

ALMÀSSERA - PG 8607891

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOGV Nº 79. 04.04.91

TITULO I. DETERMINACIONES GENERALES

TITULO II. INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

TITULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

TITULO IV. SUELO URBANO

TITULO V. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

TITULO VI. SUELO NO URBANIZABLE

TITULO VII. NORMAS DE PROTECCION

TITULO VIII. NORMAS DE URBANIZACION

TITULO IX. GESTION URBANISTICA

DISPOSICIONES FINALES

TÍTULO I.- DETERMINACIONES GENERALES

SECCIÓN I.- DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.- Naturaleza y ámbito de aplicación

El presente Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, P.G., o P.G.O.U.) se configura como instrumento para la ordenación integral del territorio, siendo su objeto específico el regulado por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante, L.S.) en su artículo 10.1 (y artículo 15.1 del Reglamento de Planeamiento, en adelante R.P.); y como funciones complementarias las reguladas en el artículo 11 L.S. (y artículo 16, 17 y 18 R.P.).

Su ámbito de aplicación es el término municipal de Almàccera (Valencia).

Artículo 2.- Vigencia

El presente P.G. entrará en vigor el día siguiente al de la publicación en el "Boletín Oficial" de la provincia de acuerdo de su aprobación definitiva, y permanecerá vigente indefinidamente, en tanto no se revise (art. 45 L.S. y 154.1 R.P.).

Artículo 3.- Desarrollo de sus determinaciones

Las determinaciones contenidas en el presente P.G. podrán desarrollarse mediante planes parciales y especiales, estudios de detalle, ordenanzas, catálogos, reparcelaciones, proyectos de urbanización y cualquier otro instrumento urbanístico que admita la legalidad vigente.

Las determinaciones del presente planeamiento serán de aplicación inmediata una vez vigente, salvo que resulte legalmente exigible su desarrollo mediante la previa aprobación de alguno de los instrumentos urbanísticos antedichos.

Artículo 4.- Documentación

4.1. COMPOSICIÓN.

De acuerdo con el artículo 37 del Reglamento de Planeamiento (en adelante, R.P.), el presente P.G. está integrado por los siguientes documentos:

- Información: Planos, memoria, síntesis.
- Memoria justificativa.
- Planos de ordenación urbanística del territorio.
- Normas urbanísticas.
- Programa de actuación.
- Estudio económico-financiero.

4.2. PUBLICIDAD.

Estos documentos serán públicos, y obrarán en la Oficina Técnica Municipal a disposición de quien desee consultarlos.

4.3. INTERPRETACIÓN.

Si del análisis de los distintos documentos que lo componen surgiere alguna duda en su interpretación, se hará prevalecer por este orden de prioridad:

- En los planos, el que refleje más pormenorizadamente la situación, bien por ser su escala mayor, bien por serle específico el tema en cuestión.
- En los textos, el que ofrezca mayor claridad; el que esté más de acuerdo con el espíritu de la ley, contando con la doctrina y la jurisprudencia, esto es, el que mejor permita el ejercicio de los derechos dominicales, dentro de la función social de la propiedad indicada por el artículo 33 de la Constitución Española y el artículo 3 de la L.S.

SECCIÓN II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL P.G.

Artículo 5.- Régimen urbanístico del suelo

El régimen urbanístico queda establecido mediante los siguientes elementos:

- Determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.
- Clasificación del suelo en tipos, según su régimen jurídico, y
- División del suelo en zonas, según su calificación urbanística.

Artículo 6.- Estructura general y orgánica

La determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio se establece por las presentes normas urbanísticas en los siguientes apartados:

- Asignación y reglamentación de usos.
- Determinación y regulación de los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario.

- Instalaciones y obras energéticas.

Artículo 7.- Usos: Definiciones

El presente P.G. contempla los siguientes tipos de usos:

- Público: El que se desarrolla en terrenos o bienes de propiedad pública.
- Privado: El que se desarrolla en terrenos o bienes de propiedad privada.
- Comunitario: El que, desarrollándose en terrenos o bienes privados tiene como finalidad el servicio a un grupo de personas.
- Uso global: El que determina genéricamente el espacial destino de cada sector de planeamiento.
- Uso pormenorizado: El que determina una actividad específica y concreta: Dentro de él se distinguen los siguientes: Residencial, comercial, industrial, administrativo, hotelero, cultural, sanitario, docente religioso, deportivo, recreativo, de garaje, aparcamiento, estaciones de servicio e instalaciones de lavado, agrícola y ganadero.
- Uso compatible: Es aquél cuya implantación permiten estas normas.
- Uso incompatible: Aquél cuya implantación se prohíbe.
- Uso provisional: Es que se establece de manera temporal, sin que necesite para su desarrollo obras o instalaciones permanentes.

Artículo 8.- Sistema general de comunicaciones

8.1. Se incluyen dentro de él los terrenos destinados al tránsito rodado, peatonal o ciclista, de personas o mercancías, o de ganado, y sus zonas de dominio, servidumbre y protección, así como las instalaciones y servicios vinculados, y los terrenos destinados al estacionamiento público de vehículos, que se grafían como tales en el correspondiente plano de ordenación.

8.2. Componen dicho sistema los siguientes elementos:

S.G.C.-1: Carretera nacional N-340 de Barcelona a Cádiz.

S.G.C.-2: Las vías pecuarias: Colada del Barranco de Carraixet y Azagador de Albuixech.

S.G.C.-3: Los caminos vecinales y sendas: Del Mar, del Barranco, de las Viñas y de Sardineros.

S.G.C.-4: La vía férrea de los F.G.V., y las instalaciones y servicios vinculados.

S.G.C.-5: La pista ciclista grafiada en la antigua ubicación de la vía férrea de RENFE.

S.G.C.-6: Parte de la red viaria urbana de conexión con el resto del sistema.

S.G.C.-7: La banda de reserva viaria destinada al corredor comarcal.

Las determinaciones en cuanto a trazado, ocupación y servidumbres se grafían en los correspondientes planos de información y de ordenación; sus características técnicas se indican en la memoria de la información urbanística, reglamentándose las posibles actuaciones de ámbito local de las normas de urbanización de la presente normativa urbanística.

8.3.1. En cuanto a la localización preferente de una nueva estación de los F.G.V. grafiada en el plano 3.6, su proyecto específico deberá respetar la continuidad de los viales existentes.

8.3.2. En el desarrollo futuro del S.G.C.-6 (Ronda Sur) será obligatorio el cruce con la vía existente de los F.G.V. mediante paso a desnivel, lo que se deberá plasmar en el Plan Especial que desarrolle dicho Sistema General de Comunicaciones y en el proyecto de urbanización correspondiente.

8.3.3. De acuerdo con el artículo XX de la N.C.M., no se permitirán accesos a propiedades particulares desde el S.G.C.-7 (franja de reserva viaria del corrector comarcal).

8.4. Esta regulación se entiende sin perjuicio de la legislación vigente que prevea otras competencias (Ley de Carreteras, Ley de Vías Pecuarias y Reglamento, etc.).

Artículo 9.- Sistema general de espacios libres

Componen este sistema los terrenos destinados a parque urbano público, a jardines y zonas de juego y a parque deportivo que se grafían como tales en el correspondiente plano de ordenación.

El uso global recreativo de estos terrenos se declara incompatible con cualquier otro que desvirtúe su carácter o suponga una restricción al uso público; son pues compatibles los usos cultural y deportivo, cumpliendo estas condiciones.

Las edificaciones e instalaciones que puedan realizarse al servicio tanto del uso global como de los compatibles deberán cuidar muy especialmente su ubicación, volumetría y tratamiento de fachadas y cubiertas. La edificabilidad máxima permitida será de 0'2 m²/m².

Artículo 10.- Sistema general de equipamientos comunitarios

Lo componen aquellas instalaciones y edificaciones destinadas a servir a usos públicos y comunitarios, existentes o previstas, como el administrativo público (ayuntamiento), comercial (mercado), cultural (biblioteca), docente (escuelas públicas, Yocris), sanitario (centro de asistencia primaria), deportivo (instalaciones del parque polideportivo), asistencial (club de ancianos), religioso (templo parroquial y anexos), cementerio, etc.

Su ubicación se grafía en los correspondientes planos de ordenación, numerados del 3.1 a 3.6, para el suelo urbano, y en el número 1 para todo el territorio.

Regulación: Los equipamientos públicos y los particulares incluidos dentro de este sistema general deberán mantener tanto el uso como las edificaciones, instalaciones y terrenos que lo albergan, sin que se autorice su sustitución por otro uso, ni su traslado.

Podrá establecerse, de parecer conveniente, una ordenanza particular de usos y actividades para una regulación más detallada.

Artículo 11.- Infraestructuras energéticas

Componen esta parte de la estructura general y orgánica del territorio la red de alta tensión y el gaseoducto existentes en el término municipal, cuyo trazado y características se especifica en los planos de información y ordenación urbanística. (Núm. 1).

Las servidumbres para los terrenos afectados se grafían en el correspondiente plano de ordenación y en la presente normativa; para su regulación, se estará a lo que determine su reglamentación específica.

Artículo 12.- Utilidad pública

Con la vigencia del presente plan, los terrenos y edificios afectados por los sistemas generales antedichos (cuyas obras se declaran de utilidad pública), se considerarán de necesaria ocupación, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Artículo 13.- Calificación del suelo: zonificación

En el suelo urbano:

1. Terrenos dedicados a usos públicos, no pertenecientes a los sistemas generales:

- Red viaria local.

- Zonas verdes y espacios libres.

2. Terrenos susceptibles de edificación pública o privada:

2.1. Residencial.

2.1.1. Zona "Casco antiguo".

2.1.2. Zona de "Extensión actual" (incluye la banda de transición entre ambas zonas).

2.1.3. Zona de "Tenderetes".

2.2. Industrial:

2.2.1. Anexa al casco urbano actual.

2.2.2. Camino del Mar.

En el suelo urbanizable:

3.1. Residencial.

3.2. Industrial.

En el suelo no urbanizable:

4.1. Huerta (suelo agrícola protegido en función de sus altos valores económicos, ecológicos, históricos y etnográficos).

