos casos grafiados en los planos; en el resto no será obligatorio el establecimiento de chaflanes, a excepción de las calles, carretera de Liria y carretera de Pedralba, en las que se establecerán chaflanes que tendrán un mínimo de 3 m.

#### Artículo 43º- Parcela mínima.

La parcela mínima, en la zona 1 casco histórico, será de 60 m<sup>2</sup> y 4 m. de fachada, y en la 2 casco antiguo de 80 m<sup>2</sup> y 5 m. fachada. En las zonas 3 ensanche Norte y 4 ensanche Oeste, la superficie mínima de parcela será de 80 m<sup>2</sup> con 6 m. mínimos de fachada.

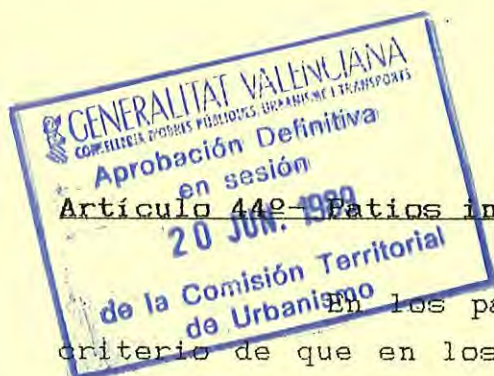
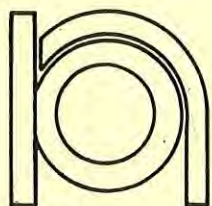
De conformidad con lo previsto en el artículo 27, de estas Normas Urbanísticas, en las zonas 1 y 2 del casco antiguo en que se ponga de manifiesto la imposibilidad de aplicar los mínimos, por estar edificadas las parcelas colindantes, no será de aplicación este artículo, siempre que el solar no ofrezca problemas sanitarios para su destino a viviendas. En todo caso, la longitud de fachada no podrá ser inferior a 3,00 m.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Artículo 44º- Patios interiores de edificación.

En los patios interiores se seguirá el criterio de que en los mismos se pueda inscribir un círculo que tenga como mínimo un diámetro de  $1/6$  de la altura del patio y la superficie del patio expresada en m<sup>2</sup>., sea igual o mayor a la altura del mismo expresada en ml. El diámetro mínimo será de tres metros.

Se permitirá la construcción de patios mancomunados previo acuerdo entre propietarios colindantes, cumpliendo las dimensiones señaladas en el párrafo anterior, siempre que se haga constar en Escritura Pública inscribible en el Registro.

Artículo 45º- Altura de las edificaciones.

La altura de las edificaciones queda establecida en el correspondiente plano de estas Normas Subsidiarias, en el que se ha determinado a altura máxima permitida en la zona.

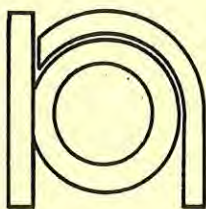
La altura máxima de cornisa, en los casos de planta baja más uno, será de 7 m.; en planta baja más dos de diez metros; en planta baja más 3, trece metros, y en planta baja más cuatro, quince metros.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Artículo 49º- ~~Obras de reforma, ampliación o consolidación.~~



En edificación a línea se permiten las obras de reforma, ampliación o consolidación, tanto las que tiendan a mejorar las condiciones higiénicas y estéticas, como las obras de fachada, distribución interior y estructura o consolidación y las obras de reforma con ampliación de volumen siempre que se cumplan las condiciones de estas Normas para las obras de nueva planta.

Se prohíben las reformas aisladas en la porción de fachada correspondiente a cada piso, y bajo ningún concepto se autorizarán si no responden a un Plan de conjunto de fachada, exceptuándose únicamente en planta baja a efectos comerciales.

Artículo 50º- Condiciones estéticas. Medianerías.

La composición de las fachadas, tanto en los materiales y color empleados como en la disposición y proporción de los huecos, voladizos, basamentos, cornisa, etc., deberán ser acordes con la tipología ambiental de la zona.

Las medianerías vistas deberán tratarse con las mismas calidades de material y color que las fachadas principales.

---

VILLAMARCHANTE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Forma de medir la altura.

EN CALLES CON DESNIVEL: La altura se tomará desde el punto más alto, en tramos de fachada de 12 m., salvo porciones residuales inferiores a esa superficie.

EN EDIFICIOS RECAYENTES A CALLES DE ANCHOS DISTINTOS SIN CONTINUIDAD DE FACHADA. Las alturas recayentes a las calles de menor ancho a partir de la altura permitida en dicha calle se podrán elevar por medio de retranqueo de 3.00 metros hasta alcanzar la altura de la calle más ancha.

EN EDIFICIOS RECAYENTES A CALLES OPUESTAS. La profundidad de la edificación más alta no excederá de la mitad de la dimensión del solar entre ambas fachadas.

EN EDIFICIOS RECAYENTES A PLAZAS. La altura de los edificios recayentes a plazas será la correspondiente a la calle de mayor ancho que concluya a la misma, con independencia de que el edificio sea recayente o no a dicha calle. Por tanto, toda la plaza se regirá por una misma altura.

