

# PLAN GENERAL DE TORREBAJA

## NORMAS URBANÍSTICAS



### TÍTULO I. NORMAS GENERALES

#### CAPÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA Y ALCANCE

- Art. 1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- Art. 2.- VIGENCIA, MODIFICACIÓN Y REVISIÓN.
- Art. 3. DOCUMENTACIÓN.
- Art. 4.- SUBSIDIARIEDAD.

#### CAPÍTULO II. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL

- Art. 5.- DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA.
- Art. 6.- PUBLICIDAD.
- Art. 7.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.
- Art. 8.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS.
- Art. 9.- SILENCIO ADMINISTRATIVO Y PLAZOS.

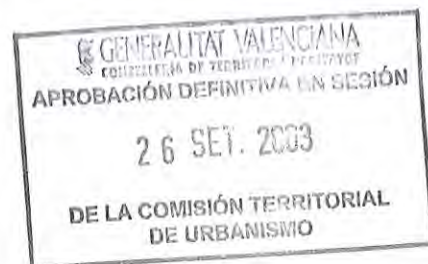
### TÍTULO II. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

#### Sección 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

- Art. 10.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.
- Art. 11.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.
- Art. 12.- OBRAS DE DERRIBO.
- Art. 13.- ACTOS DEL ESTADO O ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO.
- Art. 14.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS.
- Art. 15.- PROCEDIMIENTO Y PLAZOS.
- Art. 16.- CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.
- Art. 17.- LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.
- Art. 18.- OBRAS Y USOS DE NATURALEZA PROVISIONAL.
- Art. 19.- EDIFICACIONES EN ESTADO RUINOSO.

#### Sección 2ª. DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

- Art. 20.- DEFINICIÓN.
- Art. 21.- NIVELES DE PROTECCIÓN.
- Art. 22.- OBRAS PERMITIDAS EN ELEMENTOS PROTEGIDOS.



**TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLAN.**



**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

- Art. 23.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
- Art. 24.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- Art. 25.- DIVISIÓN EN ZONAS.
- Art. 26.- RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.
- Art. 27.- RED LOCAL DE DOTACIONES PÚBLICAS.
- Art. 28.- APROVECHAMIENTO OBJETIVO.
- Art. 29.- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO.
- Art. 30.- APROVECHAMIENTO TIPO.
- Art. 31.- EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO.

**CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.**

- Art. 32.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.
- Art. 33.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.
- Art. 34.- ACTUACIONES INTEGRADAS.

- Art. 35.- ACTUACIONES AISLADAS.
- Art. 36.- GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES.

**CAPÍTULO III. DETERMINACIONES EN SUELO URBANO**

- Art. 37.- ÁMBITO.
- Art. 38.- ZONAS.
- Art. 39.- ÁREAS DE REPARTO.
- Art. 40.- APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO.
- Art. 41.- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN SUELO URBANO.
- Art. 42.- REQUISITOS PARA LA EDIFICACIÓN.
- Art. 43.- CONDICIÓN DE SOLAR.
- Art. 44.- FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE.

**CAPÍTULO IV. EN SUELO URBANIZABLE.**

- Art. 45.- ZONAS.
- Art. 46.- SECTORES, ÁREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.
- Art. 47.- APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE.
- Art. 48.- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN SUELO URBANIZABLE.
- Art. 49.- PROGRAMAS.



DILIGENCIA. Para haber controlado que el presente documento es una copia fiel del original en sesión de fecha 27 SET. 2003. Torrebaja, a - 6 OCT. 2004. EL SECRETARIO





**CAPÍTULO V. EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Sección 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 50.- ÁMBITO Y DEFINICIÓN.

Art. 51.- ZONAS.

Art. 52.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 53.- PARCELACIONES.

Art. 54. ACTUACIONES SUJETAS A AUTORIZACIÓN PREVIA.

Art. 55.- ACTUACIONES SUJETAS A DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO.

Art. 56.- EQUIPAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 2ª. EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Art. 57.- ÁMBITO.

Art. 58.- OBRAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Sección 3ª. EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Art. 59.- ÁMBITO Y CLASES.

Art. 60.- CONDICIONES DE APLICACIÓN.

**CAPÍTULO VI. DE LA RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.**

Art. 61.- DEFINICIÓN.

Art. 62.- LA RED PRIMARIA VIARIA.

Art. 63.- LA RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS.

Art. 64.- LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Art. 65 - LA RED LOCAL DE DOTACIONES.

**TÍTULO VI. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

**CAPÍTULO I. EN SUELO URBANO.**

Sección 1. ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO, NUH.

Art. 66.- ÁMBITO.

Art. 67. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA.

Art. 68.- FICHA DE ZONA.

Art. 69.- ÁMBITO.

Art. 70. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA.

Art. 71.- FICHA DE ZONA.

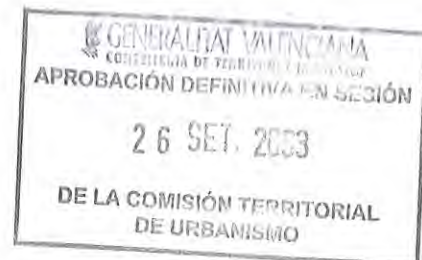
Incluida como Anexo.

Sección 3ª. ZONA DE TOLERANCIA INDUSTRIAL, TIN.

EL SECRETARIO



DECLARACIÓN de Fidejurno con el que se presenta documento de urbanismo de tipo Plan General en sesión de Pleno 22 SET. 2003. Torrebaja a. 6 OCT. 2004





Art. 72.- ÁMBITO.

Art. 73.- CONFIGURACIÓN DE ZONA.

Art.- 74. FICHA DE ZONA.

Sección 4ª. ZONA DE POLÍGONO ARTESANAL, INM.

Art. 75.- ÁMBITO.

Art. 76.- CONFIGURACIÓN DE ZONA.

Art.- 77. FICHA DE ZONA.

**CAPÍTULO II. ZONAS EN SUELO URBANIZABLE.**

ZONA DE VIVIENDAS AISLADAS, AIS.

Art. 78. ÁMBITO.

Art. 79. FICHA DE PLANEAMIENTO.

**CAPÍTULO III. ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Sección 1ª. EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Art. 80.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Art. 81.- ZONA DE LOS PAJARES.

Sección 2ª. EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

Art. 82.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA.

Art. 83.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE FORESTAL.

Art. 84.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PATRIMONIO.

Sección 3ª. EN ZONA DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

Art. 85.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Art. 86.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES Y BARRANCOS.

### TÍTULO V. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1ª. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Art. 87.- PROTECCIÓN DE LA ESTÉTICA URBANA.

Art. 88.- FACHADAS.

Art. 89.- TRATAMIENTO DE MEDIANERAS.

Art. 90.- INSTALACIONES EN FACHADA.

Art. 91.- LIMITACIONES A LA PUBLICIDAD EXTERIOR.

Sección 2ª. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Art. 92.- CONDICIONES AMBIENTALES.



DILIGENCIA - Don't have contar que el presente documento ha sido aprobado en sesión de fecha 22 SET. 2003. Torrebaja a, - 6 OCT. 2004. SECRETARIO





Art. 93.- COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES.

Art. 94.- RUIDOS.

Art. 95.- DESLUMBRAMIENTO.

Art. 96. GESTIÓN DE RESIDUOS.

ANEXO FICHAS DE ZONA

ANEXO DEFINICIONES SEGÚN REGLAMENTO DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

### CAPÍTULO I. CONCEPTOS BÁSICOS

Sección 1ª. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL.

Art. 1.- ALINEACIÓN DE VIAL.

Art. 2.- ANCHO DE VIAL EN UN PUNTO.

Art. 3.- MANZANA.

Art. 4.- PATIO DE MANZANA.

Art. 5.- COTA DE RASANTE.

Sección 2ª. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA.

Art. 6.- PARCELA.

Art. 7.- PARCELA EDIFICABLE.

Art. 8.- SOLAR.

Art. 9.- LINDES DE PARCELA.

Art. 10.- CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Art. 11.- PARCELA MÍNIMA.

Art. 12.- FRENTE DE PARCELA.

Art. 13.- CÍRCULO INSCRITO.

Art. 14.- ÁNGULO MEDIANERO.

Sección 3ª. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Art. 15.- ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

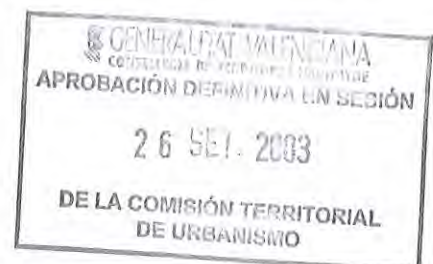
Art. 16.- DISTANCIA A LINDES.

Art. 17.- RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN.

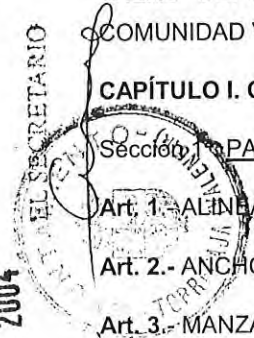
Art. 18.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE.

Art. 19.- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES.

Sección 4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que he presentado el documento he sido autorizado por el Ayuntamiento de Torrebaja en sesión de fecha 22 SET. 2003. Torrebaja a - 6 OCT. 2004





- Art. 20.- SUPERFICIE OCUPADA.
- Art. 21.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.
- Art. 22.- SUPERFICIE LIBRE.
- Art. 23.- SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTA.
- Art. 24.- SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL.
- Art. 25.- SUPERFICIE ÚTIL.
- Art. 26.- VOLUMEN CONSTRUIDO.
- Art. 27.- EDIFICABILIDAD.
- Art. 28.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA.
- Art. 29.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA.
- Art. 30.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.
- Art. 30.- ALTURA REGULADORA.
- Art. 31.- ALTURA TOTAL.
- Art. 32.- NÚMERO DE PLANTAS.
- Art. 33.- MEDIANERA.
- Art. 34.- PLANTA BAJA.
- Art. 35.- PLANTA PISO.
- Art. 36.- PLANTA ÁTICO.
- Art. 37.- APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.
- Art. 38.- ENTREPLANTA.
- Art. 39.- SÓTANO.
- Art. 40.- SEMISÓTANO.
- Art. 41.- ALTURA DE PLANTA.
- Art. 42.- ALTURA LIBRE DE PLANTA.
- Art. 43.- CUERPOS VOLADOS.
- Art. 44.- ELEMENTOS SALIENTES.
- Art. 45.- EDIFICACIONES AUXILIARES.
- Art. 46.- ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES.
- Art. 47.- PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN.

**CAPÍTULO II. CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Sección 1ª. SISTEMAS DE ORDENACIÓN.

- Art. 48.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN.

SECRETARIO  
6 OCT. 2004



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por en sesión de fecha 22 SET. 2003.





Art. 49.- ORDENACIÓN POR ALINEACIÓN DE CALLE.

Art. 50.- ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN AISLADA.

Art. 51.- ORDENACIÓN POR DEFINICIÓN VOLUMÉTRICA.

Sección 2ª. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

Art. 52.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

Art. 53.- MANZANA COMPACTA.

Art. 54.- MANZANA CERRADA.

Art. 55.- BLOQUE ADOSADO.

Sección 3ª. USOS GLOBALES

Art. 56.- USOS GLOBALES.

Art. 57.- USO RESIDENCIAL.

Art. 58.- USO INDUSTRIAL.

Art. 59.- USO TERCIARIO.

Art. 60.- USO DOTACIONAL.

Art. 61.- USOS NO URBANOS.

DILIGENCIA.- Para haber constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Torrebaja a las 10:00 horas en sesión de fecha 22 SET. 2003.