4.2. Suelo N.U. protegido por sistemas generales.

La delimitación de estas zonas se ha efectuado en los planos números 1 y 2 de ordenación.

La regulación de usos e intensidades permitidos, se determina en la presente normativa urbanística.

SECCIÓN III. VIGILANCIA Y CONTROL DE LA GESTIÓN.

Artículo 14.- Gestión del planeamiento

La ejecución del P.G. corresponde al Ayuntamiento de Almàssera y a los particulares. El ayuntamiento podrá asumir la gestión urbanística del plan a través de sus órganos de gobierno ordinarios o establecer con este objeto una Gerencia Municipal de Urbanismo, así como mancomunarse con otros municipios y establecer consorcios con otras entidades, de acuerdo con lo especificado al respecto en el Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante R.G.U).

Artículo 15.- Infraestructuras urbanísticas

Las infracciones urbanísticas, que se definen en la L.S. y título 3º del Reglamento de Disciplina Urbanística (en adelante R.D.U.), serán objeto de sanción de conformidad con lo dispuesto en los citados textos legales.

TITULO II. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO SECCIÓN I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 16.- Consultas e informes

Todo administrado tiene derecho a consultar los documentos integrantes del presente plan, y a que se le informe por escrito, previo pago de los correspondientes derechos a que hubiere lugar, sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier finca o sector del término municipal.

Las personas que se propusieran realizar actos sujetos a licencia podrán solicitar informe escrito sobre cualquier duda técnica que pudiera plantear la aplicación de lo dispuesto por el plan en cualquier caso concreto, acompañando a la solicitud un plano de emplazamiento de la finca o sector, y una memoria explicativa suficiente para valorar el acto pretendido.

Artículo 17.- Cédula urbanística

La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en un predio determinado, esté edificado o no. En dicho documento constará:

1. La clasificación del suelo.
2. La zonificación, uso permitido e intensidad.
3. Las condiciones generales y particulares de la edificación.
4. Cualquier otro extremo pertinente a juicio del técnico municipal.

Se expedirán por el ayuntamiento a solicitud del interesado, quien deberá presentar en el Registro General instancia en la que se hará constar:

- Nombre y apellidos, domicilio y número DNI del solicitante, cuando se trate de persona física; razón social, domicilio, datos de la inscripción en el Registro Público correspondiente y número de identificación fiscal, en su caso, cuando se trate de personas jurídicas.

- Nombre, apellidos y domicilio del propietario, si el solicitante fuera persona distinta.

- Descripción de las características físicas de la finca, número de identificación en el Catastro y Registro de la Propiedad, junto con un plano de emplazamiento de la misma.

El ayuntamiento podrá exigir que se acompañe a la solicitud de licencia la cédula urbanística como requisito previo para su tramitación.

Artículo 18.- Alineaciones y rasantes

Los propietarios u otros interesados en la construcción de un solar, podrán solicitar que les sean fijadas las correspondientes alineaciones y rasantes, mediante instancia presentada en el Registro General, en la que se harán constar los mismos extremos solicitados en el artículo anterior para la expedición de la cédula urbanística.

1. Condiciones previas.

El terreno sobre el que haya de efectuarse el señalamiento, y el necesario para la toma de referencias, se encontrará libre de cualquier obstáculo que impida o dificulte las operaciones.

2. Plazos.

El señalamiento de las alineaciones y rasantes sobre el terreno tendrá lugar dentro de los quince días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, debiendo concurrir al acto el facultativo director de las obras, el peticionario y el constructor responsable de las mismas, quien dispondrá los medios necesarios para su concreción sobre el terreno.

3. Procedimiento.

Determinado el día y hora, se efectuará sobre el terreno el replanteo de alineaciones y rasantes por Oficina Técnica Municipal, en presencia de las personas indicadas en el artículo anterior, marcándose con puntos o

referencias concretas e invariables las alineaciones o/y rasantes, que se identificarán, debidamente acotadas, sobre el plano, y se levantará acta por triplicado, suscribiéndose ambos documentos por los asistentes al acto.

4. Observaciones.

Tanto el peticionario como el constructor, si se fuese a obrar, adquieren el compromiso de conservar las marcas, y sujetar las operaciones a realizar a lo determinado en el acta.

La pérdida de las referencias determinará la necesidad de un nuevo señalamiento, devengando de nuevo las tasas correspondientes.

La determinación de alineaciones y rasantes no confiere autorización para realizar cualquier acto que precise la concesión de licencia.

SECCIÓN II. LICENCIAS.

2.1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 19.- Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a licencia los actos de edificación y usos del suelo señalados en el artículo 178 L.S., y artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística (en adelante, R.D.U.); y además, la apertura de caminos y, en general, cualquier actividad que afecte a las características naturales del territorio.

Artículo 20.- Contenido de la licencia

La licencia urbanística se limita al control municipal de la licitud del acto proyectado con respecto a su ajuste al planeamiento vigente; es pues de obligado cumplimiento tanto su contenido implícito (que es el definido por el Plan General según la clase y destino del suelo, y las condiciones de edificabilidad y uso, estéticas, higiénicas, de seguridad o cualquier otra) como el expreso en las cláusulas del escrito de concesión de la misma. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas de la insuficiencia del contenido expreso de la licencia. En cualquier caso, el promotor o su representante podrá dirigirse a la administración concedente en solicitud de información, quien deberá facilitarla en el plazo de quince días.

Al escrito de concesión se unirá un ejemplar del proyecto, con la firma del técnico municipal y el sello de la corporación, que prevalecerá, como expresión gráfica de su contenido, sobre cualquier otra descripción de la obra.

Al producir la licencia efectos sobre la corporación y el sujeto a cuya actividad se refiera, sin alterar las situaciones jurídicas entre éste y las demás personas (artículo 10 R.S.C.L.), se entenderán siempre otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero (artículo 12 R.S.C.L.), no pudiendo ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de sus actividades.

Artículo 21.- Requisitos previos

La licencia se otorgará previos los siguientes requisitos:

a) La parcela sobre la que se pretenda edificar cumplirá los requisitos exigidos por el artículo 82 L.S. para su consideración como solar, de acuerdo con el artículo 83.1. (Salvo lo dispuesto para industrias en el 83.2).

B) Se garantizará la reposición en condiciones correctas o el abono de los daños que se originen en la vía pública: Aceras, calzada, jardinería y cualquier instalación o servicio público prestado directamente o por concesión administrativa.

c) Si la ejecución de los actos que ampara la licencia afectase directa o indirectamente a los servicios aludidos en el punto anterior (agua, alcantarillado, alumbrado, electricidad, gas, teléfono, etc.), y se impusiera la necesidad de su traslado o sustitución, o precisaren aumentar su capacidad, los gastos que se originen será por cuenta del interesado.

Para garantizar el cumplimiento de estos requisitos, la Administración fijará en cada caso la cantidad que el solicitante deba depositar o garantizar, en cualquiera de las formas establecidas legalmente.

Artículo 22.- Procedimiento y concesión de licencias

Las solicitudes de licencia se resolverán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (17 de Junio de 1.955), artículos 178, 179 y 180 L.S. y artículo 4 R.G.U. y demás disposiciones concordantes.

La licencia se concederá por la comisión de gobierno, si las condiciones de la obra son tales que exigen la presentación de proyecto técnico, según estas ordenanzas; en caso contrario, la concederá el señor alcalde-presidente de la Corporación (artículo 23, real decreto legislativo 781/1966, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local).

Artículo 23.- Presentación de las solicitudes

Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro del Ayuntamiento, o en alguna de las oficinas a que se refiere el artículo 66 de la Ley de Procedimiento Administrativo (Gobierno Civil, oficinas de Correos, etc.), mediante instancia dirigida al alcalde y suscrita por el interesado. Los interesados o sus mandatarios podrán exigir el correspondiente recibo, sirviendo como tal una fotocopia simple de la instancia, fechada y firmada o sellada por el funcionario encargado del Registro de Documentos.

Artículo 24.- Comunicación requiriendo informe

En el plazo de siete días hábiles siguientes a la fecha de entrada de la solicitud, se remitirán los duplicados de los proyectos presentados a los organismos, funcionarios y facultativos que hubieren de informar. Los informes de éstos deberán remitirse a la Corporación Municipal diez días antes al menos de la fecha en que terminen los plazos indicados en las presentes normas, transcurridos los cuales se entenderán informadas favorablemente las solicitudes.

Artículo 25.- Subsanación de deficiencias

Cuando el proyecto se ajuste estrictamente al plan y se hubieren cumplimentado las condiciones fijadas en estas ordenanzas, el órgano competente otorgará la licencia; cuando de los informes de los servicios técnicos municipales o de los organismos que preceptivamente deban informar la petición resulten deficiencias, si éstas fueran subsanables se notificarán al peticionario, a fin de que dentro del plazo de quince días hábiles (prorrogables por otros quince días previa solicitud y a criterio de la Oficina Técnica Municipal) pueda subsanarlas. De no hacerlo así, se archivará la solicitud.

Se considerará deficiencia no subsanable la que implique modificaciones esenciales en el proyecto para su ajuste al planeamiento en temas de clasificación y calificación de suelo, uso admitido e intensidad, condiciones generales y particulares de la edificación, tanto del Plan General como de otra normativa de obligado cumplimiento (Normas Básicas de la Edificación, etc.). Las deficiencias no subsanables implicarán la denegación de la licencia solicitada.

Artículo 26.- Plazos de concesión

1. Deberán concederse en el plazo de un mes, las licencias de parcelaciones urbanas, reparaciones y reformas interiores menores, vallado de solares y otros terrenos, movimientos de tierras, pavimentación de aceras, colocación de carteles, instalación de grúas, usos de carácter provisional, así como la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos y el ejercicio de actividades personales.

Cuando transcurrido dicho plazo no se hubiera notificado resolución expresa de la denegación, si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales, se entenderá denegada por silencio administrativo; en cualquier otro caso, se entenderá otorgada.