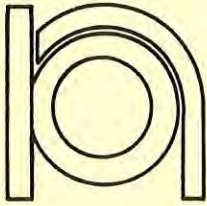
---

**VILLAMARCHANTE**

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**

---





**EN EDIFICIOS EN CALLES DE ANCHO VARIABLE.** En los edificios recayentes a las calles de ancho variable, la altura máxima permitida a las edificaciones de nueva planta e incluso a las sobreelevaciones de las existentes, será la correspondiente a la altura dominante en la calle, entendiéndose por esta aquél número de plantas cuya suma de longitudes de fachada es mayoritaria en la calle.

**EN EDIFICIOS EN ESQUINA.** En edificios en esquina recayentes a calles que tengan asignada distinta altura, la altura de la edificación correspondiente a la calle de mayor altura, podrá prolongarse en la de menor altura una longitud igual al doble del ancho de la calle de menor altura, y como máximo 20 m., salvo si el solar a edificar en la parte de calle de menor altura, no alcanza los 23 m. de profundidad, en cuyo caso podrá permitirse que se prolongue la altura mayor en toda esta profundidad, si supera los 23 m. en esta calle de menor altura, a partir de los 20 m. deberá ajustarse a la altura señalada en esta calle de menor altura.

**Artículo 46º- Elementos sobresalientes a cornisa.**

Sobre cubierta solo se autorizará la caja de escalera, ascensor, trasteros y chimeneas y elementos técnicos de servicio. La caja de escalera estará retirada como mínimo 3,50 m. de fachada en el

---

**VILLAMARCHANTE**

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**

---



casco antiguo. Los trasteros en todas las zonas estarán retirados como mínimo 3,50 m. de fachada y la superficie máxima autorizada será de 15 m<sup>2</sup>. por vivienda hasta un proyecto de dos viviendas, de 2 a 4 viviendas, 10 m<sup>2</sup>. por vivienda y a partir de 6 viviendas 6 m<sup>2</sup>., por vivienda y ocupando un máximo del 30% de la terraza cubierta.

En ningún caso se permitirán sobre la altura máxima de cornisa habitaciones para viviendas.

En las terrazas superiores pisables, será obligatorio la construcción de un antepecho de 1,40 m. como mínimo en medianeras.

Artículo 47º- Altillos en comerciales, Aticos, Semisótano, Planta baja.

Altillos en comerciales.

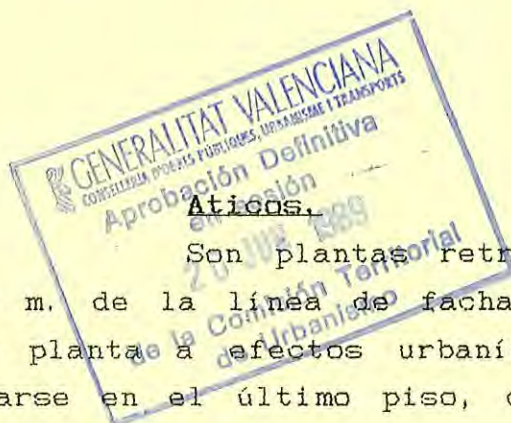
Se podrán construir en planta baja siempre que quede en ambos una altura mínima de 2,20 m. Los altillos que se incluyen en el proyecto de construcción del edificio, donde se sitúen, deberán retirar 3 m. como mínimo de fachada o fachadas y su superficie en planta no ocupará más del 50% de la planta baja.

---

VILLAMARCHANTE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



#### Aticos.

Son plantas retranqueadas como mínimo 3,50 m. de la línea de fachada. Se contabilizarán como planta a efectos urbanísticos y solo podrán situarse en el último piso, dentro de las plantas permitidas.

#### Semisótano.

Es la planta situada por debajo y por arriba de la rasante, sin superar por arriba de ella los 1,50 m., en cuyo caso constituiría planta baja a efectos urbanísticos.

#### Planta baja.

Es la situada sobre la rasante o a 1 m. por debajo de ella. Su altura total mínima será de 3,50 m., si se dedica a comercio, oficinas y otros usos distintos del de vivienda.

El número de plantas edificables a efectos urbanísticos será el de las situadas por arriba de la rasante.

#### Artículo 48º- Voladizos.

En los voladizos en fachada se distingue el voladizo en disposición de balcón o terraza y el cerrado en disposición de mirador.

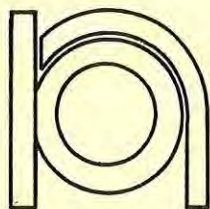
En la zona 1 casco histórico, en calles San Pablo, Señoría, Mayor, Abrevador, Pozo, Judea,

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



(entre San Pablo y Montañeta Caballers, Valencia, (entre Montañeta y Judea) Molino, San Roque, y la zona del Castillo, no se permiten miradores, y los balcones habrán de ser de hierro o calados.

En las zonas 2, 3 y 4 (casco antiguo y ensanche Norte y ensanche Oeste) se permiten miradores y balcones, a excepción de la Plaza Caballeros y Plaza de la Iglesia en la que no se permiten miradores.

Los miradores podrán ocupar un 40% máximo de la superficie de fachada, y los balcones un máximo del 60% de la longitud de fachada, incluyendo los retiros.

No se permitirán voladizos a menos de 3,50 m. de altura sobre la rasante. Se separarán de las medianeras dejando libre un ángulo de 45° respecto a la fachada, y nunca dejando una separación menor de 60 cm.