EL SECRETARIO



Torrebaja a 6 OCT. 2004



# PLAN GENERAL DE TORREBAJA

## NORMAS URBANÍSTICAS



### TÍTULO I. NORMAS GENERALES

#### CAPÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA Y ALCANCE

##### Art. 1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El objeto del Plan General es la ordenación urbanística de la totalidad del Término Municipal de Torrebaja tanto estructural como pormenorizada, con el alcance y grado de precisión establecidos en los art. 18 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, y el art. 40 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

##### Art. 2.- VIGENCIA, MODIFICACIÓN Y REVISIÓN.

1.- La vigencia de los Planes es indefinida (art. 58 LRAU). El Plan General entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de estas Normas Urbanísticas, de acuerdo con el art. 59 de la LRAU y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Su contenido podrá modificarse con sujeción al procedimiento establecido en el art.55 de la LRAU.

2.- El Plan se podrá revisar cuando se cumplan algunas de las siguientes circunstancias:

- Quando el Término Municipal resulte afectado por la implantación de infraestructuras, o la existencia de Planeamiento de Rango Superior, que comporten la adopción de un Modelo Territorial distinto al que se dispone.
- Quando se considere justificadamente que se ha agotado el modelo propuesto.

3.- No tendrán la consideración de modificaciones:

- La modificación de la Normativa Técnica de cualquier clase a la que remite el Plan.
- La variación de superficies debida a nuevas planimetrías, cambios de escala o mediciones topográficas sobre el terreno, siempre que no se produzcan variaciones en las cifras aquí contenidas superiores a un 5 por ciento.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003 en Torrebaja el - 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO







### Art. 3. DOCUMENTACIÓN.

El presente Plan consta de los siguientes documentos:

- Memoria Informativa y Justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Fichas de planeamiento.
- Fichas de gestión.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Estudio de Impacto Ambiental.

### Art. 4.- SUBSIDIARIEDAD.

Será de aplicación la siguiente normativa:

Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad urbanística, (en adelante, LRAU), DOGV nº 2.394, de 24-11-1994.

Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalidad Valenciana, sobre Suelo no Urbanizable (en adelante LSNU), BOE nº 180, de 28-7-1992 y su modificación Ley 2/1.997 de la Generalidad Valenciana de Modificación de la Ley 4/1.992, del Suelo No Urbanizable, respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural. DOGV 16-6-97.

Ley 6/98, de 3 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, de 15 de diciembre de 1998, (en adelante RPCV), DOGV de 29-01-99.

Orden de 26 de abril de 1999 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Ley 4/1998, de 11 de junio de la Generalitat Valenciana sobre Patrimonio Cultural Valenciano.

Decreto 85/1991, de 12 de junio del Consell de la Generalitat Valenciana sobre Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Las Leyes y Reglamentos Sectoriales vigentes que sean de aplicación.

## CAPÍTULO II. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL

### Art. 5.- DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA.



DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003. Torrebaja a, - 6 OCT. 2004. SECRETARIO



La aprobación de este Plan implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

**Art. 6.- PUBLICIDAD.**

1.- El Plan General y cuantos instrumentos para su gestión, desarrollo y ejecución se redacten, serán públicos y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en las dependencias municipales, conforme a lo establecido en la LRAU o normativa vigente. A tales efectos, se dispondrá de copias, íntegras y autenticadas de toda la documentación.

2.- El Ayuntamiento tiene la obligación de informar por escrito a cualquier solicitante respecto a la Clasificación, Calificación y programación urbanística de los terrenos, en el plazo de un mes, tal y como se establece en el Art. 84.3 de la L.R.A.U.

**Art. 7.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

Las edificaciones e instalaciones erigidas o implantadas con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General que resulten disconformes con sus determinaciones, se considerarán fuera de ordenación.

2.- El régimen general de intervención sobre la edificación fuera de ordenación es el contenido en el Art. 58.6 de la L.R.A.U.

**Art. 8.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS.**

La vulneración de las determinaciones contenidas en el presente Plan tendrán la consideración, con arreglo a lo dispuesto en la normativa vigente, de infracción urbanística y conllevará la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización, sin perjuicio de la reposición del terreno, edificación u obra al estado inicial.

**Art. 9.- SILENCIO ADMINISTRATIVO Y PLAZOS.**

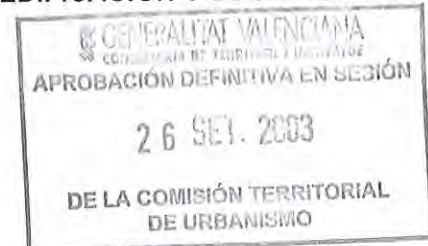
Serán de aplicación los plazos y efectos del silencio administrativo previstos en la disposición adicional cuarta de la L.R.A.U.

**TÍTULO II. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.**

Sección 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

**Art. 10.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.**

1.- Estará sujeto a licencia todo acto de edificación.



DILIGENTE F.A.- Para poder constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Torrebaja a las 6 OCT. 2004 en sesión de fecha 22 SET. 2003. SECRETARIO



2.- Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- parcelaciones urbanas,
- movimientos de tierra,
- obras de nueva planta,
- modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes o modificación de uso,
- obras de reforma o rehabilitación en edificaciones existentes,
- primera utilización de los edificios,
- demolición de construcciones,
- colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública,
- usos y obras de carácter provisional.

3.- Requerirán asimismo licencia urbanística aquellas actuaciones que no estando comprendidas en los artículos anteriores afecten al suelo, vuelo o subsuelo, tales como puentes, pasarelas, muros, fuentes, monumentos, tala y plantación de árboles, movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización, construcción de piscinas, apertura de pozos, cerramiento de terrenos, implantación fija de casas y edificaciones prefabricadas o desmontables y similares, cabinas, quioscos, recintos y otras instalaciones fijas o provisionales propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, u obras correspondientes a instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.

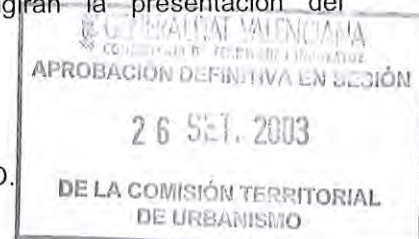
**Art. 11.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.**

Estarán sujetas a previa licencia, la instalación y funcionamiento de actividades comerciales, de servicios o industriales, calificadas o inocuas, tanto públicas como privadas, así como la modificación objetiva de las mismas (ampliaciones, reformas y alteraciones que incidan en los elementos de la actividad), y las modificaciones subjetivas (traspasos y cambios de titularidad). Las licencias para cualquier tipo de obras que, por disposición legal o reglamentaria, hayan de otorgarse junto a la correspondiente licencia de actividad, se someterán, con preferencia respecto a las reglas anteriores, al régimen procedimental específico de la licencia de actividad.

**Art. 12.- OBRAS DE DERRIBO.**

Las licencias de demolición de las edificaciones existentes exigirán la presentación del correspondiente proyecto de derribo.

**Art. 13.- ACTOS DEL ESTADO O ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO.**



DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003. Torrebaja a, - 6 OCT. 2004

SECRETARIO





Estará sujeto a licencia de obras la ejecución de obras públicas y de construcciones de servicio público según lo dispuesto en el art. 81 de la LRAU.

**Art. 14.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS.**

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes individualizadas de ejecución y suspensión de la edificación, siguiendo criterios expresos y objetivos de prioridad. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, según lo establecido en el art. 86 de LRAU, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. Todo ello sin perjuicio de los límites contenidos en el art. 88 de la LRAU.

**Art. 15.- PROCEDIMIENTO Y PLAZOS.**

Las licencias urbanísticas otorgarán el derecho a edificar o realizar actuaciones urbanísticas y se resolverán en los plazos establecidos en la Disposición Adicional Cuarta de la LRAU, o legislación que se encuentre en vigor.

**Art. 16.- CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.**

Una vez otorgada la licencia, se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados o, en su defecto, según lo dispuesto en el artículo 85 de la LRAU.

**Art. 17.- LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes a unidades de ejecución completas.

Cuando la obra de urbanización, en Suelo Urbano, se limite a completar o reforzar las infraestructuras existentes, no será necesario proyecto independiente, sino que las mismas se contendrán, en capítulo aparte, dentro del oportuno proyecto de edificación.

**Art. 18.- OBRAS Y USOS DE NATURALEZA PROVISIONAL.**

Se podrán otorgar licencias para usos u obras provisionales, no previstos en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución según el artículo 58.5 de la LRAU. El otorgamiento requerirá informe previo favorable de la Conselleria competente en Urbanismo.

**Art. 19.- EDIFICACIONES EN ESTADO RUINOSO.**



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003. Torrebaja a 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO





Se considerará que una edificación está en situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción supere el límite del deber normal de conservación calculado según lo dispuesto en el art. 87 de la LRAU.

El procedimiento necesario para la declaración de ruina está recogido en el art. 90 de la LRAU.

Sección 2ª. DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

**Art. 20.- DEFINICIÓN.**

Forman el patrimonio construido el conjunto de los edificios, construcciones y elementos, aisladamente considerados o en conjuntos identificables, caracterizados por sus valores históricos, artísticos o ambientales, que son testimonio de la evolución e identidad de una sociedad y que deben ser conservados y mejorados.

**Art. 21.- NIVELES DE PROTECCIÓN.**

Se establece la siguiente categoría de protección:

- Protección Integral.
- Protección Ambiental.
- Protección Parcial.

Los elementos catalogados son los siguientes:

Nivel de PROTECCIÓN INTEGRAL:

En el núcleo de Torrebaja:

- Torre de la Casa Señorial de los Ruiz de Castilblanque denominada "Los Picos", que tiene consideración de Bien de Interés Cultural y de Monumento por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985.
- Ermita de San Roque en Los Pajares.

En el Núcleo de Torrealta:

- El Torreón, inscrito como monumento en el Registro General de Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico Español con el código R-I-51-0010978.
- Iglesia de Santa Ana.

Nivel de PROTECCIÓN PARCIAL:

En el núcleo de Torrebaja:

- Casa Señorial de los Ruiz de Castilblanque.
- Campanario de la Iglesia parroquial.



DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SEI 2003. Torrebaja, - 6 OCT 2003 SECRETARIO



En el núcleo de Torrealta:

Casa Señorial de los Garcés de Marcilla.

En el Suelo No Urbanizable de Protección del Patrimonio, equivalente al nivel de protección

INTEGRAL:

- Casilicio de San Antonio.
- Casilicio de la Virgen del Pilar.
- Ermita de San José.
- Molino de San José.
- Molino del Señor.
- Yacimiento Arqueológico de los Villares.
- Yacimiento Arqueológico "el mirador de Amparo".

Se protege tanto los elementos como un entorno de 25 m alrededor.

Asimismo, se consideran como Bienes de Relevancia Local la ermita de San Roque y la iglesia de Santa Ana de Torrealta.

La Protección Ambiental afecta a todos los edificios señalados en los planos de ordenación y que pertenecen a las distintas zonas de NÚCLEO HISTÓRICO.

#### Art. 22.- OBRAS PERMITIDAS EN ELEMENTOS PROTEGIDOS.

1. En elementos con nivel de protección integral, sólo se admitirán obras de restauración y conservación sin aumento de volumen ni modificación de la estructura aunque podrán autorizarse las siguientes:

La demolición de cuerpos añadidos que desvirtúan la unidad arquitectónica original.

La reposición o reconstrucción de los cuerpos y huecos primitivos cuando estén perfectamente documentados y redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.

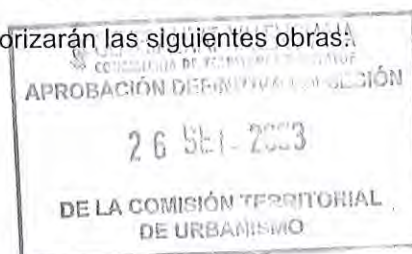
Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que no influya de modo negativo sobre los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

2. En elementos con nivel de protección parcial se autorizarán las siguientes obras:

Las obras rehabilitación y reparación con la sustitución parcial o total de los elementos protegidos que se encuentren en un deficiente estado de conservación y siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, forjados y alturas libres, escaleras y composición de la fachada.