2. Deberán concederse en el plazo de dos meses las licencias de obras de nueva planta, modificación de la estructura o del aspecto exterior de edificaciones existentes, demolición de construcciones, y en general, las no especificadas en el punto anterior, siempre que el terreno donde se pretendan realizar tenga la consideración legal de solar y sin perjuicio, en su caso, de lo previsto en el Reglamento de Actividades M.I.N.P.

Transcurrido este plazo, el interesado podrá acudir a la Comisión Territorial de Urbanismo para denunciar la mora; si en el plazo de un mes no se le notificare acuerdo expreso, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo.

3. En ningún caso se entenderán concedidas por silencio administrativo facultades contra las prescripciones de la L.S. y sus reglamentos, del Plan General o de los documentos que lo desarrollen.

Artículo 27.- Suspensión del cómputo de los plazos

Se suspenderá el cómputo de los plazos antedichos:

- Durante el período de tiempo que tarde el interesado en atender los requerimientos de la Administración, bien sea para subsanar deficiencias, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en estas ordenanzas mediante la efectiva constitución de avales o pago, inscripciones en Registro de la Propiedad, escrituras públicas, etc.; para abonar las tasas devengadas en el expediente, etc.

- Cuando sea preceptiva la publicación de anuncios o edictos, desde la fecha del Registro de Salida municipal de la solicitud, hasta su publicación o el transcurso de tiempo que en ellos se concediere.

Artículo 28.- Plazos y caducidad de la licencia

Concedida una licencia, las obras autorizadas por la misma deberán ser iniciadas dentro de los seis meses siguientes a la fecha en que el interesado reciba la notificación de su concesión o desde que la hubiera obtenido por silencio administrativo. El plazo para la terminación total de las obras será de dieciocho meses, computados a partir de la misma fecha citada en el párrafo anterior, para las obras e instalaciones de nueva planta y ampliaciones; de doce meses para las obras de reforma, y de seis meses para modificaciones, derribos y urbanización, sin que en ningún caso las obras puedan quedar interrumpidas por un período de tiempo superior a los seis meses.

El titular de la licencia podrá solicitar, dentro de los plazos de concesión, la prórroga de los mismos, que la Administración concederá, siempre que no se hubieran alterado las circunstancias urbanísticas que permitieron su concesión, o no se hubiere declarado la suspensión de las licencias en el sector de que se trate, al amparo de lo dispuesto en el artículo 27 ó 98.2 L.S., fijándolo en consideración a la complejidad de las obras pendientes de realización, de acuerdo con las alegaciones presentadas en la solicitud.

Transcurridos los plazos indicados sin que se haya producido el comienzo, la reanudación o la terminación de las obras el mismo órgano que concedió la licencia puede declarar la caducidad de la misma previa audiencia al interesado, por declaración expresa de la alcaldía mediante resolución motivada, que se notificará al interesado con expresión de los recursos procedentes.

Las transmisiones de la licencia no alterarán los plazos señalados.

Artículo 29.- Responsabilidades y sanciones

Las obras se ajustarán en todo al contenido del proyecto técnico base de la licencia y a las condiciones señaladas en la misma. La infracción de dicha obligación dará lugar, previo expediente, a la suspensión de obras, para su posterior legalización o demolición según proceda, conforme al artículo 184 L.S. Se instruirán asimismo sendos expedientes sancionadores por infracción urbanística al promotor, al constructor de las obras y a los técnicos directores de las mismas conforme a los artículos 225 y siguientes de la L.S. y 57 siguientes del R.D.U.

2.2. Procedimiento de resolución.

Artículo 30.- Documentos que deben acompañar a la solicitud

Las solicitudes se formularán mediante instancia dirigida a la alcaldía, o, en su caso, en el impreso oficial que se arbitre al efecto, en la que se harán constar los siguientes extremos:

A. Nombre y apellidos, domicilio y número DNI del solicitante, cuando se trate de persona física; razón social, domicilio, datos de la inscripción en el Registro Público correspondiente y número de identificación fiscal, en su caso, cuando se trate de personas jurídicas.

B. Nombre, apellidos y domicilio del propietario, si el solicitante fuera persona distinta; calidad con que éste obra si actúa en representación.

C. Nombre y apellidos o razón social, dirección y teléfono y declaración de alta en el impuesto de licencia fiscal del constructor, o último recibo, o fotocopia de uno u otro, previamente cotejada. (Orden del Ministerio de Hacienda del quince de noviembre de 1.974).

D. Documentos acreditativos de los nombramientos de cada uno de los técnicos directores que deban intervenir, suscritos por éstos y el promotor, y visados por el colegio profesional correspondiente.

E. Descripción de las características físicas de la finca, número de identificación en el Catastro y Registro de la Propiedad, junto con un plano de emplazamiento de la misma.

F. Índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicita la licencia, brevemente descritas, con expresión del plazo de ejecución estimado.

G. Los demás documentos que, según el objeto de la licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.

H. Fecha y firma.

Artículo 31.- Licencia de parcelación

Con la solicitud de licencia para la parcelación de terrenos, se acompañarán a los anteriores los siguientes documentos, por triplicado (art. 82 a 84 incl. R.G.U.).

1. Memoria descrita en el artículo 83 R.G.U.
2. Relación de propietarios e interesados, propuesta de adjudicación de fincas, tasación de derechos, construcciones o plantaciones y cuanta de liquidación provisional.
3. Planos indicados en el artículo 82 R.G.U., con escala y grafismo prescritos en el artículo 84.
4. Si se hubiere implantado la cédula urbanística, se acompañarán las de todas y cada una de las fincas objeto de la parcelación.
5. Certificados expedidos por el Registro de la Propiedad de dominio y cargas de las fincas objeto de parcelación. Si no están inmatriculadas, se acompañarán los títulos que acrediten el dominio y se describirá la finca con expresión de su naturaleza, situación, linderos y superficie.

Artículo 32.- Proyectos de urbanización y de obras ordinarias

Los proyectos de urbanización tienen como finalidad llevar a la práctica las determinaciones del presente plan, constituyendo instrumentos para el desarrollo integrado en materia de infraestructura (artículo 15 L.S. y 67 a 27 incl. R.P.).

Podrán además redactarse proyectos de obra ordinarias en suelo urbano, que no se desarrollan íntegramente las previsiones del plan, sino que complementan las redes de servicio existentes, sin que la sea de aplicación el artículo 41 L.S. (artículo 67.3 R.P.).

En ambos casos, deberán ajustarse a las previsiones del plan, sin que se contengan determinaciones distintas, aunque podrán efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por la ejecución material de las obras. Si esta adaptación conlleva alterar las determinaciones sobre régimen del suelo, o condiciones de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse, previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del plan.

Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización serán las indicadas en el artículo 70 R.P., y además las redes de telefonía, gas y otras que se estimen necesarias, así como las referentes a eliminar servidumbres existentes en suelo urbanizable materializadas por obras e instalaciones de cualquier tipo (acequias, transformadores, tendidos, etc.).

El proyecto de urbanización comprenderá los documentos expresados por el artículo 69 R.P., que serán los mismos para el de obras ordinarias. Se acompañará además fotocopias del plano y acta de señalamiento de alineaciones y rasantes.

La aprobación definitiva por la C.T.U. del proyecto de urbanización y el pago de las tasas correspondientes en su caso, suplirá el otorgamiento de licencia para las obras amparadas por el proyecto.

Los proyectos de obras ordinarias tramitados a instancia de particulares seguirán el procedimiento normal para la concesión de licencias.

Artículo 33.- Movimiento de tierras

Con la solicitud de licencia para movimientos de tierras, se acompañarán a los antedichos los siguientes documentos, por triplicado:

- Plano topográfico de la parcela a escala mínima 1/500, en el que se indiquen las cotas altimétricas, edificación y arbolado existente, y posición de la fincas vecinas que puedan verse afectadas por el desmonte o terraplén, con las secciones necesarias para su perfecta comprensión.

- Plantas y secciones necesarias para apreciar el volumen y características de la obra a realizar.

- Memoria técnica explicativa de sus características, con el programa de trabajo a seguir, y las condiciones de seguridad a adoptar en relación a la propia obra, la vía pública y las fincas colindantes.

Artículo 34.- Nueva planta y ampliación de edificios

Con la solicitud de licencia para obras de edificación de nueva planta y ampliación de edificios existentes, se acompañarán a los antedichos los siguientes documentos:

- Copia del acta y plano de señalamiento de alineaciones y rasantes.

- Cédula urbanística, si estuviese implantada su obligatoriedad.

En su caso, fotocopia de la contestación a las consultas informativas previas.

- Proyecto técnico por triplicado, ejemplar suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente colegio profesional, que podrá ser básico, en cuyo caso la concesión de la licencia no implicará autorización para realizar la obra en tanto no se presente el correspondiente proyecto de ejecución, igualmente visado.

El proyecto contendrá como mínimo los siguientes documentos:

* Memoria descriptiva en la que se defina de modo preciso las características generales de la obra (funcionales, formales, constructivas, económicas) con referencias a las instalaciones a realizar y a los materiales a emplear.

* Memoria justificativa de las soluciones concretas adoptadas, con referencia al cumplimiento de las normas vigentes en la construcción, tanto de tipo general como particular para determinados elementos constructivos o instalaciones, y en especial las Normas Básicas de la Edificación.

Se incluirán la ficha urbanística a que se refiere la disposición adicional primera de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de Ámbito Provincial de Valencia, aprobadas por O.M.V. de 24 de Mayo de 1.975.

* Planos de:

- Emplazamiento: A escala 1/1.000, calcado o fotocopiado de los planos de ordenación del presente Plan General o de los documentos que lo desarrollen en su caso.

- Situación: Del edificio o solar donde se vayan a realizar las obras en relación con las calles a que recaigan u otros elementos urbanos, acotando el ancho de aquellas y la distancia a edificios u otros elementos significativos o puntos de referencia que hagan posible la localización exacta. Abarcará la manzana completa y se indicará el norte. Estará a escala 1:000 o en otra que permita más detalle. Se acotará el perímetro del edificio y las distancias a lindes, en su caso, y se indicará la superficie total del solar o parcela y la ocupada por la edificación.