En las calles inferiores a 5 m. tan solo se permitirán balcones con un saliente máximo a 0,40 m. Los salientes máximos en calles superiores a 6 m. serán de 0,60 m.

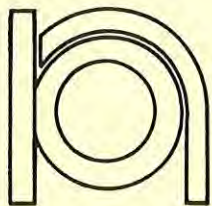
En calles de ancho irregular, se considerará como ancho de la misma a estos efectos, la media del ancho de las embocaduras de la calle en el tramo de manzana a que afecte.

---

**VILLAMARCHANTE**

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**

---



En todo el suelo urbano se evitarán al máximo las medianerías vistas por edificaciones de distinta altura, debiendo estar tratadas con la calidad de fachada las medianerías que deban quedar vistas, que deberán estar terminadas con lucido de cemento y pintadas de blanco.

La instalación de tendederos en fachada, tanto interior como exterior, deberá quedar protegida de las vistas mediante celosía fija o móvil.

#### Artículo 51º- Accesos de vehículos a sótanos.

Las rampas de acceso de vehículos a los sótanos tendrán un desnivel máximo del 4% de pendiente en los cuatro primeros metros desde la línea de fachada.

La restante rampa tendrá una pendiente máxima del 20%.

#### Artículo 52º- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

##### 1.- Vivienda mínima.

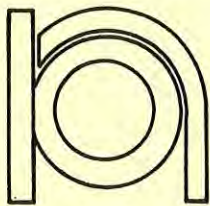
Toda vivienda, constará al menos de un comedor cocina, un dormitorio de 10 m., de un dormitorio individual de 6 m<sup>2</sup>. y de un aseo.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Se admiten los apartamentos-estudio, que constarán como mínimo de una pieza habitable y de un aseo. La pieza habitable estará compuesta de comedor-estar-cocina, de una superficie mínima de 24 m<sup>2</sup>., teniendo luces y ventilación directa a vía pública o a patio de manzana.

2.- Dimensiones mínimas de las dependencias.

Las distintas dependencias que formen parte de la vivienda, cumplirán como mínimo las dimensiones que se consignan en el siguiente cuadro:

<u>Dependencias</u>	<u>Anchos</u>	<u>Superficies</u>
Comedor .....	3	10
Estar .....	1,90	6
Comedor-estar .....	3	16
Comedor-estar-cocina..	3,50	20
Cocina (sin lavadero).	1,60	4,50
Lavadero independiente	0,80	1,50
Cocina con lavadero...	1,60	6
Aseo solo.....	1,10	3
Aseo si hay baño.....	0,80	1,50
Baño.....	1,30	4
Dormitorio principal..	2,50	10
Dormitorio dos camas..	1,90	8
Dormitorio una cama...	1,90	6
Vestíbulo.....	1,10	1,40
Pasillo.....	0,80	--

---

**VILLAMARCHANTE**

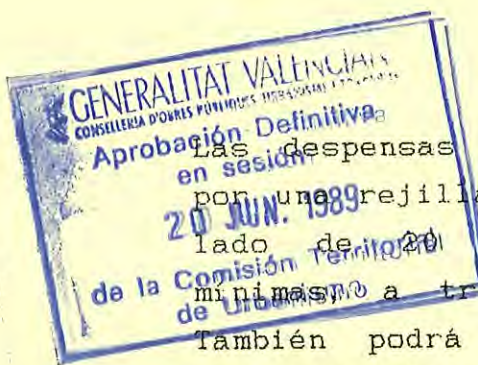
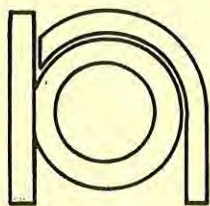
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



### 3.- Iluminación y ventilación.

- a) La superficie de iluminación no será inferior a  $1/10$  de la que tenga la dependencia de la vivienda que ilumine.
- b) La superficie de ventilación no será inferior a  $1/2$  de la mínima de iluminación.
- c) Los huecos de iluminación y ventilación de dependencias recayentes a terrazas, solanas y galerías cubiertas y abiertas por su frente, se considerarán como luces directas, siempre que la profundidad de la terraza, solana o galería no sea superior a 3 m., si están situadas en fachada, patio abierto a fachada, o patio interior.
- d) Los cuartos trasteros y roperos, situados dentro del ámbito de la vivienda, no se exigirá que tengan iluminación y ventilación directa siempre que en su interior no se pueda inscribir un rectángulo de  $1,50 \times 1,50$ .



Las despensas tendrán ventilación por una rejilla de 600 cms.<sup>2</sup> y un lado de 20 cms. como medidas mínimas, a través de la puerta. También podrá efectuarse forzada por conducto a patio cumpliendo lo establecido sobre patinillos y chimeneas de ventilación regulados en estas Ordenanzas.

- e) Los baños y aseos, podrán tener la ventilación forzada por patinillo, chimenea de ventilación, ateniéndose a lo prescrito sobre dichos sistemas de ventilación en estas Ordenanzas.

#### Artículo 53º- Barreras arquitectónicas.

Todas las construcciones, tanto públicas como privadas, y fundamentalmente las de acceso al público en general, procurarán al máximo evitar las barreras arquitectónicas mediante rampas y otras medidas tendentes a facilitar la utilización por minusválidos. Los Servicios Técnicos Municipales deberán informar sobre la existencia de barreras a efectos de ordenar y subsanar la deficiencia.