La demolición de elementos que no tienen protección y sean de escaso valor en el conjunto.

3. En elementos con nivel de protección ambiental, se autorizarán las siguientes obras:



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Torrebaja en sesión de fecha 22 SET. 2003.  
Torrebaja a, - 6 OCT. 2004  
EL SECRETARIO





Demolición de las partes no visibles desde la vía pública y su reconstrucción según las condiciones estéticas impuestas en la ficha de zona.

Obras de nueva planta con las condiciones estéticas impuestas en la ficha de zona.

### TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLAN.

#### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

##### Art. 23.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

La Ordenación Estructural del término municipal se concreta en lo siguiente:

- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- Clasificación del Suelo.
- División del territorio en zonas de ordenación urbanística
- Ordenación del Suelo No Urbanizable.
- Delimitación de Sectores.
- Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.
- Establecimiento de las áreas de reparto y determinación de los aprovechamiento tipo correspondientes.
- Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General.
- Delimitación de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público.

##### Art. 24.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El Suelo del Término Municipal de Torrebaja se clasifica en:

- Urbano (SU).
- Urbanizable (SUZ).
- No Urbanizable (SNU).

A su vez, el Suelo No Urbanizable se subdivide en las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable común, SNU.
- Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, SNUPA.
- Suelo No Urbanizable de Protección Forestal, SNUPF.
- Suelo No Urbanizable de Protección y Reserva de infraestructuras, SNUPI.

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003. Torrebaja a. - 6 OCT. 2004.

EL SECRETARIO





- Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces y Barrancos, SNUPC
- Suelo No Urbanizable de Protección Patrimonio, SNUPP.

**Art. 25.- DIVISIÓN EN ZONAS.**

- 1.- Se denomina zona de ordenación urbanística al conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación y ejecución.
- 2.- La calificación pormenorizada referida a cada predio expresa el destino público o privado del suelo, así como sus condiciones concretas de uso y edificación.

**Art. 26.- RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.**

Está integrada por los elementos dotacionales públicos que aseguran el funcionamiento urbanístico del término municipal de forma integrada, de modo que se garanticen las interrelaciones entre áreas y funciones, así como las dotaciones básicas necesarias.

El terreno que se incluye en las Redes Primaria y Secundaria de reservas de suelo dotacional deberá tener titularidad y destino público.

Los equipamientos incluidos en las Redes de reserva de suelo dotacional pueden ser objeto de construcción y gestión privada sobre dominio público en régimen de concesión de acuerdo con la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

**Art. 27.- RED LOCAL DE DOTACIONES PÚBLICAS.**

Está integrada por los elementos dotacionales que no pertenecen a la Red Primaria. Ambas redes constituyen la totalidad de reservas de suelo dotacional previstas en el planeamiento.

**Art. 28.- APROVECHAMIENTO OBJETIVO.**

Es la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el Plan en un terreno dado.

**Art. 29.- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO.**

Es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno.

**Art. 30.- APROVECHAMIENTO TIPO.**



Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003. Torrebaja a, - 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO







Es la edificabilidad unitaria que el Plan establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto.

**Art. 31.- EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO.**

1.- Es la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento objetivo de un terreno el aprovechamiento subjetivo que corresponde a la propiedad del mismo.

2.- Los excedentes de aprovechamiento permitidos por el planeamiento en una parcela o solar respecto a que es susceptible de apropiación por los particulares corresponderán a la Administración.

3.- Los particulares no pueden construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Para ello deberán ceder terrenos equivalentes, libres de cargas o bien abonar su valor en metálico, de forma que los ingresos públicos por este concepto queden afectos al patrimonio municipal de suelo.

**CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.**

**Art. 32.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

La actividad urbanística de ejecución del planeamiento se realizará mediante Actuaciones Aisladas o Integradas.

**Art. 33.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.**

El presente Plan General se desarrollará, a través de Planes de Reforma Interior, Planes Parciales, Planes Especiales, Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas y Estudios de Detalle, con las finalidades indicadas en el art. 12 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Los instrumentos de ordenación previstos en desarrollo de este Plan no tendrán la condición de modificaciones del mismo siempre que no supongan alteración de sus parámetros globales y respeten las finalidades establecidas en este capítulo.

Su contenido y determinaciones siempre se ajustarán a lo dispuesto en la LRAU y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana o legislación vigente.

**Art. 34.- ACTUACIONES INTEGRADAS.**

Se considera Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.



D.H. TORREBAJA. Como ha de constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión de fecha 27 SET. 2003 Torrebaja a, - 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO





Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada serán solar cuando, además de contar con los servicios recogidos en el art. 6.1 de la LRAU, estén ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial conforme a lo establecido en su Ficha de Gestión correspondiente.

**Art. 35.- ACTUACIONES AISLADAS.**

1.- Son las que tienen por objeto una sola parcela y suponen su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas.

2.- Se podrá completar mediante Actuaciones Aisladas la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes donde al menos alguna de sus parcelas características ya sea solar.

3.- También se ejecutará el Plan mediante Actuaciones Aisladas en los solares que no precisen de obra de urbanización salvo que ésta haya devenido obsoleta o inadecuada para el fin al que han de servir.

**Art. 36.- GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES.**

La gestión de las Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada, mientras que la ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta.

**CAPÍTULO III. DETERMINACIONES EN SUELO URBANO**

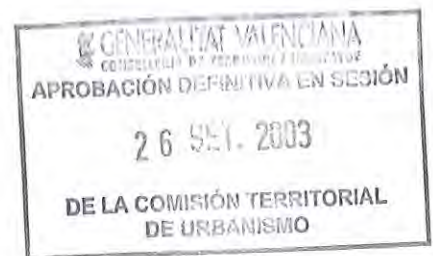
**Art. 37.- ÁMBITO.**

El suelo Urbano está integrado por aquellos suelos cuyo desarrollo se realice principalmente mediante Actuaciones Aisladas por estar dotados total o parcialmente de los servicios urbanísticos según los criterios establecidos en el art. 104 del RPCV. Su delimitación se refleja en los Planos de Ordenación.

**Art. 38.- ZONAS.**

El Suelo Urbano se divide en dos zonas a los efectos de establecimiento de las respectivas ordenanzas particulares que se desarrollan en el Título V de estas Normas Urbanísticas. Se delimitan en los Planos de Ordenación.

Las zonas son:

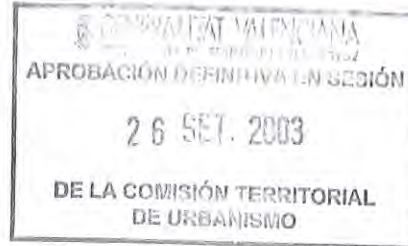


DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003 Torrebaja a. 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO





- Núcleo Histórico, NUH,
- Ampliación de Casco, ACA.
- Tolerancia Industrial, TIN.
- Polígono Artesanal, INM.



**Art. 39.- ÁREAS DE REPARTO.**

En el Suelo Urbano, cada solar, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización en los términos establecidos en el Plan, constituye un Área de Reparto.

En el caso de delimitarse Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, cada una conformarán un Área de Reparto con su correspondiente aprovechamiento tipo.

**Art. 40.- APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO.**

En Suelo Urbano el aprovechamiento tipo se calcula dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto correspondiente por su superficie, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

**Art. 41.- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN SUELO URBANO.**

En Suelo Urbano, el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno coincide con el aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente

**Art. 42.- REQUISITOS PARA LA EDIFICACIÓN.**

- 1.- Se podrá edificar siempre y cuando la parcela tenga la adquirida la condición de solar y se hayan satisfecho las cargas y cánones de urbanización que graven su propiedad.
- 2.- Las parcelas que para ser edificadas requieran su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación se podrán edificar siempre y cuando adquieran:
  - a) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble.
  - b) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas.

**Art. 43.- CONDICIÓN DE SOLAR.**

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Plus en sesión de fecha 2-2-SET-2003. Torrebaja a, - 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO

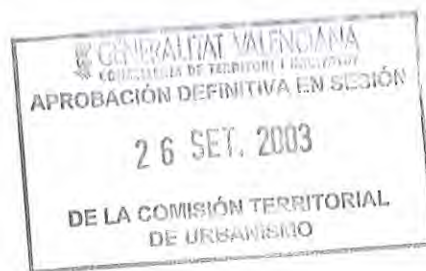
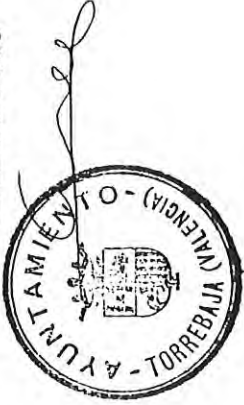
Tendrán la condición de solar aquellas parcelas que cumplan lo establecido en el art. 6 de la LRAU además de cumplir las condiciones de parcela mínima fijadas para cada zona.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Pleno en sesión de fecha 2 SET. 2003.

Torrebaja a, - 6 OCT. 2004

EL SECRETARIO





**Art. 44.- FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE.**

- 1.- Los estudios de Detalle se someterán a lo establecido en el art. 26 de la LRAU. En concreto, sólo se podrán realizar para reajustar las alineaciones y rasantes fijadas en el Plan General.
- 2.- Sólo se podrán formular Estudios de Detalle en las Zonas de Ampliación de Casco, ACA, y de Tolerancia Industrial, TIN, debiendo comprender manzanas completas.

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Torrebaja a, - 6 OCT. 2004 en sesión de fecha 22 SET. 2003.

EL SECRETARIO



**CAPÍTULO IV. EN SUELO URBANIZABLE.**

**Art. 45.- ZONAS.**

El Suelo Urbanizable constituye una sola zona a los efectos de establecimiento de las respectivas ordenanzas particulares que se desarrollan en el Título V de estas Normas Urbanísticas:

- Viviendas Aisladas, AIS.

**Art. 46.- SECTORES, ÁREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

Se delimita un único Sector que constituye un Área de Reparto conforme a lo establecido en el art. 109 del RPCV. Se delimitan dos Unidades de Ejecución que se podrán redelimitar conforme a la legislación vigente.

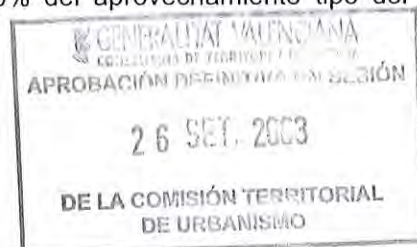
**Art. 47.- APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE.**

En Suelo Urbanizable el aprovechamiento tipo se calcula dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto correspondiente por su superficie, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

SECTOR	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO TIPO
AIS	46.664 m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

**Art. 48- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN SUELO URBANIZABLE.**

En Suelo Urbanizable, el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno es el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.





**Art. 49.- PROGRAMAS.**

La planificación de las actuaciones integradas que se lleven a cabo en desarrollo del presente Plan se llevará a cabo mediante la formulación de los correspondientes Programas con los fines y contenido establecidos en el art. 29 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

El otorgamiento de licencia urbanística para la construcción de parcelas o solares en suelo Urbanizable requiere que se desarrolle y apruebe previamente el Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada.

EL SECRETARIO



**CAPÍTULO V. EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Sección 1ª: DISPOSICIONES GENERALES

**Art. 50.- ÁMBITO Y DEFINICIÓN.**

Constituyen el suelo no Urbanizable las áreas del territorio municipal señaladas en los planos de ordenación.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable, según la cual el Suelo No Urbanizable puede ser común o bien estar sometido a especial protección.

**Art. 51.- ZONAS.**

Se establecen las siguientes zonas en el Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable común.
- Suelo No Urbanizable común Los Pajares.
- Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola.
- Suelo No Urbanizable de Protección Forestal.
- Suelo No Urbanizable de Protección y Reserva de Infraestructuras.
- Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces y Barrancos.
- Suelo No Urbanizable de Protección Patrimonio.
- Suelo Dotacional.



DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SEI. 2003. Torrebaja a, - 6 OCT. 2004



**Art. 52.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

- 1.- La clasificación del suelo como No Urbanizable con especificación o no a especial protección, vincula los terrenos a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho.
- 2.- El contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable común y del sujeto a especial protección, las facultades y los deberes están regulados en los arts. 5 y 6, respectivamente, de la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable.

**Art. 53.- PARCELACIONES.**

Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en Suelo No Urbanizable quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal y al cumplimiento de lo establecido en el art. 3 de la ley 2/1997, de 13 de junio, de modificación de la ley 4/1992, del Suelo No Urbanizable, respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural.

**Art. 54. ACTUACIONES SUJETAS A AUTORIZACIÓN PREVIA.**

1.- Previa autorización de la Conselleria competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el Suelo No Urbanizable común, sólo se podrán realizar los usos contemplados en los artículos 7 y 8 del la Ley 4/92 del Suelo No Urbanizable:

- a) Obras, instalaciones y servicios públicos.
- b) Vivienda aislada y familiar que no contribuya a la formación de núcleo urbano. A tal efecto, se considera que forma núcleo urbano cuando en una circunferencia de radio 100 con centro en la vivienda se encuentran tres viviendas.
- c) Pequeños almacenes o casetas de aperos vinculados a actividad agrícola, ganadera o forestal.
- d) Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.
- e) Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.

2.- Los usos a que se refiere el número anterior se atenderán a las siguientes condiciones:

En el caso de viviendas:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 2%.
- Altura máxima reguladora: 6,50 m.

Para casetas de aperos:



Diligencia de la Junta de Urbanismo que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003. Torreblanca, - 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO





- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima construida 20 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima de cornisa: 3,5 m.
- Separación mínima a linderos: 5 m.

Para almacenes:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 5%.
- Altura máxima reguladora: 5 m.



**Art. 55.- ACTUACIONES SUJETAS A DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO.**

1.- Se autorizarán actuaciones sometidas a Declaración de Interés Comunitario con los usos, condiciones y características previstas en la LSNU en aquellos suelos cuya clasificación lo permita y con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Coeficiente máximo de ocupación en planta: 30 %.
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 7 m.
- Separación mínima a lindes: 10 m.
- Deberán garantizar el abastecimiento de agua y la depuración de los vertidos, si los hubiere, a través de sistemas debidamente homologados.

**Art. 56.- EQUIPAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Los equipamientos existentes en Suelo No Urbanizable pertenecen a las redes primaria y local de dotaciones. La delimitación de cada uno de ellos viene grafiada en planos. Estos equipamientos son los siguientes:

- Polideportivo, PRD.
- Cementerio, PTD.
- Red viaria, PRV.



DILIGENCIA. Para hacer conste que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003 Torrebaja a, - 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO





Sección 2ª. EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

**Art. 57.- ÁMBITO.**

- 1.- La extensión y límites del Suelo No Urbanizable común vienen reflejado en el plano de "Ordenación estructural. Clasificación del suelo".
- 2.- Se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

Zona de Suelo No Urbanizable común.

Zona de Los Pajares.

**Art. 58. OBRAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS.**

Podrán realizarse, garantizando el cumplimiento de los parámetros impuestos en el art. 55 de estas Normas, en su caso, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específica, las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en dicha clase de suelo y los usos que se definen en la ficha resumen correspondiente.

Sección 3ª. EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

**Art. 59.- ÁMBITO Y CLASES.**

1.- Constituyen el Suelo No Urbanizable de especial protección aquellos espacios a los que se otorga este tratamiento en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de la explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

2.- En Suelo No Urbanizable Protegido, se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

- a) Zona de Suelo No Urbanizable de protección agrícola.
- b) Zona de Suelo No Urbanizable de protección forestal.
- c) Zona de Suelo No Urbanizable de protección patrimonio.

3.- En las zonas de dominio público se establecen las siguientes:

- d) Zona de suelo No Urbanizable de protección infraestructuras.
- e) Zona de suelo No Urbanizable de protección de cauces y barrancos.

**Art. 60- CONDICIONES DE APLICACIÓN.**

1.- Los ámbitos de aplicación se señalan en los planos de ordenación.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003.  
Torrebaja a, - 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO





2.- Para aquellos suelos protegidos por aplicación de una normativa de carácter sectorial priman siempre las disposiciones de aquélla.

3.- Las instalaciones y elementos de la red primaria o local de infraestructuras que se instalen en Suelos No Urbanizables de especial protección precisarán la previa redacción de un Estudio de Impacto Ambiental para su localización y ejecución.

## CAPÍTULO VI. DE LA RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.

### Art. 61.- DEFINICIÓN.

La red primaria o estructural de dotaciones públicas está integrada por los siguientes elementos:

- a) Red primaria viaria (PRV).
- b) Red primaria de equipamientos que, a su vez, es:
  - Administrativo-institucional, PAD: Ayuntamiento.
  - Deportivo-recreativo, (PRD): Polideportivo y reserva.
  - Infraestructura-Servicio Urbano, PID: Cementerio y reserva.
  - Educativo-cultural, PED: Escuela.
- c) Red primaria de zonas verdes y espacios libres, P.JL.

### Art. 62.- LA RED PRIMARIA VIARIA.

Está compuesta por las vías de comunicación, supramunicipales; las vías dentro de las zonas urbanas que son estructurantes de la trama urbana, y aparcamientos. Las carreteras son:

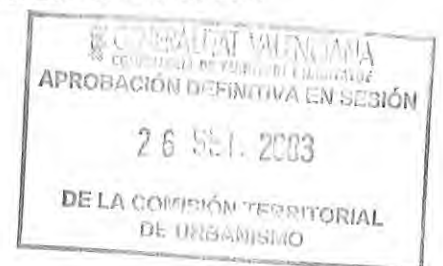
N-330, carretera de Alicante a Francia por Zaragoza.

N-420, carretera de Teruel a Tarancón.

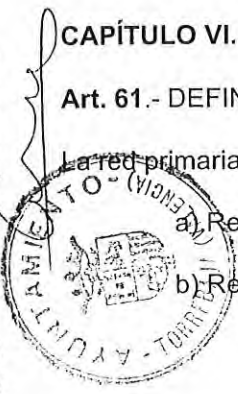
### Art. 63.- LA RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS.

Los usos dotacionales que figuran en este Plan tienen la categoría de indicativos o preferentes, por lo cual podrán ser en cualquier momento intercambiables en función de las previsibles demandas sociales.

Los edificios públicos en suelos consolidados, se ajustarán a las particularidades propias de sus requerimientos funcionales derivados de la normativa sectorial aplicable.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado Flujo en sesión de fecha 22 SET. 2003.  
Torrevieja, - 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO





**Art. 64.- LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.**

Sólo podrán construirse instalaciones y edificaciones de una planta para servicio de los jardines (mantenimiento, recreo, etc.), con una ocupación máxima, en cada uno de ellos, del 2% de la superficie total del mismo.

**Art. 65 - LA RED LOCAL DE DOTACIONES.**

Está integrada por los siguientes elementos:

a) Red local viaria (SRV).

b) Red local de equipamientos:

- Asistencial, STD: Iglesias de Torrebaja y Torrealta y ermita de San Roque.

- Educativo-cultural, SED, Casa de la Cultura.

- Administrativo-Institucional, SAD, equipamiento al norte del casco.

c) Red Local de zonas verdes y espacios libres, SJL.



EL SECRETARIO  
Torrebaja a, 6 OCT. 2004

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Flore en sesión de fecha 2-2-SET-2003 Torrebaja a, 6 OCT. 2004



**TÍTULO VI. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

**CAPÍTULO I. EN SUELO URBANO.**

Sección 1. ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO, NUH.

**Art. 66.- ÁMBITO.**

Se delimitan tres zonas como Núcleo Histórico: el núcleo originario de Torrebaja, la antigua aldea de Castielfabib "Los Pajares", hoy integrada dentro del término de Torrebaja, y el núcleo de Torrealta. En los tres casos, se trata de casco urbano consolidado configurado por la trama tradicional. Se delimita en los planos de ordenación.

Se consideran aptas para la edificación todas las parcelas actualmente existentes. No se permitirán subdivisiones o segregaciones de parcelas cuando las resultantes no cumplan las condiciones mínimas de parcela establecidas en la Ficha de Zona.

Los condicionantes de edificación en esta zona tienen por objeto la protección de la trama urbana y la tipología tradicional.

**Art. 67. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA.**

La zona de núcleo histórico se configura por la integración del sistema de ordenación por *alineación de calle*, la tipología edificatoria de *manzana compacta* y el uso global *residencial*.



1. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial.

*Alineaciones de viales:* son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

*Rasantes:* son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela.

*Parcela mínima edificable:* queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la Ficha de Zona. Todas las parcelas que existen en la actualidad se consideran aptas aunque incumplan las condiciones de parcela mínima de la ficha de zona. Se prohíbe la segregación de parcelas cuando alguna de las resultantes incumpla la condiciones de parcela mínima.

2. Otras condiciones.

No se exige reserva de aparcamiento en interior de parcela.

El resto de parámetros se recogen en la ficha de zona.

**Art. 68.- FICHA DE ZONA.**

Incluida como Anexo.

Sección 2ª. ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO, ACA.



**Art. 69.- ÁMBITO.**

Comprende todo el casco urbano residencial que no está incluido en la zona de núcleo histórico. Su delimitación se recoge en los planos de ordenación.

Los condicionantes de edificación y estéticos en esta zona tienen por objeto el no crear distorsiones en el paisaje urbano.

**Art. 70. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA.**

La zona de ampliación de casco se configura por la integración del sistema de ordenación por *alineación de calle*, la tipología edificatoria de *manzana compacta* y el uso global *residencial*.

1. Parámetros urbanísticos.

a) relativos a la manzana y el vial.

*Alineaciones de viales:* son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

*Rasantes:* son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela.

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22-SET-2003.  
Torrebaja a, - 6 OCT. 2004  
EL SECRETARIO





*Parcela mínima edificable:* queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la Ficha de Zona.

## 2. Otras condiciones

*Dotación de aparcamientos:* la dotación mínima de aparcamientos dentro de la parcela será la establecida en el artículo 10.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

*Zonas verdes y espacios libres:* el coeficiente de edificabilidad máximo es del 2% de la superficie, con una sola planta y siempre serán elementos vinculados al mantenimiento de la zona verde o relacionados con actividades de recreo.

*Equipamientos:* salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

El resto de parámetros relativos a la zona se recogen en la correspondiente Ficha de Zona.

## Art. 71.- FICHA DE ZONA.

Incluida como Anexo.

## Sección 3ª. ZONA DE TOLERANCIA INDUSTRIAL, TIN.

### Art. 72.- ÁMBITO.

Comprende la zona clasificada como Suelo Urbano de uso Industrial en las Normas Subsidiarias de Castielfabib en el barrio de los Pajares y que en la actualidad tiene usos industriales.

### Art. 73.- CONFIGURACIÓN DE ZONA.

La zona de ampliación de casco se configura por la integración del sistema de ordenación por *edificación aislada*, la tipología edificatoria de *bloque exento* y el uso global *industrial*.

#### 1. Parámetros urbanísticos.

a) relativos a la manzana y el vial.

*Alineaciones de viales:* son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

*Rasantes:* son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela.



DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SEPT. 2003. Torrebaja a, 6 OCT. 2004

EL SECRETARIO





*Parcela mínima edificable:* queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la Ficha de Zona.

## 2. Otras condiciones

*Dotación de aparcamientos:* la dotación mínima de aparcamientos dentro de la parcela cuando se dedique a uso industrial será de una plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos tal y como establece el artículo 15.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Si el uso es comercial, la dotación de aparcamiento será la establecida en el art. 13 del mencionado Anexo.