- De plantas, alzados y secciones: A escala 1:50. Si se tratase de edificios de grandes dimensiones se presentará un plano de conjunto a escala 1:100, desarrollándolo luego por partes a escala 1.50.

- Cuando se trate de obras de reforma se presentarán planos del estado actual y del estado que se proyecta, de forma que quede definido con claridad lo que se conserva y lo que se modifica.

* Pliego de condiciones: Contendrá como mínimo la referencia al pliego de condiciones de la edificación, de la Dirección General de Arquitectura.

* Presupuesto: Conteniendo como mínimo la estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología, y el total.

- Cuestionario estadístico de edificación y vivienda, firmado por el promotor y el técnico autor del proyecto, relativo a la estadística de edificación y viviendas establecidas por orden de Presidencia de Gobierno de 10-88, en su nuevo formato.

- Si se trata de viviendas de protección oficial, se adjuntará copia de la calificación provisional o de la solicitud de su certificación ante la COPUT, debidamente sellada, y un solo ejemplar del proyecto.

- Cuando el inmueble haya de destinarse a actividad calificada, se acompañará fotocopia de la licencia provisional de apertura, salvo que en proyecto se redacte a ambos efectos, en cuyo caso incluirá cuantos requisitos se exijan para ambas licencias.

- Cuando el uso del inmueble se incluya en el nomenclator anexo al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas aprobado por Real Decreto 2816/1982 de 27 de Agosto, el proyecto técnico constará de la documentación indicada en el artículo 36 de dicho reglamento, y la licencia se ajustará a las prescripciones del capítulo III del mismo.

Artículo 35.- Compromiso de urbanización

En el caso de terrenos que no tengan la consideración de solar según el artículo 82 L.S. y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, será preciso aportar junto con la solicitud de licencia (art. 39 y 40 del R.G.U.):

* Proyecto de las obras ordinarias de urbanización exigibles redactado por técnico competente, visado por el colegio profesional correspondiente, adaptado a las normas de urbanización de las presentes ordenanzas, por triplicado.

* Compromiso expreso de ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

* Fianza para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, cuya cuantía será por el importe total del presupuesto de ejecución por contrata del proyecto de urbanización, incrementado en un veinte por ciento por el previsible desfase entre los precios del proyecto y del mercado en el momento de la ejecución de las obras.

* Compromiso de no utilizar la construcción hasta que no estén concluidas las obras de urbanización.

En el caso de terrenos que no tengan la consideración de solar pero estén incluidos en polígonos o unidades de actuación, con proyecto de reparcelación o compensación aprobado definitivamente y con las obras de urbanización comenzadas, será preciso aportar junto con la solicitud de licencia el compromiso de no utilizar la construcción hasta que no estén concluidas las obras de urbanización (art. 41 R.G.U.).

Artículo 36.- Modificación de uso

Con la solicitud de licencia para la modificación del uso de un edificio, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, sino de mera adaptación, se acompañarán los siguientes documentos:

- Memoria justificativa que detalle el nuevo uso, con indicación expresa de su autorización por el plan y adecuación de la edificación.
- Plano de situación con referencia a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana, orientación, alineaciones y rasantes, acotado.
- Planos de plantas, fachadas y secciones para su completa inteligencia.
- Indicación de las acometidas y entronques con las redes de servicio públicas existentes y expresión de las potencias y caudales previstos, en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente.

Certificación firmada por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable al mismo, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de solidez y seguridad, aislamiento térmico y acústico y las normas de prevención contra incendios.

Si la modificación del uso lleva aparejada la realización de obras de ampliación, reforma o consolidación, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obra de que se trate.

Artículo 37.- Instalación de grúa

Para la instalación de grúa como elemento auxiliar en la construcción de una edificación, será preceptivo contar con la correspondiente licencia municipal, que podrá incluirse en la de obras si se especificasen en el proyecto los medios técnicos a utilizar, para lo que se acompañarán además los siguientes documentos:

- Plano de ubicación de la grúa en relación con la finca en que se pretenda instalar y sus colindantes, con indicación de la altura máxima, de las áreas de barrido de la pluma, posición del contrapeso y del carro donde se cuelgue el gancho, y altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido, firmado por el facultativo director de las obras. Si tuviera que instalarse en terreno de uso viario, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.
- Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
- Certificado de buen funcionamiento y seguridad de la grúa durante el transcurso de las obras, hasta su desmontaje, expedido por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor, visada por el colegio oficial que corresponda.
- Certificado de la casa instaladora, acreditativo del perfecto estado del montaje y funcionamiento de la grúa. En el certificado se hará constar la carga máxima en su posición más desfavorable que puede ser transportada por la grúa, en los distintos casos que se prevean.

Se establece con carácter general que el carro del que cuelga el gancho de la grúa no rebase el área del solar de la obra. Si el área barrida por el funcionamiento del brazo rebasase el espacio acotado por la valla de las obras, deberá hacerse constar en la solicitud de licencia, con las prevenciones del caso, cuidando muy especialmente los posibles contactos con líneas de distribución eléctrica. En todo caso, se entiende que el otorgamiento de licencia es facultad discrecional del Ayuntamiento.

Los elementos de transporte de la grúa se colocarán de forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio del facultativo director de la obra.

Se cumplirá con exactitud lo prevenido sobre grúas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, aprobada por orden ministerial de 9 de Marzo de 1.971.

Artículo 38.- Derribo de edificaciones

A la solicitud de licencia para el derribo de construcciones se acompañarán además los siguientes documentos:

1. Si se adjunta proyecto de nueva planta a edificar en el mismo solar, bastará con que en su memoria, planos, pliego de condiciones y presupuesto se recojan los extremos reseñados en el apartado siguiente.

2. En caso contrario, se presentará proyecto técnico del derribo, suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, que deberá contener:

* Plano de situación de la edificación.

* Croquis de la edificación a demoler, con las plantas, alzados y secciones para su perfecta comprensión, y cotas para la identificación de las partidas del presupuesto.

* Memoria justificativa de los trabajos a realizar, con indicación del programa a seguir según el sistema constructivo de la edificación, y precauciones a tomar en relación con la obra, vía pública a que recaiga y fincas colindantes.

* Estado de mediciones y presupuesto de la demolición.

* Pliego de condiciones técnicas de los trabajos a efectuar.

3. Se acompañarán además en ambos casos tres fotografías de cada una de las fachadas en tamaño 13 x 18 cm., en las que se pueda apreciar la existencia o no de algún elemento de interés histórico, artístico o tradicional. Las fotografías irán firmadas por el reverso por el propietario y el facultativo director de los trabajos.

Artículo 39.- Apertura de actividades

A la solicitud de licencia de apertura de actividades así como de instalaciones técnicas, de acondicionamiento, elevación y afines, se acompañarán, además, los siguientes documentos:

- Conformidad del propietario del inmueble con la instalación o actividad solicitada.

- Relación de vecinos colindantes.

- Proyecto técnico por triplicado, que contendrá los datos precisos para que de su examen se compruebe si la instalación o actividad que se solicita se ajusta a las ordenanzas sobre la materia, y demás legislación cuya aplicación sea competencia municipal. Estará integrado por los siguientes documentos:

* Memoria técnica, con los apartados siguientes:

- Titular de la petición y persona que le represente.

- Domicilio social.

- Descripción de la instalación o actividad.

- Características del local: Situación, superficie, accesos, escaleras, ventilación, sistema estructural, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención a la N.B.E. C.P.I.

- Relación de materias primas y conductos intermedios; consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada una de ellas, con indicación de sus características físicas y químicas, efectos aditivos entre ellos y medidas de seguridad a adoptar.

- Relación de maquinaria autorizada y solicitada, con indicación de sus características y potencias totales y computables a efectos de aplicación de límites.

- Proceso industrial, con descripción de sus distintas fases y transformaciones de la materia prima hasta conseguir el producto terminado.

- Producción prevista, almacenamiento máximo, naturaleza del producto acabado y de los residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en el almacenamiento y evacuación de los últimos.

- Posibles repercusiones sobre el entorno en cuanto a ruidos, olores y vibraciones, humos, polvo, vapores, olores, vertido de aguas residuales, temperaturas de trabajo y riesgo de incendio, con descripción detallada de las medidas correctoras propuestas para su reducción a límites admisibles, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad, posibles efectos aditivos y cumplimiento de las condiciones específicas reguladas por la legislación vigente.

- Personal empleado en plantilla, con indicación de su número, categoría y sexo.

- Edificios de uso público ubicados en las proximidades, con indicación de su distancia a la actividad o instalación.

* Plano de situación con referencia a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana, orientación, alineaciones y rasantes, acotado.

* Planos de planta y secciones para su completa inteligencia, con cotas, en los que se detallará en forma gráfica y numérica cuanto sea necesario para comprobar el cumplimiento de las ordenanzas que le sean aplicables.

* Estado de mediciones y presupuesto.

Los documentos aquí solicitados se entienden sin perjuicio de otras cualesquiera que se exijan, en su caso, por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, (Decreto 2414/1961, de 30-11, e Instrucción que dicta normas complementarias, orden ministerial 15 de Marzo de 1.963, y disposiciones complementarias); Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto 2816/82 de 27 de Agosto) y normas complementarias; o de cualquier otra normativa que le sea de aplicación.

Artículo 40.- Obras menores

Para solicitar licencia de obras menores se acompañará, además, de la descripción de las obras a realizar, el presupuesto estimativo de su costo de ejecución. Atendiendo a la entidad de las obras, la Oficina Técnica Municipal determinará la documentación necesaria para una descripción suficiente de las obras, que podrá ir desde una breve exposición literal hasta la documentación solicitada en el art. 34, cuando las obras afecten a elementos estructurales, fachadas (en cuando a su composición) o distribución interior que modifique las condiciones higiénicas, pudiendo simplificarse tanto la documentación como el proyecto técnico según la entidad de las obras que lo motiven, a criterio de la Oficina Técnica Municipal.