---

VILLAMARCHANTE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---





Artículo 54º- Usos.

Los usos permitidos en cada una de las distintas zonas, son los siguientes:

Zona 1 casco histórico: Viviendas, comercios, despachos y oficinas.

Zona 2 casco antiguo: Viviendas, comercios, despachos y oficinas, garages, talleres artesanales, locales destinados a actividades de hostelería, y locales de espectáculos públicos.

Se prohíbe la instalación de industrias a excepción de pequeños talleres de explotación familiar que no superen los siguientes límites:

Número máximo de empleados :	4
Potencia máxima de motores :	15 cv.
Nivel sonoro máximo de ruido en el exterior.....:	40 db.
Superficie máxima ocupada :	500 m <sup>2</sup> .

Zona 3 ensanche norte y 4 ensanche oeste:

Se permitirán los mismos usos que en la zona 2 pero ampliando los límites a las pequeñas industrias hasta 20 cv.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



~~Artículo 559- Normativa específica para el casco histórico.~~

Alineaciones. Las obras de nueva planta o de reforma de las existentes, respetarán escrupulosamente las alineaciones con la vía pública de los edificios preexistentes, siendo por tanto el criterio a mantener el de estricta sustitución de las alineaciones del área, salvo en la calle San Pablo (tramo entre calle Liria y calle Molino) y calle Mayor entre calle Pozo y calle Señoría, calzada derecha, que respetarán los retiros fijados y c) Liria, entre Molino y c) Liria.

Normas estéticas en fachadas. Los huecos a vía pública, serán siempre alargados, de forma que la altura del hueco será mayor que su ancho. Se exceptúan los huecos de acceso a locales comerciales en planta baja.

Las barandillas de balcones serán caladas, prohibiéndose los balcones de obra y de celosía.

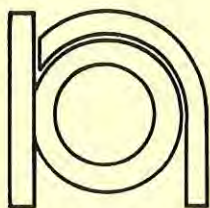
Se dispondrá un zócalo de 1.30 m. de altura de piedra natural o artificial o estucado y pintado.

---

**VILLAMARCHANTE**

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**

---



Se prohíbe en la composición de fachada el uso de cualquier material cerámico, ya sea vidriado o no, y de materiales artificiales de grano apreciable, tales como terrazo o mármoles.

Toda edificación de nueva planta se rematará obligatoriamente con un tejado o albardilla de teja árabe de pendiente mínima del 30%, que se dispondrá hasta una profundidad de 3.00 m. como mínimo de la línea de fachada, siendo el último alero corrido y un saliente mínimo de 30 cms., sin incluir el de la teja. Los colores de acabado de fachadas serán de tonos tradicionales de dicha zona, siempre en tonos suaves y no llamativos. No se permitirán miradores.

En todo caso, además del cumplimiento de las prescripciones de carácter general contenidas en éste artículo, la nueva edificación proyectada deberá adaptarse inexcusablemente al ambiente urbano del entorno en el que se ubica.

---

**VILLAMARCHANTE**

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**

---



Artículo 56º- Remodelación de manzanas.

En el caso de una manzana completa perteneciente a una sola propiedad o con acuerdo previo de todos los propietarios de la misma, y sean cual fueren las Ordenanzas de volumen que le afecten, el propietario o el conjunto de la totalidad de propietarios, podrá proponer al Ilmo. Ayuntamiento una distribución de volumen para la manzana, distinta a la prevista en el plano oficial de alineaciones. Dicha propuesta deberá redactarse y tramitarse de acuerdo con las prescripciones correspondientes a los Estudios de Detalle para el caso de no alterarse el volumen preexistente ni las alturas máximas permitidas, y como Plan Especial de Reforma Interior, para el caso de que exista modificación de volúmenes o alturas. En ambos casos deberán cumplirse además las siguientes condiciones:

1. Que las nuevas alineaciones proyectadas queden inscritas por completo en el polígono de alineaciones grafiado en el plano oficial. Que la altura de los paramentos coincidentes en las líneas grafiadas en el plano de alineaciones aprobado, no rebasen las alturas establecidas en estas Ordenanzas.

Que la altura en los paramentos retranqueados aumente en función de los retiros en planta de dichos paramentos.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Que la redistribución a efectuar no suponga perjuicio a tercero, y que en el caso de división posterior de la propiedad subsista dicha redistribución en conjunto, para lo cual deberá constar en Escritura Pública.

Artículo 57º- Zona de equipamientos.

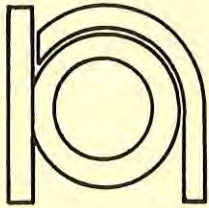
Las superficies de equipamiento establecidas en el presente Plan, quedan sometidas a las condiciones de edificabilidad que rijan en las distintas calles a que recaigan dichas superficies, sin perjuicio de la remodelación de las condiciones de edificabilidad establecidas a través de los correspondientes estudios de Detalle que abarcarán la totalidad de cada una de las superficies de equipamiento establecidas en estas Normas Subsidiarias.