*Equipamientos:* salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

*Vallados de parcela:* tendrá una altura máxima de 3 m con un zócalo de fábrica de 1 m de altura como máximo siendo el resto del vallado con elementos metálicos. La parte interior del vallado debe protegerse con vegetación para evitar el impacto visual desde la zona residencial.

El resto de parámetros relativos a la zona se recogen en la correspondiente Ficha de Zona.

### Art.- 74. FICHA DE ZONA.

Incluida como Anexo.

### Sección 4ª. ZONA DE POLÍGONO ARTESANAL, INM.

#### Art. 75.- ÁMBITO.

Comprende la zona clasificada como Suelo Urbano de uso Industrial como consecuencia de la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución creada en Suelo No Urbanizable y tal y como establece la Disposición Adicional Primera de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.

#### Art. 76.- CONFIGURACIÓN DE ZONA.

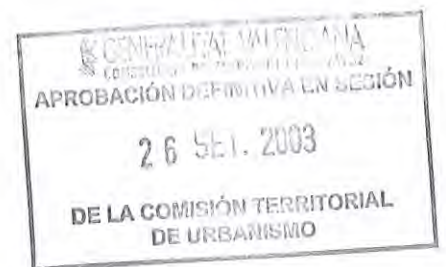
La zona se configura por la integración del sistema de ordenación por *edificación de calle*, la tipología edificatoria de *manzana compacta* y el uso global *industrial*.

##### 1. Parámetros urbanísticos.

a) relativos a la manzana y el vial.

*Alineaciones de viales:* son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

*Rasantes:* son las que vienen definidas en los planos de rasantes.



Este documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SEL. 2003. Torrebaja a, - 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO





b) relativos a la parcela.

*Parcela mínima edificable:* queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la Ficha de Zona.

2. Otras condiciones

*Dotación de aparcamientos:* no se exige aparcamiento dentro de las parcelas.

*Equipamientos:* salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

El resto de parámetros relativos a la zona se recogen en la correspondiente Ficha de Zona.

**Art. - 77. FICHA DE ZONA.**

Incluida como Anexo.

**CAPÍTULO II. ZONAS EN SUELO URBANIZABLE.**

**ZONA DE VIVIENDAS AISLADAS, AIS.**

**Art. 78. ÁMBITO.**

Se delimita un Sector de Suelo Urbanizable sin Ordenación Pormenorizada, a desarrollar posteriormente, con los siguientes datos:

SUELO URBANIZABLE	AIS
Nº DE SECTORES:	1
UNIDADES DE EJECUCIÓN:	2
SUPERFICIE TOTAL:	36.024 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO:	0,50 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> .
DENSIDAD DE VIVIENDAS:	25 viv / Ha
SUPERFICIE U.E 1	10.640m <sup>2</sup>
SUPERFICIE U.E. 2	36.024 m <sup>2</sup>

**Art. 79. FICHA DE PLANEAMIENTO.**

Incluida como Anexo.



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003. Torrebaja a, - 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO





### CAPÍTULO III. ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

#### Sección 1ª. EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

##### Art. 80.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

###### 1.- Ámbito.

Comprende el suelo que, en la actualidad no tiene uso productivo por estar erosionado o tener una pendiente excesiva.

###### 2.- Usos:

Dominante: Ganadero, actividades de explotación pecuaria en régimen intensivo, excepto granjas de bovino, ovino y porcino.

Compatibles: Actividades de cultivo y explotación agrícola del suelo, edificaciones anexas al uso agrícola con los condicionantes del art. 65.2 de estas Normas, dotacional deportivo-recreativo, dotacional educativo-cultural. Se permiten, asimismo, Servicios que deban localizarse en el medio rural y edificaciones e instalaciones de utilidad pública que puedan tramitarse como Declaraciones de Interés Comunitario según la LSNU.

Incompatibles: Los no permitidos expresamente.

###### 3.- Desarrollo urbanístico.

No se permitirá el desarrollo urbanístico ni la delimitación de Sectores en esta clase de suelo mientras quede Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable por desarrollar.

##### Art. 81.- ZONA DE LOS PAJARES.

###### 1.- Ámbito.

Comprende el suelo inmediato al urbano por el oeste junto al barrio de los Pajares y alberga antiguas construcciones de adobe que se usaban como almacenes, para el ganado o para elaborar vino. Es una zona de gran valor etnográfico y debe ser objeto de un Plan Especial para definir sus usos y su conservación.

Se consideran aptas las construcciones actuales aunque no se permiten nuevas construcciones hasta que no se redacte y apruebe el Plan Especial. Se permiten obras de conservación y mantenimiento y de reforma sin aumento de volumen.

###### 2.- Usos:

Permitidos: IND-1, IND-2, pequeños talleres artesanales, ALM-1, ALM-2, TRE-1, THO-1, TCO-1, PAR-1 y todos los dotacionales excepto RD.

Incompatibles: Los no permitidos expresamente.

DILIGENCIA - Para poder contar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Torreblaja en sesión de fecha 22 SEI. 2003.

Torreblaja a, - 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO







Sección 2ª. EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

**Art. 82.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA.**

1.- **Ámbito.** Comprende los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, situados en las riberas de los ríos Ebrón y Turia objeto, además, de inundaciones periódicas por estar situados a muy poca altura respecto de éstos. En la actualidad se dedican al cultivo de frutales o arbolado para madera y constituyen la seña de identidad del paisaje de Torrebaja. Se pretende mantener estos usos agrícolas tanto desde el punto de vista productivo como desde el punto de vista paisajístico. Se considera apta la parcelación tradicional existente no permitiéndose segregaciones que den como resultado parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo. Está previsto que el área situada junto al río Ebrón sea objeto de una concentración parcelaria lo que modificará la estructura de la propiedad y el sistema de caminos aunque no modifica el uso. Asimismo, está proyectado un nuevo encauzamiento de este río en su confluencia con el Turia.

2.- Usos:

Dominante: Actividades de cultivo y explotación agrícola tradicional del suelo. Dotacional deportivo-recreativo.

Compatibles: Pastoreo; apicultura; construcciones vinculadas a las explotaciones agrícolas con las limitaciones impuestas en el artículo 54 de estas Normas; actividades de extracción de agua; servicios que deban localizarse en el medio rural; edificaciones e instalaciones de utilidad pública que puedan tramitarse como Declaraciones de Interés comunitario según la LSNU, y áreas de recreo.

Se permite el mantenimiento y la ampliación justificada de los establecimientos actuales de tipo industrial y de las actividades actuales relacionadas con la agricultura y la acuicultura con las condiciones de almacenes del artículo 54.2 de estas Normas.

Incompatibles: El resto de usos no permitidos expresamente.

**Art. 83.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE FORESTAL.**

1.- **Ámbito.** Comprende las áreas de monte arbolado o en proceso de reforestación que pertenecen a monte público. Se pretende el mantenimiento del uso forestal actual.

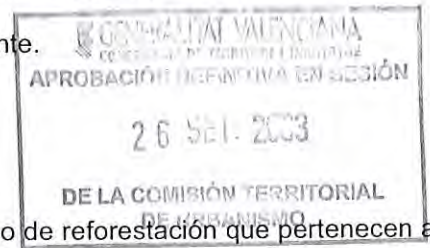
2.- Usos:

Dominante: La actividad forestal tradicional.

Compatibles: El pastoreo; la caza, según la legislación vigente; la apicultura; servicios que deban localizarse en el medio rural, y áreas de recreo vinculadas a la red de senderos con los condicionantes de edificación señalados en el artículo 54 de estas Normas, así como instalaciones dotacionales de las categorías deportivo-recreativo y dotacional educativo-cultural. Se permiten, asimismo, Servicios que deban localizarse en el medio rural y edificaciones e instalaciones de utilidad

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SEI. 2003 Torrebaja a,

6 OCT. 2004 EL SECRETARIO





pública que puedan tramitarse como Declaraciones de Interés Comunitario según la LSNU y el art. 55 de estas Normas Urbanísticas.

Incompatibles: Los no mencionados expresamente.

**Art. 84.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PATRIMONIO.**

1.- **Ámbito.** Comprende cada uno de los elementos catalogados fuera del casco urbano. Se pretende conservar estos elementos como parte del patrimonio del municipio.

2.- **Usos:**

**Dominante:** Se mantendrá el uso tradicional en la medida de lo posible. En los elementos sin uso, se tratará de conservarlos para destinarlo a la enseñanza y disfrute.

**Compatibles:** Los vinculados al uso tradicional cuando exista. Edificaciones que se consideren necesarias para el mantenimiento y conservación de los diferentes elementos así como para albergar muestras del proceso de construcción de los mismos.

**Incompatibles:** aquellos que se considere que puedan deteriorar las edificaciones o su entorno más inmediato.

- **Elementos:**

Casilicio de San Antonio, en el camino del río.

Casilicio de la Virgen del Pilar, en la cuesta del Pasillo.

Ermita de San José, situado en el paraje de "Los Villares".

Molino de San José, situado en el paraje de "Los Villares".

Yacimiento "el mirador de Amparo", situado en suelo procedente de Castielfabib.

Yacimiento de "Los Villares".



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003

Torrebaja a,

- 6 OCT. 2004

EL SECRETARIO



Sección 3ª. EN ZONA DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

**Art. 85.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.**

1.- **Ámbito.** Comprende los siguientes elementos:

*Carreteras.*

Son las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles.

En las actuaciones en zonas contiguas a las carreteras se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras o en la Ley 6/1991 de la Generalitat Valenciana, de 27 de



marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, según se afecte a la Red de Interés General del Estado o a la Red Básica o Local de la Comunidad Valenciana, respectivamente.

Las carreteras que atraviesan el Término Municipal de Torrebaja son la N-330, Alicante-Francia por Zaragoza, y la N-420, de Teruel a Tarancón, todas ellas pertenecientes a la Red de Interés General del Estado cuyas zonas de servidumbre y línea de edificación, medidas desde la arista exterior de la calzada, tiene las siguientes dimensiones:



	Zona de SERVIDUMBRE	Línea de EDIFICACIÓN
"Resto de Carreteras"	25 m	25 m
"Variantes o circunvalaciones"	25 m	100 m

Además, está previsto el trazado de la variante de la carretera N-420 por la parte exterior del casco urbano por lo que se deja una franja de 100 m como reserva de infraestructuras que aparece grafiada en planos.

Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, dentro de la zona de afección de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y se precisará, previa a la obtención de la licencia municipal, la autorización o informe de los organismos competentes en la materia.

#### *Red de caminos municipales.*

Está compuesta por todas las vías de titularidad pública, susceptibles de tránsito rodado y que no tienen la consideración de carretera.

Cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo sobre un terreno lindante con un camino municipal tendrá en cuenta que la línea de vallado cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Distancia mínima a eje de camino: 3,50 m.
- b) Distancia mínima a linde de camino: 0,50 m.
- c) La línea de edificación se situará a un mínimo de 5 metros de la de vallado.

Las actividades extractivas guardarán la misma distancia mínima a eje de camino que la línea de vallado debiendo realizar los taludes con un ángulo que garantice la contención natural del terreno.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003. Torrebaja a 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO



*Vías pecuarias.*

Son bienes de dominio público, no susceptibles de prescripción o enajenación. No podrá alegarse para su expropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones que hubieren podido efectuarse.

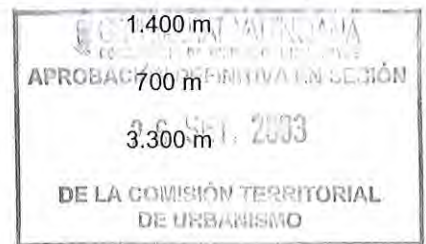
En cuanto a su regulación de uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

La creación, deslinde, amojonamiento y reivindicación, así como las variaciones y permutas, serán competencia de la Dirección Territorial de la Conselleria de Medio Ambiente, la cuál deberá informar, asimismo, cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en el ancho de protección, sin perjuicio de cualesquier otras competencias concurrentes.