Tendrán la consideración de obras menores las siguientes:

1. Las realizadas en la vía pública, relacionadas con la edificación contigua: vados, ocupación provisional de vía pública para la construcción de obras mayores, barracones y quioscos, rótulos y anuncios, toldos y marquesinas, postes, etc.

2. Las auxiliares del proceso constructivo: Vallado de obras, construcción de andamios, ejecución de catas, apuntalamientos, recalces, colocación de grúas y otros aparatos elevadores, trabajos de nivelación, instalación de caseta de obras, etc.

3. Las de reparación, modificación y adecentamiento de edificaciones; obras interiores en locales y viviendas, reparación de cubiertas, pintura de fachadas, sustitución de carpinterías y cerrajerías, con o sin modificación de huecos, instalaciones y sus elementos mecánicos, etc.

4. Las obras en solares y patios: Cerramientos, cubiertas provisionales de una plana y 50 metros cuadrados máximo de superficie total, nivelaciones de terrenos que no alteren las rasantes en más de 1'50 ml., jardinería, etc.

5. La primera utilización de los edificios, instalaciones y locales, así como las reformas y adaptaciones de los mismos.

SECCIÓN III. EJECUCIÓN, INSPECCIÓN Y CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 41.- Régimen de ejecución

Las obras e instalaciones deberán ejecutarse con sujeción estricta al contenido implícito y explícito y condiciones de la licencia que las ampara, y su dirección facultativa corresponderá a los técnicos legalmente autorizados quienes por el hecho de aceptar tal dirección, contraen las responsabilidades inherentes a su función profesional.

Artículo 42.- Cambio de dirección facultativa

Si se operase un cambio en la dirección facultativa, sea cual fuere el estado de la obra, se notificará al ayuntamiento por el técnico cesante en el plazo de 72 horas, mediante oficio visado por el colegio profesional correspondiente.

El promotor de las obras, para poder continuarlas, deberá nombrar nueva dirección facultativa, notificándolo al ayuntamiento mediante la oportuna hoja de encargo, en un plazo no superior a seis días. De no cumplirse este trámite, el ayuntamiento ordenará la paralización de las obras en tanto no se subsane la falta de dirección técnica.

Cuando la renuncia se refiera a obras que afecten a la estructura, el promotor vendrá obligado a paralizar los trabajos, excepto en lo que sea necesario para garantizar la seguridad y la protección de los construido; no pudiendo reanudarlos en tanto el nuevo técnico no haya presentado su encargo y confirme y rectifique los documentos presentados por el anterior referentes a la solidez, precauciones, programa de trabajos y su coordinación.

Artículo 43.- Cambio de empresa constructora

Si se cambiara la empresa constructora de las obras, el promotor pondrá tal circunstancia en conocimiento del ayuntamiento en el plazo de seis días, mediante escrito en el que hará constar los datos de la nueva empresa indicados en el apartado C) del art. 30 de estas ordenanzas.

Artículo 44.- Modificaciones del proyecto

Las variaciones que las circunstancias aconsejen introducir en el proyecto original se comunicará al ayuntamiento, distinguiéndose entre variaciones de detalle o derivadas de necesidades estructurales, que no desvirtúen las características esenciales amparadas por la licencia, y sustanciales.

En el primer caso, podrá continuarse los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia, quien presentará los documentos gráficos y escritos necesarios para poder apreciar la naturaleza e importancia de las variaciones, su justificación y su adecuación a la normativa urbanística.

En el caso de que las variaciones sean sustanciales, deberá solicitarse licencia con los mismos requisitos y procedimientos seguidos inicialmente, antes de realizarlas, sin perjuicio de que se obvie la documentación innecesaria por ya presentada.

El Servicio Técnico Municipal podrá proponer al órgano competente que autorice la continuación de las obras y la aprobación de las modificaciones propuestas, señalando un plazo máximo para que se acredite por el interesado la solicitud de nueva licencia en la forma establecida por estas ordenanzas, en su caso. De esta autorización provisional se dará constancia al interesado mediante la entrega de un ejemplar de la documentación presentada por él, con la forma y sello del servicio técnico. Esta autorización provisional no podrá condicionar la ulterior licencia, concedida en forma reglamentaria, debiéndolo reconocer así el interesado de forma explícita, y comprometiéndose a adaptar la obra a las condiciones fijadas en la licencia que se conceda.

Si las modificaciones solicitadas no hubieran dado lugar a una liquidación superior a la efectuada en el expediente de otorgamiento de licencia, no se devengarán nuevas tasas; en caso contrario, se liquidará la diferencia resultante.

Con la solicitud de licencia de ocupación se presentarán las variaciones de detalles realizadas, y con el otorgamiento de dicha licencia se autorizarán, si procede, dichas variaciones, o se resolverá lo procedente sobre su legalización, previa solicitud con los requisitos y documentos pertinentes y sin perjuicio de la sanción correspondiente por las responsabilidades en que se hubiere incurrido.

Cualquier modificación realizada sin cumplir los requisitos aquí establecidos se considerará como obra nuevo o de reforma, según proceda, y así se liquidará sin perjuicio de la sanción correspondiente.

Artículo 45.- Documentación

En toda obra o instalación deberá haber a disposición de los funcionarios municipales, el documento acreditativo de haberse obtenido licencia, junto con un ejemplar del proyecto aprobado, debidamente sellado, y cuantos permisos y documentos legitimen la ejecución de las obras (dirección facultativa, alineaciones y rasantes, grúa, etc.).

Artículo 46.- Inspección

La inspección de las obras e instalaciones es función de la Oficina Técnica Municipal, quien la realizará por medio del personal adscrito a la misma, periódicamente o cuando así lo ordena la autoridad competente.

La Oficina Técnica Municipal, en su función de inspectora, podrá convocar al promotor y a la dirección facultativa para que asistan a las visitas de control e inspección que se realicen, entendiéndose que la licencia lleva implícita la obligación de concurrir a tales actos, y la de autorizar el acceso a la obra a los funcionarios de la inspección.

Si se incumplen estas obligaciones, o si las obras o instalaciones no se ajustan a la licencia concedida, el inspector lo comunicará a la alcaldía, quien podrá disponer la suspensión provisional de las obras, en tanto no se proceda al efectivo cumplimiento de los deberes legales, sin perjuicio de la incoación del oportuno expediente sancionador.

Artículo 47.- Medidas durante la ejecución de obras

1. Cercado de obras.

Toda la fachada recayente a vía pública de la obra de nueva construcción, ampliación, reforma, derribo o movimiento de tierras, se vallará con cerca de dos metros de altura mínima, y materiales que ofrezcan condiciones de seguridad y decoro. La Oficina Técnica Municipal fijará, en cada caso, la ocupación permisible de aceras y/o calzadas.

Cuando la estrechez de la calla u otras circunstancias así lo requieran, se podrá sustituir la valla por cerca de cuerda con vigilancia y andamio-plataforma volado con barandilla ciega, para evitar la caída de materiales.

2. Interrupción del tráfico.

Si fuera necesario, se podrá solicitar al ayuntamiento la interrupción del tránsito rodado, cuando resulte peligroso; el ayuntamiento decidirá en cada caso, imponiendo el arbitrio correspondiente.

3. Almacenaje en vía pública.

Está totalmente prohibido. Los materiales se depositarán directamente en el interior del solar o edificio, o si hubiese valla dentro del recinto delimitado por ella; durante la carga y descarga se permitirá la colocación de aparatos auxiliares y en todo caso permanecerá a pie de obra un operario, con el fin de prevenir a los transeúntes. Cuando por las características de la obra esto no fuera posible el ayuntamiento podrá conceder los permisos oportunos en las condiciones que se señalen.

4. Andamios.

Los andamios se realizarán de acuerdo con lo dispuesto en los art. 196 y 245 de la ordenanza de trabajo de la construcción, vidrio y cerámica, aprobada por orden del Ministerio de Trabajo de 28 de Agosto de 1.970 y en el art. 20 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo aprobada por orden del Ministerio de Trabajo de 9 de Marzo de 1.971.

5. Otras medidas de seguridad.

En calles muy transitadas, o cuando la naturaleza de las obras o de la instalación así lo aconsejen, el ayuntamiento podrá imponer la colocación de redes exteriores u otras medidas de seguridad.

En todo caso el constructor de las obras y la dirección facultativa dispondrán las medidas de seguridad señaladas en la legislación vigente sobre el tema, especialmente en la Ordenanza General sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo (O.M. Trabajo 9 de Marzo de 1.971).

Artículo 48.- Líneas eléctricas

Antes de proceder a la construcción de un solar que se viese afectado por el paso de una línea de conducción de energía eléctrica de media o alta tensión, deberá procederse al desvío de la misma de forma reglamentaria.

Artículo 49.- Derribos

Antes de proceder al derribo de un edificio o durante su ejecución si no fuera posible antes se colocarán los apeos, coldales y medios auxiliares necesarios para evitar cualquier daño en los edificios colindantes.

Efectuado el derribo, el solar resultante quedará a nivel de la rasante del vial, totalmente limpio de escombros, y se cerrará ajustándose a las alineaciones aprobadas con valla de ladrillo, bloque o similar, con una altura mínima de 1'80 ml. El paramento visto desde el espacio público se revocará y pintará como cualquier fachada.

Artículo 50.- Escombros

Los escombros extraídos se depositarán en el lugar previamente habilitado por la propiedad, o en los lugares que a tal efecto señale el ayuntamiento, quedando prohibido situarlos en suelo público o terrenos del común. Para vertidos en propiedad particular, deberá obtenerse previamente autorización expresa, tanto de la propiedad como del ayuntamiento.

Los medios que se utilicen para el transporte de escombros deberán estar cerrados por los cuatro lados a la misma altura, sin que sobresalga el material del nivel superior de la caja, que además estará cubierta o convenientemente protegida para evitar la salida del polvo.