---

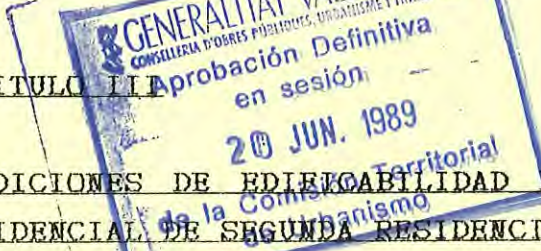
VILLAMARCHANTE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



CAPITULO III


 Aprobación Definitiva  
 en sesión  
 20 JUN. 1989  
 Comissió Territorial  
 de la Construcció i Urbanisme

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD PARA EL SUELO URBANO  
 RESIDENCIAL DE SEGUNDA RESIDENCIA - BAJA DENSIDAD

Artículo 58º- Ordenación.

Las superficies de Suelo Urbano residencial de segunda residencia-baja densidad, a excepción de la comprendida en el ámbito del Plan Parcial de la urbanización Monte Horquera, quedan sometidas a la exigencia de formulación de un Plan especial de Reforma Interior, en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias, sin perjuicio de quedar sometidas desde la entrada en vigor de las presentes Normas, a la ordenación contenida en este capítulo.

Artículo 59º- Parcela mínima.

La superficie mínima de parcela será de 800 m<sup>2</sup>. para el tipo de edificación aislada y 400 m<sup>2</sup>., para la edificación en línea.

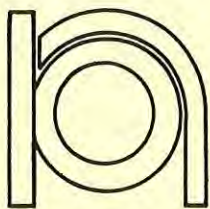
Las parcelas tendrán formas regulares, a fin de evitar que se requiebren las líneas de medianería, las cuales formarán un ángulo mínimo de 60° en una sola línea, que no podrá quebrarse más que en otra línea normal o marcada.

---

VILLAMARCHANTE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Artículo 60º- Condiciones de edificabilidad.

1. El volumen máximo edificable, se establece en un  $m^3/m^2$ ., por parcela.

2. La superficie máxima de ocupación por parcela es del 30%. El restante 70% se considerará como espacio libre de utilización privada.

En este 70% mínimo de superficie no edificable en cada parcela, deberá asegurarse la dotación de aparcamiento, quedando el resto como zona ajardinada.

3. La altura máxima de la edificación permitida es de 7 m., con un máximo de dos plantas.

Se permiten semisótanos siempre que no sobrepasen la altura de un metro desde la rasante de la calle a que de centro la parcela.

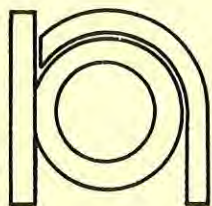
4. Se establece con carácter obligatorio un retranqueo mínimo de 3 m., a lindes laterales y traseros y 4 m., desde el frente de alineación de la parcela.

---

VILLAMARCHANTE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Artículo 61º- Vallados

Parcelas. Será obligatorio el vallado de las

El cerramiento de vallado tendrá una altura máxima de 2 m., debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- a) Basamento macizo de fábrica hasta un metro de altura.
- b) Verja o tela metálica, celosía, seto etc., o cualquier otro elemento calado, hasta alcanzar junto con el basamento una altura máxima de 2m., contada desde la rasante del terreno. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos necesarios para no sobrepasar este límite de altura.
- c) Puertas practicables, diáfanas de acceso a la parcela con un máximo de dos metros de altura.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---






**CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD PARA EL SUELO URBANO INDUSTRIAL**

**Artículo 64º- Parcela mínima.**

La superficie mínima de cada parcela será de 800 m<sup>2</sup>. en los cuales se podrá inscribir un círculo de diámetro 15 m.

La longitud mínima del frente de alineación de esta parcela será de 12 m.

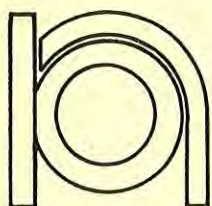
La parcelas tendrán formas regulares, a fin de evitar que se quiebren las líneas de medianería, las cuales formarán un ángulo mínimo de 60° en una sola línea, que no podrá quebrarse más que en otra línea normal o marcada.

---

**VILLAMARCHANTE**

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**

---



Artículo 65º- Superficie edificable.

La superficie máxima de ocupación de los terrenos es del 70% de la superficie total de cada parcela.

El 30% restante, se considerará como espacio libre de utilización privada.

En este 30% mínimo de superficie no edificable en cada parcela, deberá asegurarse la dotación de aparcamientos suficiente para empleados, trabajadores y carga y descarga, maniobras, hasta un máximo del 20% de la superficie de parcela, quedando el resto de este 30% como zona ajardinada.

Artículo 66º- Volúmenes edificables.

El volumen edificable, es de 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, sobre cada parcela.

---

VILLAMARCHANTE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---




 Artículo 67º Tipología de edificación.

Se distinguen tres tipos de edificación dentro de la parcela.

- a) Naves industriales o de almacén.
- b) Bloques de oficina, representativos o de exposición.
- c) Construcciones accesorias.

Los bloques representativos y administrativos comprenden los edificios destinados a usos distintos de la fabricación, tales como oficinas, despachos, salas de recepción, exposición o conferencias, laboratorios, etc., Estos bloques deberán tener asegurada la iluminación y la ventilación directas.

Las construcciones accesorias son todas aquellas necesarias, no incluidas en los dos primeros tipos de edificación; comprenden: los depósitos elevados, refrigeración, chimeneas, viviendas en las condiciones que se fijan más adelante, etc.