Las magnitudes legales de las vías pecuarias que atraviesan el término municipal, conforme al trazado expresado en los planos correspondientes, son las siguientes:



Nombre	Anchura legal	Longitud aproximada
Cordel del Carril	37,5 m	1.400 m
Vereda de las Pozas	20 m	700 m
Vereda del Puente de la Hoya Hermosa a Torrealta	20 m	3.300 m



*Red básica de servicios.*

Comprende los elementos integrantes de la red estructural de dotaciones pública: Red de abastecimiento de agua y depósito; Red de colector de aguas residuales y depuradora, cuya protección y régimen jurídico aplicable a los suelos que los soportan vienen definidos por la normativa sectorial aplicable.

**Art. 86.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES Y BARRANCOS.**

1.- **Ámbito.** Comprende los suelos y áreas afectados por las restricciones derivadas de lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Cauces y del Dominio Público Hidráulico como consecuencia de su proximidad a cauces naturales.

Se incluyen los terrenos situados hasta 5 m que corresponden a la zona de servidumbre así como el Suelo No Urbanizable Protección por Inundabilidad.

2.- **Usos.**

Los usos del suelo quedan condicionados a la obtención de autorización previa del Organismo de Cuenca, independientemente de las que se deban otorgar por otros organismos. El régimen de usos es el mismo que para el Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003.  
 Torrebaja a, - 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO



Las construcciones en uso vinculadas a la explotación agraria existentes en la actualidad y que se encuentren dentro de estas zonas no podrán modificar sus alturas ni aumentar su volumen.

## TÍTULO V. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### Sección 1ª. CONDICIONES ESTÉTICAS.

#### Art. 87.- PROTECCIÓN DE LA ESTÉTICA URBANA.

- 1.- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes, independientemente de la zona a la que pertenezcan, deberán responder en su diseño y composición a las condiciones estéticas señaladas para cada zona de ordenación.
- 2.- El perfil de la edificación debe estar incluido en el plano paralelo al plano que conforma la rasante natural del terreno donde se asienta.
- 3.- Toda edificación deberá quedar perfectamente terminada exteriormente no permitiéndose que queden edificaciones sin el cerramiento exterior y sin carpintería.

#### Art. 88.- FACHADAS.

En intervenciones parciales sobre edificaciones existentes se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

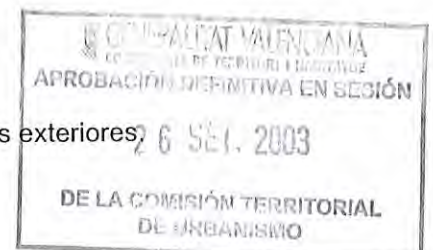
- a) Si afectan a la planta baja del inmueble, la modificación deberá armonizar con el resto de la fachada, valorándose el mantenimiento del plano de fachada, la relación de macizos y huecos y la armonización de materiales.
- b) Cualquier modificación de las características de la fachada se realizará de acuerdo con un proyecto que garantice las condiciones estéticas de la zona.
- c) Todas las actuaciones que impliquen la conservación, reparación o pintura de la fachada deberán referirse a la totalidad.

#### Art. 89.- TRATAMIENTO DE MEDIANERAS.

Todas las medianeras, incluso las de carácter provisional, se tratarán del mismo modo que si fueran fachadas, quedando prohibidos los tratamientos con materiales bituminosos que puedan quedar vistos desde espacios públicos.

#### Art. 90.- INSTALACIONES EN FACHADA.

- 1.- Los conductos o chimeneas no discurrirán visibles por fachadas exteriores.



DILIGENCIA.- Para insertar consta que el presente documento ha sido aprobado por Pleno en sesión de fecha 22 SEI. 2003.  
Torrebaja 4, - 6 OCT. 2004

EL SECRETARIO





2.- No se instalará en fachada ningún aparato de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractor sin una protección visual adecuada.

3.- En las zonas de nueva urbanización no se admitirán tendidos de instalaciones vistas, grapados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. Cuando esto no sea posible se buscará una solución que armonice con el diseño urbano.

EL SECRETARIO



#### 1. LIMITACIONES A LA PUBLICIDAD EXTERIOR.

1.- Se prohíbe la fijación directa de carteleras publicitarias en edificios, muros, vallas y cercas, así como la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos y la fijación o pintado exterior de publicidades sobre medianeras de los edificios.

2.- Se admitirá la instalación de rótulos publicitarios previa solicitud de licencia, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- a) Se sitúen en el plano de fachada siguiendo el ritmo de los huecos.
- b) Se adecuen a las condiciones ambientales del entorno en diseño y materiales.

#### Sección 2ª. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

##### **Art. 92.-** CONDICIONES AMBIENTALES.

1.- Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberguen, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.

2.- Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas Municipales específicas así como en la reglamentación de ámbito supramunicipal.

##### **Art. 93.-** COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES.

1.- En Suelo Urbano o Urbanizable solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la Ley de la Generalitat Valenciana 3/89, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas, sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2431/1961 de 30 de noviembre).

2.- Únicamente se considerarán compatibles con vivienda las actividades calificadas como "bajo índice" según el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, siempre que se ubiquen en los emplazamientos que determinen estas Normas y las medidas correctoras adoptadas sean acordes.



Este documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003. Torrebaja a, - 6 OCT. 2004



**Art. 94.- RUIDOS.**

Será de aplicación la Ley 7/2002, de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana para la prevención de la contaminación acústica.

**Art. 95.- DESLUMBRAMIENTO.**

Desde el entorno o límite del recinto o parcela no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado debido a fuente luminosa de gran intensidad, o proceso de incandescencia a altas temperaturas.

**Art. 96.- GESTIÓN DE RESIDUOS.**

En los proyectos de urbanización que se realicen, será obligatorio la reserva de las correspondientes áreas de acera y aportación para permitir la recogida de los residuos sólidos urbanos de acuerdo a lo establecido en el Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana.

Este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Torrebaja en sesión de fecha 22 SET. 2003.  
Torrebaja, - 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO



En Torrebaja, Septiembre de 2003.

María Jesús Camacho Jiménez  
Arquitecta redactora del Plan





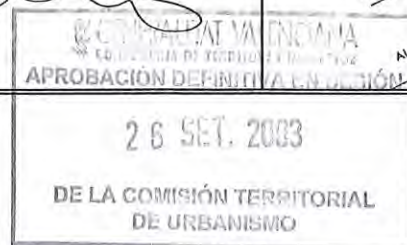
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:	<b>NÚCLEO HISTÓRICO</b>	CÓDIGO: <b>NUH</b>
MUNICIPIO:	<b>TORREBAJA</b>	<b>PLAN GENERAL</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
<b>ALINEACIÓN DE CALLE</b>	<b>MANZANA COMPACTA</b>	<b>RESIDENCIAL</b>

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
<b>RESIDENCIAL UNITARIO (Ru)</b>	Residencial múltiple, Rm	EL RESTO DE USOS
	Comercial, TCO-1, Recreativo, TRE-1.	
	Hotelero, THO-1, Almacén, ALM-1.	
	Industrial, IND-1, Aparcamiento, PAR-1b	
	Dotacionales excepto RD	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	60 m <sup>2</sup>	Retranqueos de la edificación	No se permiten
Frente mínimo de parcela	4 m	Separación huecos a linderos o medianeras	0,6 m
Díámetro círculo inscrito	3 m	Profundidad edificable	Toda la parcela
Ángulos medianeros	≥ 60°		
Ocupación máx. de parcela	100%		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Todas las parcelas existentes en la actualidad se consideran aptas. No se permiten segregaciones de parcelas cuando una de las resultantes incumpla las condiciones de esta ficha.		Número máximo de plantas:	3
		Altura máxima reguladora:	9,50 m
		Altura total:	13 m
		Áticos, semisótanos y entreplantas:	prohibidos
		Vuelo máximo balcones en calles:	10% ancho calle < 0,5 m
		Altura mínima sobre rasante voladizo	3,25 m
		Terrazas y miradores:	prohibidos
Longitud máx. Aleros:	0,60 m		
	Aprovechamiento bajo cubierta	No permitido	

OTRAS CONDICIONES
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>
Las cubiertas serán obligatoriamente a dos aguas con pendiente máxima 40° y de teja árabe.
Los aleros deberán arrancar de la cara superior del forjado de la última planta.
Los huecos en fachada de la primera planta serán verticales.
Se prohíben las carpinterías de aluminio anodizado en su color.
Las fachadas tendrán un acabado liso, en colores tradicionales.
Se prohíben los zócalos con materiales cerámicos.
Se prohíbe instalar en fachada aparatos acondicionadores de aire o calefacción.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
<p>DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por <u>Pleu</u> en sesión de fecha <u>22 SET. 2003</u>. Torrebaja a, <u>- 6 OCT. 2004</u> EL SECRETARIO</p>		







ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:	<b>AMPLIACIÓN DE CASCO</b>	CÓDIGO: <b>ACA</b>
MUNICIPIO:	<b>TORREBAJA</b>	<b>PLAN GENERAL</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>ALINEACIÓN DE CALLE</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>MANZANA COMPACTA</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
<b>RESIDENCIAL UNITARIO (Ru)</b>	Residencial múltiple, Rm.	El resto de usos.
	Comercial, TCO-1, Recreativo, TRE-1	
	Hotelero, THO-1, AlmacénALM-1.	
	Industrial, IND-1	
	Aparcamiento, PAR-1b, Dotacionales.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	60 m <sup>2</sup>	Retranqueos de la edificación	Prohibidos excepto junto a la carretera de acceso desde Castielfabib donde el retranqueo es obligatorio a la línea de trazos o cuando se retranquee toda la manzana
Frente mínimo de parcela	6 m		
Diámetro círculo inscrito	5 m		
Ángulos medianeros	≥ 60°		
Profundidad máx. edificable	15 m		
Ocupación máx. parcela	85%	Separación huecos a linderos o medianeras	0,6 m, o 45°
VOLUMEN y FORMA			
Se permite la vivienda unifamiliar aislada con los siguientes parámetros:		Número máximo de plantas	3
		Altura máxima reguladora	9,50 m
Parcela mínima:	100 m <sup>2</sup>	Altura total:	13 m
Frente mínimo de parcela.	6 m	Áticos, entreplantas y sótanos	prohibidos
Nº máximo plantas:	3	Semisótanos.	permitidos
Ocupación máxima parcela:	80%	Vuelo máximo balcones a calle	0,50 m
Distancia mín. a lindes:	3 m.	Altura mínima sobre rasante voladizo	3,25 m
Sótanos y semisótanos:	NO	Terrazas y miradores	prohibidos
		Longitud máx. aleros	0,60 m
		Aprovechamiento bajo cubierta	Permitido según HD-91

OTRAS CONDICIONES	
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	
Las cubiertas serán obligatoriamente a dos aguas con pendiente máxima 40°.	
Los aleros deberán arrancar de la cara superior del forjado de la última planta.	
Las fachadas tendrán un acabado liso, predominantemente en colores ocres.	
Se prohíben los zócalos de materiales cerámicos.	
Se prohíbe instalar en fachada aparatos acondicionadores de aire o calefacción.	
No se permitirán retranqueos de la edificación ni patios abiertos a fachada.	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
<p>DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por <u>        </u> en sesión de fecha <u>22 SET. 2003</u>. Torrebaja a, - 6 OCT 2004</p> <p>EL SECRETARIO</p>		



AYUNTAMIENTO VALENCIANO  
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO  
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN  
26 SET, 2003  
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>TOLERANCIA INDUSTRIAL</b>		CÓDIGO: <b>TIN</b>
MUNICIPIO: <b>TORREBAJA</b>		<b>PLAN GENERAL</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>INDUSTRIAL</b>