Artículo 51.- Aspecto exterior de las obras

En los edificios en construcción no se permitirá que las obras queden sin incluir de modo que su aspecto exterior no cumpla las debidas condiciones de ornato o afee el conjunto en el que ubique. En tal supuesto si requerido el propietario, no ejecutase las obras necesarias en el plazo concedido, el ayuntamiento asumirá la obligación a costa del propietario con cargo al solar o edificio; todo ello sin perjuicio de su comunicación al servicio municipal competente a los fines establecidos en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

Artículo 52.- Reposición

Dentro de los tres días siguientes a la conclusión de las obras se quitarán los andamios, barreras y vallas y se sacarán los materiales sobrantes, asimismo se repondrá el pavimento de la calzada y se construirán o repondrán las aceras en la forma y proporción que corresponda al vial, si antes no lo hubiesen permitido las necesidades y operaciones de la construcción.

El ayuntamiento podrá, en caso de incumplimiento, ordenar la ejecución subsidiaria de estos trabajos por las brigadas municipales, con cargo a la fianza establecida al efecto. De no existir ésta, será responsable subsidiario el propietario de la obra o instalación, y posteriormente el del solar, si perteneciese a persona distinta.

También deberá colocarse el número de policía correspondiente, según el modelo que se apruebe, y se solicitará del ayuntamiento la colocación de la correspondiente placa de rotulación de la calle, si se trata de finca situada en esquina.

Artículo 53.- Comunicación de la conclusión

Terminadas las obras y en su caso realizado lo prescrito en el párrafo anterior, el propietario en el plazo de los quince días siguientes lo podrá en conocimiento del ayuntamiento por escrito, con la firma del arquitecto director o mediante el correspondiente certificado final de obra debidamente autorizado por él y los colegios

profesionales correspondientes, en garantía de que han sido realizadas con arreglo al proyecto técnico y licencia; extremos que serán verificados por la Oficina Técnica Municipal en visita de inspección final.

De comprobarse el ajuste entre la obra o instalación realizada y los términos de la licencia, el técnico inspector propondrá la concesión de la licencia de primera utilización, o puesta en servicio, según el caso. En caso contrario, propondrá a la autoridad municipal un plazo para que se subsane el desajuste.

Artículo 54.- Licencia de ocupación

- Para la primera utilización de un edificio de viviendas se solicitará del ayuntamiento por el interesado la oportuna licencia, que se otorgará en el plazo de un mes desde que se hubiera comunicado la terminación de las obras o se hubiesen subsanado los defectos observados, en su caso. Para la concesión se requerirá la acreditación de los requisitos legalmente exigibles, y en informe favorable del técnico municipal.

Sin la citada licencia municipal de primera utilización y de la cédula de habitabilidad en su caso, no se concederán los servicios de agua potable y electricidad, ni se autorizará el traslado de muebles, el ejercicio de actividades, la apertura de establecimientos, y en general no podrá realizarse ningún uso de que sea susceptible la edificación.

Artículo 55.- Devolución de depósitos y cancelación de avales

Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá a la devolución del depósito, garantía, o la cancelación del aval bancario constituido, siempre que se hubiesen cumplido totalmente las obligaciones que garantizasen.

Si al otorgarse la licencia hubiera pendiente de pago alguna obra u otro gasto garantizado por el depósito o aval, no se devolverá éste hasta que aquellos hayan sido ejecutados o satisfechos.

SECCIÓN IV. ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

Artículo 56.- Mantenimiento de la edificación

Constituye obligación de los propietarios de edificios, terrenos e instalaciones el conservar, limpiar, pintar, y, en general, mantener su propiedad en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, particularmente las fachadas, medianeras al descubierto, accesos y todo espacio o paramento visible desde la vía pública. (Art. 181.1 L.S. y 10.1. R.D.U.).

En caso de que el propietario incumpla esta obligación, el ayuntamiento, de oficio en cumplimiento de su función de policía, o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para la conservación en condiciones (181.2).

En caso de no ejecutarse las obras ordenadas, el ayuntamiento incoará expediente sancionador y se subrogará en su ejecución (223 L.S., 10.3 R.D.U.), cobrando el importe de las mismas por el procedimiento autorizado, con cargo a la propiedad (106 L.P.A.).

Artículo 57.- Obras de interés estético

El ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras de conservación y de reforma en fachada o espacios visibles desde la vía pública, por motivo de interés estético, aunque no se especifiquen directamente en el presente plan.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, o supusieran un aumento de valor para el inmueble, hasta donde éste alcance; y con cargo que las ordene, cuando se rebase para obtener mejoras de interés general (182 L.S.).

Artículo 58.- Procedimiento

Incoado el expediente, los servicios técnicos correspondientes practicarán una inspección del edificio, y emitirán informe, que constará de los siguientes puntos:

- Descripción de los daños observados durante la inspección, con indicación de sus posibles causas.

- Relación valorada de las obras necesarias para la reparación de los antedichos daños.
- Determinación del plazo aproximado de la ejecución de las obras necesarias, estimando su carácter de urgencia, si existiere.

Una vez emitido el informe, la alcaldía, si considera oportuno proseguir el expediente, lo pondrá en conocimiento de los interesados, concediéndoles un plazo de diez días para alegar cuanto estimen oportuno, salvo caso de urgencia por peligro inminente.

A la vista de las alegaciones presentadas, previo informe de los servicios municipales si procede, se elevará propuesta de resolución a la alcaldía para que ordene al propietario, si lo considera oportuno, el cumplimiento de lo indicado en el informe, con apercibimiento de que, transcurridos los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se incoará expediente sancionador con imposición de multa; en cuya resolución se requerirá al propietario para que ejecute la orden. En caso de no cumplirla, se ejecutará a su costa, subsidiariamente (223 L.S. y 104 y 106 L.P.A.).

La anterior resolución se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, en su caso, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas (110 L.A.U.).

Notificado el derecho a los interesados, con expresión de los recursos pertinentes, si se comprobase su cumplimiento, la alcaldía decretará la incoación del expediente sancionador por la imposición de multa, con requerimiento de ejecución y apercibimiento de ejecución subsidiaria; si transcurridos dos meses desde la notificación de la resolución con imposición de multa, no se hubiesen ejecutado las obras, la alcaldía decretará la puesta en práctica de su ejecución subsidiaria, pudiendo ordenar la redacción del oportuno proyecto técnico si la naturaleza de las obras a realizar así lo requiriese, y el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, que se considerará efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito (106 L.P.A.).

En caso de peligro inminente, se estará a lo dispuesto en la sección VI: Ruinas, para caos similares.

SECCIÓN V. EDIFICIOS E INSTALACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 59.- Concepto

Se califican como fuera de ordenación los edificios e instalaciones, erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que resultaren disconformes con las determinaciones del mismo.

Artículo 60.- Limitaciones

En dichos edificios e instalaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que incrementen su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble. En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas. En las industrias emplazadas en zonas no ordenadas se estará a lo dispuesto en el artículo 61 L.S.

SECCIÓN VI. ESTADO RUINOSO.

Artículo 61.- Edificios ruinosos

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 183 L.S., cuando una edificación o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado declarará y acordará la total o parcial demolición previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera. Se declarará el estado ruinoso cuando concorra alguno de los supuestos siguientes:

- a. Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b. Coste de reparación superior al 50 por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c. Circunstancias urbanísticas que aconsejen su demolición.

Cuando no proceda la declaración de ruina pero existan desperfectos susceptibles de normal reparación que afecten a las condiciones de seguridad, salubridad o habitabilidad de inmueble, se impondrá en el mismo expediente al propietario la obligación de efectuar las necesarias obras de reparación en un plazo determinado. Si el propietario o el que deba realizarlo no cumpliera lo acordado por el ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado. Si existiese urgencia y peligro de la demora, el alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por su ocupantes.

Artículo 62.- Iniciación de los expedientes

1. Los expedientes de declaración de estado ruinoso podrán iniciarse de oficio o a instancias de cualquier interesado.

2. La iniciación de oficio se acordará por la Administración Municipal como consecuencia del informe emitido por su técnico o como resultado de las comprobaciones efectuadas a raíz de las denuncias formuladas. En este segundo caso, recibida la denuncia, se realizará un informe previo del técnico municipal en base al cual se decidirá la incoación de expediente o el archivo de actuaciones, según proceda.

3. La iniciación a instancia de cualquier interesado, se realizará mediante escrito presentado en el Registro General del Ayuntamiento en que se hará constar:

- Datos de identificación del inmueble.
- Motivos en que basa la solicitud de declaración de ruina.
- Solicitud de incoación de expediente de ruina.
- Relación de moradores, cualquiera que sea el título de posesión.
- Relación de titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
- Nombres de los dueños de los edificios colindantes.
- Si el solicitante es el propietario, acreditará su titularidad.

A dicho escrito se acompañará certificado expedido por técnico competente en el que se justifique la causa por la que se solicita la declaración de ruina, se indique el estado físico del inmueble y se acredite si en ese momento el edificio reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes para que sus ocupantes permanezcan en él hasta la adopción del acuerdo que proceda (art. 18 y 19 del R.D.U.).

Artículo 63.- Procedimientos

El procedimiento será el indicado en los artículos 18 y siguientes del R.D.U., en tanto no se dicten otras disposiciones sobre la materia.

1. Expediente sumario (art. 26 R.D.U.)

Cuando la iniciación del expediente se deba a la existencia de una situación de deterioro del inmueble tal que pueda causar daños a las personas o los bienes y exista peligro en la tramitación del expediente, el técnico municipal informará en un plazo de 24 horas como máximo, previa inspección personal, sobre las circunstancias concurrentes en el edificio, la existencia de estado ruinoso, y la posibilidad de reparar o no los daños por medios normales y emitirá dictamen sobre las condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble analizando la existencia de peligro inminente, de daños para las personas o los bienes, la necesidad de desalojo del inmueble por sus ocupantes, la demolición total o parcial, o la adopción de medidas excepcionales de protección que en su caso procedan con carácter inmediato. Seguidamente el secretario del ayuntamiento emitirá dictamen jurídico y la comisión competente, en su caso, formulará y elevará a la alcaldía propuesta de resolución. El alcalde adoptará la resolución que proceda en plazo de 24 horas desde la recepción de los informes.