#### Artículo 68º- Altura máxima.

La altura máxima de la edificación permitida es de 11 m. medidos desde el punto medio de la acera de la calle a que de frente.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Exceptuándose de este límite, las chimeneas y cualesquiera otros elementos que pudieran ser imprescindibles para el funcionamiento de la industria.

Se permiten semisótanos o sótanos cuando se justifiquen debidamente, quedando prohibido su uso como locales de trabajo.

Artículo 69º- Retranqueos.

Se establece con carácter obligatorio un retranqueo mínimo de tres metros a lindes laterales y traseros y cinco metros a fachada principal.

Artículo 70º- Vallado.

Será obligatorio el vallado de las parcelas en las alineaciones de los frentes de fachada.

El cerramiento o vallado tendrá una altura máxima de cuatro metros, debiendo cumplir las siguientes características:

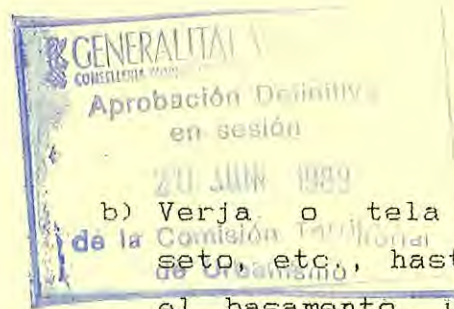
- a) Basamento macizo de fábrica hasta 1,20 de altura.

---

VILLAMARCHANTE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



- b) Verja o tela metálica, celosía, seto, etc., hasta alcanzar junto con el basamento, una altura mínima de dos metros, contado desde la rasante del terreno en el punto medio del frente principal o linde que se determine.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 m. entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos necesarios para no sobrepasar este límite.

- c) Puertas practicables diáfanas de acceso a la parcela, con un mínimo de 2 m. de altura.

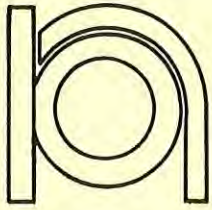
En caso de que transcurrido un tiempo prudencial, las parcelas no se vallaran, en su parte a fachada, podrá requerir el Ayuntamiento al propietario, y en caso de incumplimiento, podrá ejecutar el cercado o vallado el Ayuntamiento, subsidiariamente, corriendo los gastos a cuenta de la propiedad o propiedades que correspondan.

---

VILLAMARCHANTE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Artículo 71º- Usos permitidos.

Se permiten toda clase de industrias dentro de los límites establecidos en el Reglamento de Actividades de 30 de Noviembre de 1.961, y Disposiciones que lo desarrollan, salvando las limitaciones impuestas por la legislación vigente.

Se permiten también, comercios y oficinas, así como cafeterías y restaurantes.

Quedan prohibidas las viviendas excepto las destinadas a guardas o encargados, que figuran como tales en la plantilla del personal de la empresa, no permitiéndose a estos efectos más de una vivienda por parcela que tendrá como máximo 150 m<sup>2</sup>. de superficie.

Se permiten asimismo locales de reunión del personal o de la empresa, e instalaciones deportivas, siempre que su fin no sea lucrativo.

Artículo 72º- Condiciones estéticas.

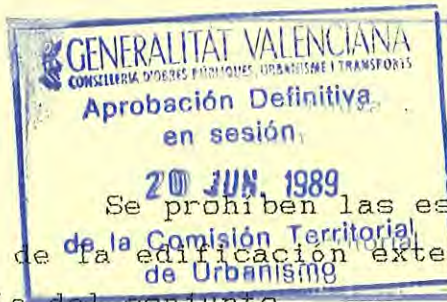
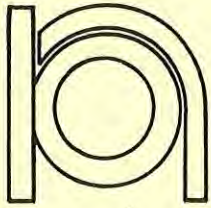
Tanto los muros y fachadas como las paredes o las cercas o vallado, deberán ofrecer la calidad y aspecto de obra terminada.

---

**VILLAMARCHANTE**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



Se prohíben las estridencias de forma o colorido de la edificación externa, debiendo guardar la armonía del conjunto.

Se permiten los elementos prefabricados siempre que reúnan las condiciones mínimas de la buena estructuración.

La composición es libre. Los bloques administrativos se situarán en los accesos principales y de cara a los viales de acceso.

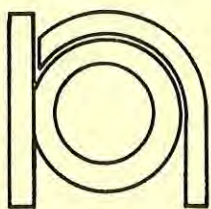
Los rótulos de identificación que se coloquen lo serán dentro de la misma edificación, prohibiéndose la pintura directa sobre los paramentos exteriores; deberán ser realizados con materiales inalterables a los agentes atmosféricos y, en todo caso, se podrá imponer a la empresa la correspondiente restitución o supresión de los indicadores deteriorados o en mal estado de conservación.

---

VILLAMARCHANTE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---



### DISPOSICION TRANSITORIA

Las edificaciones existentes en el ámbito del suelo urbanizable, cuyas distancias a edificaciones próximas no alcancen los límites determinados en el concepto de núcleo de población establecido en estas Normas, podrán no obstante, realizar obras de reforma y obras de ampliación hasta un 20% más de lo construido.

Con esto se dan por terminadas las presentes Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Villamarchante.

En Valencia para Villamarchante, Noviembre de 1.988.