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
<b>INDUSTRIAL, IND-1, IND-2</b>	Almacén, ALM-1, ALM-2.	El resto de usos.
	Comercial, TCO-2, Recreativo, TRE-1	
	Aparcamiento, PAR-1a, Dotacionales.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	150 m <sup>2</sup>	Distancia mínima a linde frontal	5 m
Frente mínimo de parcela	6 m	Distancia mínima lindes laterales	3 m
Diámetro círculo inscrito	5 m		
Ángulos medianeros	≥ 60°		
Ocupación max. parcela.	50%		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	1
		Altura máxima reguladora	5 m
		Semisótanos y sótanos	prohibidos
		Entreplantas	Permitidos computables edificabilidad

OTRAS CONDICIONES	
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	
Se cumplirán las condiciones de aparcamiento en interior de parcela fijadas por el Anexo del RPCV.	
La valla frontal debe estar protegida interiormente con una pantalla de vegetación para minimizar el impacto visual.	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
<p><b>DILIGENCIA.-</b> Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por <u>Fleus</u> en sesión de fecha <u>22 SET. 2003</u>. Torrebaja a, - <b>6 OCT. 2004</b></p> <p style="text-align: right;">EL SECRETARIO</p> 		



**AYUNTAMIENTO MUNICIPAL**  
 CONCEJALÍA DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
**APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN**  
**26 SET. 2003**  
 DE LA COMISIÓN TERRITORIAL  
 DE URBANISMO

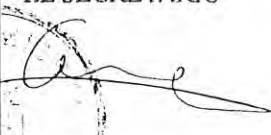
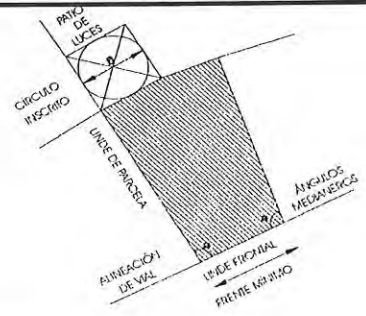


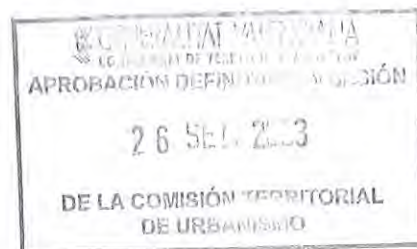
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>POLÍGONO ARTESANAL</b>		CÓDIGO: <b>INM</b>
MUNICIPIO: <b>TORREBAÑA</b>		<b>PLAN GENERAL</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>ALINEACIÓN DE CALLE</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>MANZANA COMPACTA</b>	USO GLOBAL <b>INDUSTRIAL</b>

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
<b>INDUSTRIAL, IND-1, IND-2</b>	Almacén, ALM-1, ALM-2.	El resto de usos.
	Comercial, TCO-2, Recreativo, TRE-1	
	Aparcamiento, PAR-1a, Dotacionales, id,	
	Zonas verdes.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	450 m <sup>2</sup>		
Ocupación de parcela	100%		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Edificabilidad máxima	6,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Altura máxima reguladora:	6,5 m
Profundidad máx. edificable	40 m	Altura máxima en cumbre	9,0 m
		Atillos	Permitidos. Altura libre >2,50 m.

OTRAS CONDICIONES
APARCAMIENTOS:
Se establece aparcamiento en cordón, junto a viales de acceso.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
<p>DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por <u>Alfonso</u> en sesión de fecha <u>22 SET. 2003</u>. Torrebaña, - <u>6 OCT. 2004</u></p> <p>EL SECRETARIO</p> 		





## ANEXO DEFINICIONES SEGÚN REGLAMENTO DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

### CAPÍTULO I. CONCEPTOS BÁSICOS

#### Sección 1ª. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL.

##### Art. 1.- ALINEACIÓN DE VIAL.

Se entiende por *alineación de vial* la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

##### Art. 2.- ANCHO DE VIAL EN UN PUNTO.

Se denomina *ancho de vial* en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Se expresa en metros (m).

##### Art. 3.- MANZANA.

Se denomina *manzana* a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

##### Art. 4.- PATIO DE MANZANA.

Constituye el *patio de manzana* el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

##### Art. 5.- COTA DE RASANTE.

La *cota de rasante* es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.

Se expresa en metros (m).

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por          en sesión de fecha 22 SET. 2003.

Torrebaja a,

- 6 OCT. 2004

EL SECRETARIO





Sección 2ª. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA.

**Art. 6.- PARCELA.**

A los efectos urbanísticos, se denomina *parcela*, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

**Art. 7.- PARCELA EDIFICABLE.**

Se entiende por *parcela edificable* aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

**Art. 8.- SOLAR.**

Son *solares* las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6.º de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

**Art. 9.- LINDES DE PARCELA.**

Se denominan *lindes* a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

El *linde frontal* es el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

**Art. 10.- CERRAMIENTOS DE PARCELA.**

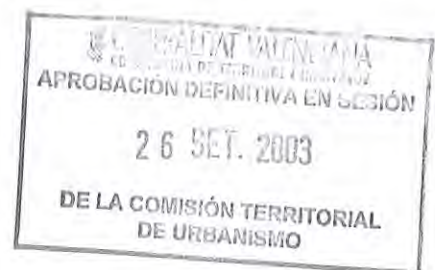
Se denominan *cerramientos de parcela* a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

**Art. 11.- PARCELA MÍNIMA.**

Se define la *parcela mínima* como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup><sub>s</sub>).

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 2-2-SET.-2003. Torrebaja a 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO





**Art. 12.- FRENTE DE PARCELA.**

Se denomina *frente de parcela* a la longitud del linde frontal.

Se expresa en metros (m)

**Art. 13.- CÍRCULO INSCRITO.**

Se denomina *círculo inscrito* al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m).

**Art. 14.- ÁNGULO MEDIANERO.**

Se denomina *ángulo medianero* al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los linderos contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales (°).

Sección 3ª. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

**Art. 15.- ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

Constituyen las *alineaciones de la edificación* aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

**Art. 16.- DISTANCIA A LINDES.**

Se define la *distancia a linderos* como la separación entre cada uno de los linderos de parcela y el punto más próximo de la edificación –incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados–, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

Se expresa en metros (m).

**Art. 17.- RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN.**

Se entiende por *retranqueo de la edificación* el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.



DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003. Torrebaja a 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO





Se expresa en metros (m), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

**Art. 18.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE.**

Se define la *profundidad edificable* como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Se expresa en metros (m).

**Art. 19.- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES.**

Se define la *separación entre edificaciones* como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

Se expresa en metros (m).

**Sección 4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.**

**Art. 20.- SUPERFICIE OCUPADA.**

Se entiende por *superficie ocupada* de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

Se expresa en metros cuadrados de suelo ( $m^2_s$ ).

**Art. 21.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.**

Se denomina *coeficiente de ocupación* a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela.

Se expresa en tantos por ciento (%).

**Art. 22.- SUPERFICIE LIBRE.**

Se entiende por *superficie libre* de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Se expresa en metros cuadrados de suelo ( $m^2_s$ ).



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por F. Llorens en sesión de fecha 2-2-SET-2003.  
Torrebaja a,

- 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO





DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003 Torrebaja, - 6 OCT. 2004

EL SECRETARIO



**Art. 23.- SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTA.**

Se entiende por *superficie construida por planta*, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán como superficie construida las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso o tienen una altura libre inferior a 1,50 m.

Las superficies de los balcones computarán al cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2_t$ ).

**Art. 24.- SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL.**

Constituye la *superficie construida total* de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas y aprovechamientos bajo cubierta cuando tengan una altura libre superior a 1,50 m.

Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2_t$ ).

**Art. 25.- SUPERFICIE ÚTIL.**

Se entiende como *superficie útil* a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya.

Se expresa en metros cuadrados útiles ( $m^2_u$ ).



**Art. 26.- VOLUMEN CONSTRUIDO.**

Se denomina *volumen construido* de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante. Se expresa en  $m^3$ .

**Art. 27.- EDIFICABILIDAD.**

Se entiende por *edificabilidad* la superficie construida total que tiene un ámbito determinado.





Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2_i$ ).

**Art. 28.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA.**

Se entiende por *coeficiente de edificabilidad neta* la relación entre la edificabilidad y la superficie, de una parcela o un conjunto de ellas.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2_i/m^2_s$ ).

**Art. 29 - COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA.**

Se entiende por *coeficiente de edificabilidad bruta* de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2_i/m^2_s$ ).

Sección 5ª. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

**Art. 30.- ALTURA REGULADORA.**

Se denomina *altura reguladora* a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

En las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

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

Se expresa en metros (m).



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003.  
Torrebaja a, - 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO





**Art. 31.- ALTURA TOTAL.**

Se define la *altura total* como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

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

Se expresa en metros (m).

**Art. 32.- NÚMERO DE PLANTAS.**

El número de plantas que componen un edificio, incluida la planta baja, constituye el parámetro denominado *número de plantas*.

No se consideran computables a efectos de este parámetro los semisótanos en la zona de ampliación de casco.

En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el artículo 105.

**Art. 33.- MEDIANERA.**

A los efectos de esta norma, se denomina *medianera* a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

**Art. 34.- PLANTA BAJA.**

Se denomina *planta baja* a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo -0-, en su caso, de la solera- se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

**Art. 35.- PLANTA PISO.**

Se entiende por *planta piso* aquella planta situada por encima de la planta baja.

**Art. 36.- PLANTA ÁTICO.**

Se denomina *planta ático* a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

DILIGENCIA.- Este hecho consta que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003.  
Torrebaja a, - 6 OCT. 2004  
EL SECRETARIO





**Art. 37.- APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.**

Se denomina *aprovechamiento bajo cubierta* a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta. Computa como edificabilidad toda la superficie con una altura libre superior a 1,50 m.

**Art. 38.- ENTREPLANTA.**

Se denomina *entreplanta* a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

**Art. 39.- SÓTANO.**

Se denomina *sótano* a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

**Art. 40.- SEMISÓTANO.**

Se denomina *semisótano* a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

**Art. 41.- ALTURA DE PLANTA.**

Se entiende por *altura de planta* la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metros (m).

**Art. 42.- ALTURA LIBRE DE PLANTA.**

Se entiende por *altura libre de planta* la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo -o, en su caso, del falso techo- de una planta.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003. Torrebaja a, - 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO





Se expresa en metros (m).

En las plantas bajas y plantas de pisos, la altura libre mínima será como mínimo de 2,50 m y como máximo de 3,20 m. En ningún caso la altura de las plantas bajas será inferior a la de las plantas de pisos.

En las plantas de sótanos, la altura libre mínima será de 2,20 m y como máximo de 3 m.

En todo caso, debe cumplirse lo establecido en las Normas de Habitabilidad y Diseño, HD-91.

#### Art. 43.- CUERPOS VOLADOS.

Se entienden por *cuerpos volados* aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

#### Art. 44.- ELEMENTOS SALIENTES.

Se entienden por *elementos salientes* aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

#### Art. 45.- EDIFICACIONES AUXILIARES.

Se denominan *edificaciones auxiliares* aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

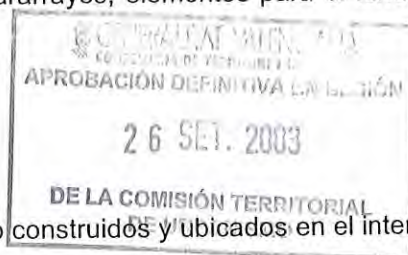
Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el semisótano.

#### Art. 46.- ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES.

Se entienden por *elementos técnicos de las instalaciones* aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

#### Art. 47.- PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN.

Se denominan *patios de luces y ventilación* a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003.  
Torrebaja a, - 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO





Deberán cumplir lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño, HD-91.

## CAPÍTULO II. CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### Sección 1ª. SISTEMAS DE ORDENACIÓN.

#### Art. 48.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN.

Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

Se distinguen 3 clases de sistemas de ordenación: alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica.