Si hubiese quedado plenamente probada la existencia de ruina inminente, el alcalde dispondrá la demolición del edificio o la adopción de las medidas que se indiquen en el dictamen técnico. Si este dictamen apreciara ruina incipiente pero no inminente, y expresara la posibilidad de continuar ocupando el inmueble, previa

adopción en su caso de las medidas de protección oportunas, el expediente proseguirá con carácter contradictorio, según lo indicado en el punto siguiente.

2. Expediente contradictorio (art. 20 a 22 R.D.U.)

Cuando no exista un peligro inmediato para las personas o bienes, el expediente se pondrá de manifiesto al propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales, si los hubiera, dándoles traslado de los informes técnicos, para que en plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogables por la mitad del concedido inicialmente, presenten por escrito las alegaciones, documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos. Si se alegara peligro inminente de ruina se ordenará una inspección inmediata por el técnico municipal para que se informe al respecto. Transcurrido el plazo concedido, el técnico municipal emitirá dictamen previa inspección del inmueble en plazo de diez días. Finalmente el servicio municipal competente elevará propuesta con todo lo actuado a órgano que tenga atribuida la competencia para la resolución definitiva, en un plazo máximo de diez días desde la incorporación del dictamen técnico. El tiempo transcurrido desde la iniciación del procedimiento hasta que se dicte resolución no podrá exceder de seis meses, salvo causas debidamente justificadas.

Artículo 64.- Resolución del expediente

De acuerdo con el artículo 23 del R.D.U., la resolución del expediente contendrá algunos de los siguientes pronunciamientos:

- Declaración de ruina total del inmueble y orden de demolición acordando lo procedente respecto al desalojo si hubiera peligro en la demora.
- Declaración de ruina parcial, cuando afecte a una parte independiente constructivamente del resto del edificio, y orden de demolición.
- Declaración de ruina en alguna parte del inmueble que no alcanza los requisitos para ser considerada como ruina general, y orden de ejecución de las obras de reparación necesarias.
- Declaración de que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes para mantener las medidas de seguridad, salubridad y ornato público del inmueble.

En los dos últimos casos el acuerdo determinará cuales son las obras que debe realizar el propietario.

Artículo 65.- Consecuencias adicionales de la resolución

1. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades exigibles por negligencia en sus deberes de conservación.
2. Los gastos realizados por la Administración en acción sustitutiva de los particulares, en caso de órdenes de conservación o adopción de medidas de seguridad, se reintegrarán por el procedimiento de apremio.
3. La declaración de ruina comportará la inscripción de oficio del inmueble afectado en el Registro de Edificación forzosa, si existiera.
4. En caso de que proceda el desalojo de una finca declarada en estado ruinoso, la alcaldía requerirá a los ocupantes del inmueble para que lo efectúen en el plazo de un mes, a contar desde la notificación. Si a pesar del requerimiento no se efectuase, la alcaldía procederá a ejecutar el desahucio por vía administrativa. A tal efecto, dentro de los cuatro días siguientes a la expiración del plazo concedido, el alcalde apercibirá del lanzamiento a los ocupantes del inmueble, en el término de 48 horas. El día fijado, la Administración efectuará el desahucio por su propios medios, a cuyo efecto bastará la orden escrita del alcalde, de la que se dará copia a los interesados.

Los gastos a que de lugar el desahucio o el depósito de bienes serán por cuenta de los desahuciados. La Corporación Municipal retendrá los bienes que considere suficientes para atender los pagos efectuados, pudiendo enajenarlos por el procedimiento de apremio.

SECCIÓN VII. FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 66.- Plazos de edificación

De acuerdo con el artículo 154 L.S. se fijan los siguientes plazos de edificación en solares, fincas con construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al lugar donde se ubiquen:

- Zona "Casco antiguo": Un año.
- Zona "Ensanche actual": Cuatro años.
- Zona "Industrial": Tres años, salvo los terrenos destinados a ampliaciones de industrias existentes, para los que no se prescribe plazo de edificación, que deberá adecuarse a las necesidades de la industria.

Estos plazos serán prorrogables a tenor del art. 155 L.S.

Los terrenos que, en ejecución del plan, lleguen a tener los elementos de urbanización referidos en el art. 78.1 L.S. (es decir, el S.U.P. una vez desarrollado), contarán con los mismos plazos de edificación arriba indicados, según su uso:

- Sector industrial: Como la zona industrial, con la misma salvedad (3 años).
- Sector residencial: Como la zona de ensanche actual (4 años).

Artículo 67.- Registro municipal de solares

El procedimiento para la inscripción de fincas en dicho registro, así como la valoración, subastas, exclusiones, plazos, etc. serán los fijados por los art. 156 a 164 inclusive de la L.S.

Artículo 68.- Cesión de terrenos y derechos de superficie

Las cesiones, gratuitas u onerosas, de los terrenos que constituyan el patrimonio municipal del suelo, así como los derechos de superficie sobre estos terrenos, se regularán por lo dispuesto en los art. 165 a 174 L.S. ambos inclusive, siendo competencia del ayuntamiento el ponerlas al servicio de la gestión del planeamiento, por sí o a través de los medios indicados en el art. 16 de esta normativa.

TÍTULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 69.- Ámbito de aplicación

La presente normativa urbanística, que tiene para el suelo urbano el carácter de ordenanzas de la edificación y uso del suelo, serán de aplicación obligatoria desde la publicación de su aprobación definitiva, en tanto no se alteren sus determinaciones por cualquier procedimiento previsto en la legislación vigente.

Las ordenanzas particulares de cualquier figura de planeamiento que pudiera redactarse desarrollando o completando el presente plan, se atenderán a esta normativa, sin contradecirla ni alterarla. En cuando a condiciones generales de la edificación, serán de aplicación en su totalidad para obras e instalaciones de nueva planta, ampliaciones, consolidaciones y reformas; en cuanto a uso del suelo, lo serán para la totalidad del mismo.

En todo lo referente a normativa sobre habitabilidad y diseño de viviendas, se declaran subsidiarias las presentes normas de las "Normas de habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana", aprobadas por decreto 85/1989 de 12 de Junio, y desarrolladas en la orden de 28 de Junio de 1.989 (DOGV 17 de Julio de 1.989), prevaleciendo, en caso de contradicción, lo que ordenen estas últimas.

SECCIÓN II. CONDICIONES DE PARCELA.

Artículo 70.- Parcela urbana

Se entiende por parcela urbana toda porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico, esto es, de ser urbanizada y edificada según el plan.

Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en el presente plan y sus instrumentos de desarrollo. Los notarios y registradores exigirán, para autorizar e inscribir escrituras de parcelación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la oportuna licencia de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento público (art. 96.3 L.S.).

En ningún caso se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiese dado lugar a parcelas inferiores a la mínima.

No obstante, podrá concederse licencia de edificaciones para la parcela cuyas dimensiones sean inferiores a las mínimas si la consolidación del entorno impidiera su agregación a parcelas colindantes.

Artículo 71.- Definiciones y conceptos

Se entiende por lindes las líneas perimetrales que delimitan una parcela, llamándose frontales las que la separan del espacio público el que de frente, y laterales las rasantes.

El ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus lindes, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

La superficie de una parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

Artículo 72.- Agregación obligatoria

Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal. Las que no lo tengan no serán edificables, debiendo agregarse a alguna colindante.

No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran sin condiciones de edificación o sin posible agregación a otra no consolidada (art. 95 L.S.).

Artículo 73.- Condiciones de emplazamiento

Se llama alineación al trazado regulador que establece la delimitación de dominios o usos, grafiado en los planos correspondientes. La alineación exterior señala la separación entre la parcela edificable y la red viaria pública o espacios libres públicos. Para su interpretación se tomará como referencia la edificación consolidada existente, o aquellos hitos que resulten identificables, midiéndose la cota libre entre las líneas dibujadas, o la cota grafiada en planos, si existe.

La alineación interior señala la separación entre zonas de parcela con distintas condiciones de edificabilidad.

Se llama línea de rasante al perfil longitudinal del bordillo de la acera de los viales. Se denomina cota de rasante la cota tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

Se entiende por distancias a lindes la que separa un plano de fachada del linde de referencia más próximo, medidas sobre una recta perpendicular a éste.

Se entiende por retranqueo la distancia entre la alineación exterior y la línea de edificación, medida sobre una recta perpendicular a aquella.

La profundidad edificable es la distancia entre las alineaciones exterior e interior, medida de igual modo.

Las alineaciones y rasantes aprobadas, bien por estar contenidas en el presente planeamiento, bien por determinarse a través de un estudio de detalle o Plan Especial en Suelo Urbano, de acuerdo con lo establecido en los art. 14 y 17 L.S., serán obligatorias y de rigurosa conservación, sujetando por igual a la Administración y a los particulares; no pudiendo realizarse, si su naturaleza lo impusiere, ninguno de los actos a que se refiere el art. 21 de esta normativa sin obtener previamente las que correspondan.

Artículo 74.- Condiciones de ocupación

Se entiende por superficie ocupable la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre la cota de rasante.

En cumplimiento de esta norma 38 de las N.C.M., se limitará la construcción de edificación bajo rasante, salvo que esta resultare imprescindible, en cuyo caso se estará a las condiciones de uso establecidas, así como de materiales e instalaciones, que se detallan en las ordenanzas particulares para cada una de las zonas.

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie que puede ocupar en planta la edificación y la superficie de la parcela edificable.

Artículo 75.- Otras condiciones

Forma: Las parcelas resultantes de parcelaciones, reparcelaciones y derribos deberán tener forma regular, evitando quiebros en las medianerías, que obligatoriamente no formarán con la fachada un ángulo inferior a 60° en una sola línea, que a su vez no podrá quebrarse más que en otra perpendicular a la fachada.

Chaflanes: Los chaflanes deberán incluirse en su totalidad en una parcela, más una longitud mínima de 3 ml. en las línea laterales que a él concurren, o bien dividirse en dos partes iguales por la bisectriz del ángulo que éstas forman. En los chaflanes curvos, las divisiones serán radicales por el punto medio en las convexas y paralelas a la bisectriz del ángulo antedicho, en las cóncavas.