Por el equipo redactor

Fdo: Andrés Castrillo López  
Ingeniero de Caminos  
Canales y Puertos.  
Urbanista A. I. U.  
Diretor de Prodein Urbanismo

---

**VILLAMARCHANTE**

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**

---





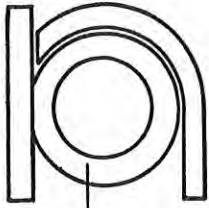
**PRODEIN**  
URBANISMO

PLAN GENERAL DE ORDENACION  
\*\*\*\*\*

"LA HORQUERA"  
\*\*\*\*\*

"ANEXO"  
=====

ORDENANZAS . -  
\*\*\*\*\*



## ORDENANZAS EDIFICACION DE LA URBANIZACION LA HORQUERA

=====

### Capítulo I.- ORDENANZAS GENERALES:

=====

Artº 1) Las presentes Ordenanzas constituyen el conjunto de normas legales aplicables a las parcelas, viales y supuestos, que se integran en la Urbanización LA HORQUERA, que es objeto de la presente regulación. Todo ello, sin perjuicio de la aplicación de las dictadas o que se dicten por Organismos Superiores, para zonas residenciales en general, o para ésta en particular, en cuanto tenga carácter coactivo o supletorio.

Artº 2) Las normas que las integran, configuran y determinan el estado y situación jurídica de las parcelas, viales y supuestos dichos con las debidas delimitaciones jurídicas, entrando la constitución de un conjunto de servidumbres prediales sobre todas y cada una de las parcelas descritas como tales, en favor de todas y cada una de las restantes, así como de los viales y los supuestos comunales que se integran en la total urbanización con la condición de predios dominantes.

Artº 3) En consecuencia de lo precedente, todo ello en concordancia con la legislación vigente, las presentes normas vincularán a todos los propietarios que son y serán de las parcelas gravadas, así como a sus sucesores, tanto a título particular como universal, mortis causa o intervivos, oneroso o lucrativo, y ello, tanto en cuanto al dominio como a los derechos personales o reales que de cualquier forma o naturaleza se constituyan sobre las parcelas.

Artº 4) En atención y consideración al carácter de la urbanización y a la necesidad y conveniencia de habilitar un instrumento jurídico unificador de criterios a nivel superior, que pueda resolver todas las cuestiones a que pueda dar lugar la vida y desenvolvimiento de la Urbanización "LA HORQUERA", las presentes Ordenanzas son complemento inicial de los Estatutos de Constitución y Régimen Interno de la Comunidad, integrada por todos los propietarios de parcelas enclavadas en la Urbanización, a los que, queda atribuida la labor de vigilancia y acatamiento del presente régimen jurídico y la efectividad y ejecución de los supuestos concretos que las presentes Ordenanzas representan.

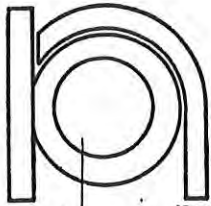
### Capítulo II.- ORDENANZAS DE USO:

=====

Artº 5) Se establecen, en cuanto a las condiciones de uso las siguientes restricciones:

1º) No se permite la utilización de los inmuebles para oficinas, despachos, industrias y artesanía.

2º) Queda prohibida la utilización de las edificaciones para Clínicas, Sanatorios, Escuelas, Colegios, Residencias, Espectáculos Públicos y en general todo uso que no sea vivienda propia, salvo aquellas edificaciones proyectadas y aprobadas, ya para un fin distinto.



3ª) Igualmente queda prohibido instalar ni explotar en ninguna parcela, con o sin corrales o apartamentos secundarios, cualquier clase de ganado vacuno, caballar, lanar etc., así como palomas, gallinas y otras aves, aunque sea sin fines comerciales o industriales, sin la debida autorización.

Capítulo III.- ALINEACIONES:

Artº 6)

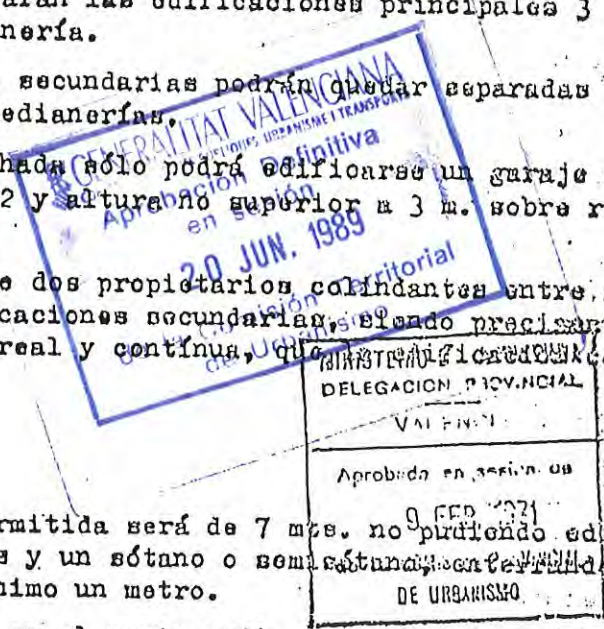
a) Toda edificación principal quedará separada de las alineaciones de fachada un mínimo de 4 mts.