#### Art. 49.- ORDENACIÓN POR ALINEACIÓN DE CALLE.

El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina *ordenación por alineación de calle*.

Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la *alineación de vial*, la *altura reguladora* y la *profundidad edificable*.

El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la *manzana*.

#### Art. 50.- ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN AISLADA.

El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina *ordenación por edificación aislada*.

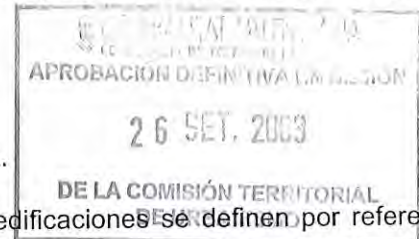
Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el *coeficiente de edificabilidad neta*, el *coeficiente de ocupación*, las *distancias a lindes* y la *altura reguladora*.

El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina *bloque*.

#### Art. 51.- ORDENACIÓN POR DEFINICIÓN VOLUMÉTRICA.

El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina *ordenación por definición volumétrica*.

Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por definición volumétrica son el *coeficiente de edificabilidad neta*, la *altura reguladora* y las *alineaciones del volumen*.



DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003. Torrebaja a, 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO





El cuerpo edificado que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina *volumen*.

Sección 2ª. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

Art. 52.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

Las *tipologías edificatorias* son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

Art. 53.- MANZANA COMPACTA.

Se denomina manzana *compacta* a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

Art. 54.- MANZANA CERRADA.

Se considera manzana *cerrada* a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central -que puede estar ocupado en la planta baja- en el interior de la manzana.

Art. 55.- BLOQUE ADOSADO.

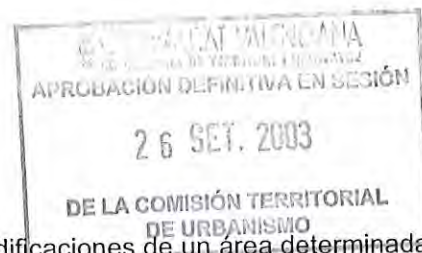
Se considera que un bloque está *adosado* cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Sección 3ª. USOS GLOBALES

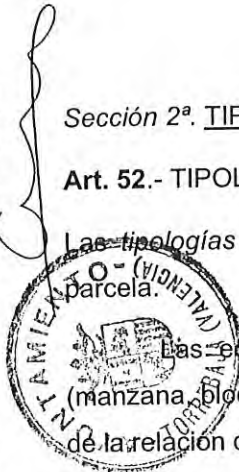
Art. 56.- USOS GLOBALES.

Se considera *uso global* el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.

A los efectos del presente Plan, los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: residencial, e industrial.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003. Torrebaja a, = 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO





**Art. 57.- USO RESIDENCIAL.**

Se incluyen en el uso *residencial* las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

Residencial *unitario*, RU, es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.

Residencial *múltiple*, RM, es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

Las condiciones específicas de las viviendas se atenderán a lo dispuesto en la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

**Art.58.- USO INDUSTRIAL.**

Se incluyen en el uso *industrial* todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

Se subdivide en las siguientes categorías:

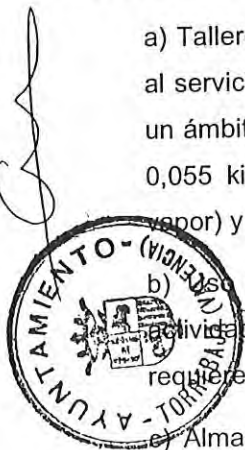
a) Talleres compatibles con viviendas (IND-1). Comprende las actividades de tipo industrial al servicio directo del consumidor, o que por sus características necesitan desarrollarse en un ámbito de uso dominante residencial. El índice de potencia instalada no será mayor que 0,055 kilovatios por metro cuadrado con un máximo de 7,50 kilovatios (10 caballos de vapor) y la superficie construida total menor que 200 metros cuadrados.

b) Talleres industriales en zonas de uso dominante no residencial (IND-2). Comprende las actividades de tipo industrial que por sus características intrínsecas o por la superficie que requieren no se pueden englobar en el apartado de talleres compatibles con vivienda.

c) Almacenamiento compatible con la vivienda (ALM-1): comprende aquellas actividades que suponen el almacenamiento de materias que representan una carga térmica en el local no superior a 80 megacalorías por metro cuadrado y que no implican la manipulación de productos tóxicos o peligrosos excepto aquellos que, como los combustibles utilizados con fines domésticos, están directamente vinculados al uso residencial y se almacenan de acuerdo con su normativa específica.

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Pleno en sesión de fecha 27 SET. 2003.

Torrebaja a, - 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO





d) Almacenamiento en zonas no residenciales (ALM-2): son aquellas actividades que por su naturaleza pueden ser consideradas compatibles con cualquier otro uso no residencial y/o que se desarrollan en locales con superficie de almacenamiento igual o mayor que 600 metros cuadrados.

**Art. 59.- USO Terciario.**

Se incluyen en el uso *terciario* todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

1.- Comercial (TCO). Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor y prestación de servicios a particulares.

Se subdivide en los siguientes grupos:

- a) Comercial compatible con vivienda (TCO-1): comprende aquellas actividades comerciales que no tienen el carácter de calificadas, de acuerdo con la Ley 3/89, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas o, aun teniéndolo, están consideradas como de "bajo índice" según el Nomenclátor aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana, de tal manera que pueden ser compatibles con el uso residencial sin necesidad de excepcionales medidas correctoras.
- b) Comercial en zonas no residenciales (TCO-2): Comprende todo tipo de actividades comerciales que puedan ser compatibles con zonas no residenciales, con independencia de su superficie y de la calificación que tengan en el Nomenclátor aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana.

2.- Recreativo (TRE): corresponde a las manifestaciones comunitarias de ocio y tiempo libre. Los locales destinados a este tipo de actividades se registrarán por lo dispuesto en la Ley 2/1991 de la Generalitat Valenciana, de 18 de febrero, de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de 27 de agosto de 1982, y normativa de desarrollo. Se subdivide en los siguientes grupos:

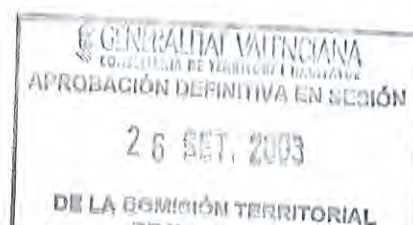
- a) Locales cuyo aforo no excede de 300 personas (TRE-1).
- b) Locales con aforo entre 300 y 700 personas (TRE-2).

3.- Hotelero (THO): es el uso que corresponde a aquellos establecimientos, sujetos a legislación específica, que se destinan a alojamiento temporal, así como las actividades complementarias incluidas en los propios inmuebles. Se subdivide en las siguientes categorías:

- a) Establecimientos con menos de diez habitaciones o 400 metros cuadrados de superficie total edificada (THO-1).

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Pleno en sesión de fecha 2-2-SET-2003.  
Torrebaja a 6 OCT. 2004

EL SECRETARIO







b) Establecimientos que sobrepasan alguno de los límites establecidos en el apartado anterior (THO-2).

4.- Aparcamientos (PAR): se entiende por aparcamiento el lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluidos los servicios públicos de transporte. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Aparcamiento para uso público o privado de vehículos que puede darse en cualquiera de las siguientes situaciones (PAR-1):

- Al aire libre (PAR-1a).
- En planta baja, semisótano o sótano bajo edificación en altura, (PAR-1b).

#### Art. 60.- USO DOTACIONAL.

Comprende el suelo perteneciente a la Red de Dotaciones Públicas tanto Primaria como Local. Atendiendo al uso al que se destinen, pueden ser:

- a) Red viaria, tanto viario de tránsito, (RV), como aparcamiento (AV).
- b) Equipamientos, que engloba las categorías siguientes: educativo-cultural, (ED); deportivo-recreativo, (RD); asistencial, (TD); infraestructura-servicio urbano, (ID), y administrativo-institucional, (AD).
- c) Zonas verdes y espacios libres en una de las siguientes categorías: área de juego, (AL); jardines (JL), y parques (QL).

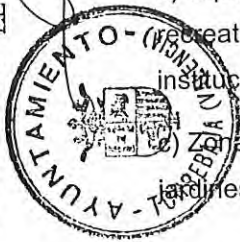
#### Art. 61.- USOS NO URBANOS.

Comprende aquellos que son propios del medio rústico tanto como consecuencia de la explotación del medio natural como de su disfrute. Se distinguen los siguientes supuestos:

- a) Extractivo (NEX). Actividades de extracción de cualquier tipo de material para la industria o la construcción.
- b) Agrícola (NAG). Actividades de cultivo y explotación agrícola del suelo.
- c) Ganadero (NGA). Actividades de explotación pecuaria en régimen extensivo o intensivo.
- d) Forestal (NFO). Actividades relacionadas con la explotación de los bosques existentes o como resultado de plantaciones especializadas.
- e) Recreativo en el medio natural (NRE). Actividades relativas al disfrute del aire libre y del medio natural. El establecimiento de estos usos se entiende con las instalaciones específicas fijadas o móviles, que comporte cada caso.

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Torrebaja en sesión de fecha 22 SET. 2003.

Torrebaja a, - 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO





f) Cualquier otro uso dotacional que pueda desarrollarse en medio rústico previa declaración de su interés comunitario.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003.  
Torrebaja a, - 6 OCT. 2004 EL SECRETARIO



*[Handwritten signature]*





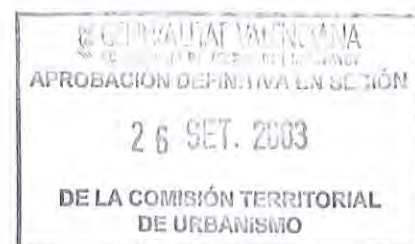
## FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Plus en sesión de fecha 24 SET. 2003.

Torrebaja a,

- 6 OCT. 2004

EL SECRETARIO





SECTOR DE SUELO URBANIZABLE AIS			
<b>Área de Reparto:</b>		AR-1	<b>Superficie:</b> 46.664 m <sup>2</sup>
<b>Unidades de Ejecución:</b>		<b>Aprovechamiento Tipo:</b> 0,50 m <sup>2</sup> t	<b>Densidad:</b> 25 viv / Ha
UE 1	10.640 m <sup>2</sup>		
UE 2	36.024 m <sup>2</sup>		
GESTIÓN			
<b>SUPERFICIE DE CESIÓN:</b> Espacios Libres Zonas verdes		A definir en el Plan Parcial según la Legislación vigente.	
<b>GESTIÓN:</b>		Directa / Indirecta	
USOS			
<b>Permitidos:</b>		<b>Prohibidos:</b>	
Uso Dominante: Residencial unitario, bloque aislado. Usos Compatibles: Residencial unitario, bloque adosado. Residencial múltiple. Comercial, TCO-1. Recreativo, TRE-1. Hotelero, THO-1. Almacén, ALM-1. Aparcamiento, PAR-1b. Dotacional.		Los no permitidos expresamente.	

Este documento ha sido aprobado por el Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003. Torrebaja a, - 6 OCT. 2004

EL SECRETARIO



**Condiciones de desarrollo del Sector:**

Se deberá respetar el tito existente e incorporarlo a la ordenación.

Será obligatorio en el proyecto de urbanización la reserva de las correspondientes áreas de acera y aportación para permitir la recogida de los residuos sólidos urbanos de acuerdo a lo establecido en el Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana.

El desarrollo del Sector sólo se podrá realizar cuando la puesta en funcionamiento del encauzamiento del río Ebrón elimine el riesgo de inundación.

La concesión de licencias para nuevas viviendas quedará supeditado a la ejecución de la E.D.A.R.

El vertido a la red de alcantarillado se ajustará al Modelo de Ordenanza elaborado por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana conjuntamente con la Federación Valenciana de Municipios y Provincias o a las propias de la entidad gestora de la Estación Depuradora.