Asimismo se separarán las edificaciones principales 3 mts. de la línea de medianería.

b) Las edificaciones secundarias podrán quedar separadas un mínimo de 3 mts. de las medianerías.

c) A la línea de fachada sólo podrá edificarse un garaje de superficie máxima de 12 m<sup>2</sup> y altura no superior a 3 m. sobre rasante acera.

Artº 7) Previo acuerdo entre dos propietarios colindantes entre sí, podrán adosarse las edificaciones secundarias, siendo precisas entre ellas la medianera real y continua, que corresponda.



Capítulo IV.- ALTURAS:

Artº 8) La altura máxima permitida será de 7 mts. no pudiendo edificarse más de dos plantas y un sótano o semisótano, en este supuesto, como mínimo un metro.

Artº 9) Esta cota se medirá en el punto medio de la fachada más paralela a la dirección de la pendiente del terreno, abarcando desde el nivel de terreno en ese punto hasta la cara inferior del forjado de cubierta o del falso techo, caso de no existir aquél.

Artº 10) Por encima de esta cota sólo podrá levantarse el forjado o falso techo señalado y la cubierta de teja con su pendiente normal necesaria así como el remate de la chimenea.

Capítulo V.- SUPERFICIES:

Artº 11) Las superficies máximas edificables en las parcelas son las siguientes:

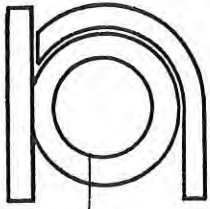
a) Edificaciones secundarias para garajes, cobertizos y anexos, DIEZ por ciento de la superficie total de la parcela.

b) Edificación principal para vivienda, VEINTE por ciento de la misma.

c) Superficie mínima de jardín, SETENTA por ciento restante de la superficie total.

Capítulo VI.- VOLUMEN:

Artº 12) El volumen máximo permitido de edificación dentro de una parcela será de 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>



A efectos de su determinación se computará únicamente la superficie cerrada, no incluyéndose las terrazas o pérgolas.

Artº 13) En edificaciones situadas en espacios destinados a uso común, deberán tener un volumen edificado máximo de 0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Artº 14) Toda construcción que por su destino esté sometida a alguna reglamentación de tipo Oficial se registrará perfectamente por ésta, complementándose con lo establecido en estas ordenanzas, en aquellos detalles que afecten al conjunto de la Urbanización.

#### Capítulo VII.- VALLAS Y CERRAMIENTO DE PARCELAS

Artº 15) En orden al cercamiento de las parcelas y sus medianerías, se disponen las siguientes normas:

a) La construcción de vallas adyacentes a paseos, caminos, sendas, parques y, en general, siempre que colinden con otra parcela, será facultativa, y se costeará exclusivamente por el propietario de la parcela.

b) El lince con otra parcela será obligatorio vallarlo si uno de los colindantes lo solicita de la Urbanización La Horquera, o en su defecto, de la Junta Directiva de la Comunidad. En este caso, el costo de la valla será satisfecho por partes iguales entre los vecinos colindantes.

La Junta Directiva de "Urbanización La Horquera", o en su defecto la Junta Directiva de la Comunidad, fijará un tipo de cerramiento y costo, siendo éste de la elección potestativa para el primer ocupante, pero el propietario colindante, sólo quedará obligado a costear el CINCUENTA POR CIENTO del costo señalado como tipo por la Junta antedicha, aunque la valla o cierre que se hubiese construido fuese de costo superior.

En caso de discrepancia y que los vecinos no estuviesen de acuerdo en la clase de valla a construir, se realizará la señalada como tipo fijado.

c) En los lince de la Urbanización con terrenos ajenos, se podrá construir vallas o cierres tan altos y espesos como se desee; en estas vallas o cerramientos, no se permitirá puerta ni hueco alguno.

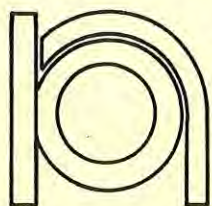
#### Capítulo VIII.- PROYECTOS DE EDIFICACION:

Artº 16)

a) Todo chalet que se construya debe ser aprobado antes por la Urbanizadora, o en su defecto por la Junta Directiva de la Comunidad, para comprobar que se ajusta y acata las presentes Ordenanzas.

b) En las edificaciones se cuidarán especialmente las vistas aéreas debiendo quedar ocultos los fregaderos, tendederos, leñeras y depósitos de agua.

c) Las obras de reforma, ampliación, reconstrucción y alteración exigirán los mismos requisitos.



Artículo 62º- Usos permitidos.

Estas zonas son de carácter eminentemente residencial, por lo que se permitirán exclusivamente las viviendas y aquellos usos comerciales, de servicios o equipamientos, directamente relacionados con el servicio de las viviendas, como comercios y alimentación, kioscos de prensa, bares, cafeterías y restaurantes, usos culturales, religiosos, asistenciales, deportivos etc., directamente relacionados con este carácter residencial de la zona.

Quedan prohibidas las industrias y demás actividades impropias de un núcleo residencial de segunda residencia.

Artículo 63º- Normativa aplicable a la urbanización Monte Horquera.

Los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial de la Urbanización Monte Horquera, se regirán por las determinaciones contenidas en el referido Plan Parcial que cuenta con aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo, y cuyas determinaciones se mantienen y respetan íntegramente en las presentes Normas Subsidiarias.

---

VILLAMARCHANTE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

---