Dimensiones: La longitud mínima de fachadas y superficie mínima de la parcela se determinan para cada zona en las ordenanzas particulares, debiendo permitir en todos los casos que las construcciones que en ellas se edifiquen cumplan las condiciones mínimas establecidas en esta normativa y cualquier otra disposición vigente que le sea de aplicación (para viviendas, orden de 28 de Junio de 1.989).

Excepciones: Cuando una parcela no reúna las condiciones exigidas por esta normativa, y tenga en sus medianerías construcciones permanentes dentro de ordenación, o por cualquier otra causa sea manifiestamente imposible su cumplimiento, el ayuntamiento podrá excepcionalmente autorizar su edificación con las limitaciones que procedan.

Vallado de parcelas: Las parcelas urbanizadas no edificadas con alineaciones aprobadas deberán cerrarse con cerca de ladrillo, bloque o similar, ajustada a alineaciones y rasantes, de una altura mínima de 2 ml. El paramento visto desde espacio público se enfoscará y pintará o se dejará acabado como una fachada.

Artículo 76.- Aprovechamiento sobre la parcela

Se denomina superficie construida por planta la comprendida dentro de los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

Se denomina superficie construida total la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

Se denomina superficie útil la comprendida en el perímetro definido por la cara interna de los cierres, que tenga una altura libre superior a 1'60 ml.

Los espacios cubiertos abiertos por uno o más de sus lados, computarán al 50 por ciento siempre que su profundidad no supere el doble del ancho; en caso contrario, computarán en su totalidad. Podrá(n) cerrarse la(s) cara(s) abierta(s) por un murete o barandilla de altura máxima 1'10 ml. Las celosías y cierres calado se consideran opacos a efectos de esta contabilidad.

Se denomina edificabilidad al total de superficie, expresada en metros cuadrados, que pueden edificarse sobre rasantes en una parcela en aplicación de los parámetros establecidos por el plan.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de parcela o sector.

SECCIÓN III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. CAPÍTULO I. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA.

Artículo 77.- Tipología de la edificación

1. Según alineaciones de vial: La edificación ocupa toda la longitud de fachadas entre medianeras, y se ajusta a las alineaciones oficiales. Dentro de este tipo puede haber:

Edificación en manzana cerrada: Polígono de edificación delimitado por viales o espacios públicos, cuyos solares son edificables en toda su profundidad, cumpliendo las condiciones indicadas en estas ordenanzas.

Edificación en manzana con patio: La profundidad edificable está limitada, dando lugar la alineación interior a un polígono homólogo, con distintas condiciones de edificabilidad.

Bloque: Polígono edificable en su totalidad sin patios interiores.

2. Edificación exenta: Todos los paramentos de cierre de la edificación están separados de lindes, fachadas y medianerías.

3. Con volumetría específica: La edificación puede ajustarse parcialmente a las alineaciones, pero los parámetros que la definen son el volumen edificable y la ocupación máxima de parcela, o edificabilidad y densidad.

Artículo 78.- Altura de la edificación

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que se halla sobre la rasante, tomándose siempre en el punto medio de la fachada.

En los edificios que puedan retranquearse, la altura se medirá desde la cota de la planta baja.

Se denomina altura de cornisa la distancia entre la rasante y la cara inferior del último forjado que sirva de base de los antepechos de protección de la cubierta.

Se entiende por altura máxima la señalada por el plan para cada zona como valor límite de la altura de la edificación: puede expresarse en planta o metros, habiendo que respetar ambas determinaciones simultáneamente, salvo lo dispuesto en las ordenanzas particulares de zona para enrase de cornisa.

Podrá edificarse sin alcanzar la altura máxima, según lo dispuesto en las ordenanzas particulares de zona: Se denominará tolerancia la posibilidad de no edificar alguna planta de las permitidas por el planeamiento.

En los edificios situados en chaflanes o esquinas de calles con distinta altura máxima, la altura de cornisa se fijará según se indica en el siguiente esquema:

Siendo:

H = ancho mayor de calle; A = altura de cornisa fijada para H.

h = ancho menor de calle; a = altura de cornisa fijada para h.

En las plazas y sus esquinas, la altura máxima será la permitida en la calle más ancha, con el mismo criterio del párrafo anterior.

Artículo 79.- Plantas

Se denomina planta la superficie construida cubierta con una altura libre mínima de 2'20 ml., en la que pueda desarrollarse una actividad.

Se denomina sótano la que está construida totalmente bajo la rasante de la parcela.

Se denomina planta semisótano la construida con su plano de suelo bajo rasante y su plano de techo sobre ella, a una altura que será igual o menor en todo caso a 1 ml.

Se denomina planta baja a la primera situada sobre la rasante, o con el plano del suelo coincidiendo con ella.

Se denomina planta piso la situada por encima de la baja. Su altura libre mínima será de 2'50 ml., cuando alberguen locales de utilización permanente por personas, salvo determinación en contra en las ordenanzas particulares.

Se denomina entreplanta o altillo la planta que tiene el plano del suelo entre los de pavimento y techo de una planta baja.

Se denomina planta ático la última del edificio, que coincide parcialmente con la de cubierta, cuya fachada retranqueada un mínimo de 3'50 ml. respecto a la línea de fachada.

No podrán destinarse a uso residencial, en cumplimiento de la normativa 38 de las N.C.M., las plantas de sótano, semisótano ni la baja que no tenga el plano del suelo a una altura mínima de 1 ml. sobre rasante.

Artículo 80.- Construcciones sobre la altura de cornisa

Por encima de la altura de cornisa sólo se admitirán, con las limitaciones establecidas por las ordenanzas particulares, las siguientes construcciones:

- Las cubiertas, planas o inclinadas; no podrán sobrepasar el plano trazado por una línea horizontal situada en 1 ml. por encima de la indicada por la altura de cornisa, con una pendiente de 30°, salvo las escaleras que se acusen a fachada, que quedarán bajo un plano trazado de igual forma, con una pendiente de 60°.

- Los áticos y sus cubiertas, para las que el plano de referencia antedicho con pendiente de 30° se situará 1 ml. por encima de la intersección del plano de fachada con el plano que contiene la cara inferior del forjado del ático.

- Los remates de las cajas de escalera, casetones de ascensor, cuartos de máquinas, depósitos y cuartos de instalaciones.

- Los antepechos, barandillas y remates ornamentales que se dispongan, que no podrán sobrepasar los 2 ml. de altura sobre cornisa.

- Los elementos compositivos de fachadas diáfanos tipo pérgola que no puedan cerrarse con posterioridad, con una altura máxima de 3'50 ml. Deberán ubicarse necesariamente en la primera crujía desde fachada, y no ocuparán más del 20 por ciento de la planta de cubiertas.

En ninguno de los anteriores casos se sobrepasará la altura de 3'50 ml. sobre la de cornisa (si existe ático, la referencia será a la cara inferior del forjado de cubierta del ático), considerándose esta altura como máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se admitirán las chimeneas, de ventilación o evacuación; los paneles de energía solar, las antenas de TV y los pararrayos.

Artículo 81.- Cierre de fincas urbanas

Se faculta al propietario de una finca para su cerramiento en los lindes con los predios vecinos, siempre que dicho cierre no rebase la altura de coronación en más de 1 ml. En el interior de los patios de manzana, la altura de este cierre no podrá sobrepasar la indicada para la edificación en dicho patio.

En edificación aislada, los cierres no podrán superar 1'80 ml. de altura si son opacos, pudiendo elevarse hasta 2'50ml. mediante verja, seto, malla de alambre galvanizado, etc.

Artículo 82.- Salientes

Se denomina saliente o vuelo aquella parte de la edificación que, sobresaliendo de su plano de fachada, es de directa utilización por personas, tales como:

Balcón: Cuerpo saliente, prolongación del forjado de planta, totalmente abierto, que sirve a un solo vano, por el que se accede, con un vuelo siempre inferior a los 60 cm.

Balconada: Balcón corrido que sirve a más de un vano.

Terraza: Cuerpo saliente, abierto o cerrado, con vuelo superior a los 60 cm.

Mirador: Cuerpo saliente cerrado cuyos parámetros verticales están acristalados en una superficie igual o mayor que los dos tercios de su superficie total: No podrán ocupar más del 60 por ciento de la longitud de la fachada, en la edificación de tipología ajustada a alineaciones de vial.

Cuerpo volado: Saliente cerrado no incluido en el tipo anterior.

La separación entre dos salientes, o entre un saliente y la medianería de finca contigua, será como mínimo la mayor de las longitudes de vuelo, y nunca inferior a 60 cm.

La altura libre de los vuelos, medida desde la rasante hasta la acera inferior del elemento volado será de 2'80 ml. en calles peatonales y 3'50 ml. en calles con tránsito rodado.

El vuelo permitido será del ocho por ciento del ancho de la calle (en plazas, se considerará la calle más ancha que a ellas desemboque), hasta un máximo de 70 cm. para balcones, y 150 cm. para miradores y terrazas.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 83.- Aplicación

Las presentes condiciones son de aplicación para todas las actuaciones sujetas a licencia municipal: El ayuntamiento podrá requerir a los propietarios para que ajusten las condiciones de sus inmuebles, existentes antes e la entrada en vigor de este plan, a las señaladas en la presente normativa.

Artículo 84.- Protección de ambientes urbanos

Toda actuación que afecte al ambiente urbano se someterá a las condiciones estéticas que para cada zona determinan estas normas, como salvaguarda de los valores existentes.

Las nuevas construcciones, y las modificaciones de las existentes, deberán responder a su diseño y composición de las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse (art. 73 L.S.); declarándose libre la composición de fachadas y volúmenes, dentro de las prescripciones de esta normativa.

Artículo 85.- Fachadas

Cualquier actuación sobre una fachada está sujeta a previa licencia, a cuya solicitud se deberá acompañar proyecto que contemple el resultado conjunto de la actuación sobre la totalidad de la fachada.

Las plantas bajas deberán tratarse en cuanto a materiales y composición de modo que armonicen con el resto de la fachada del inmueble en el que se ubiquen.

Artículo 86.- Medianeras

Las medianeras que deban quedar al descubierto se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los paramentos de fachada.

Por razones de ornato urbano el ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora en medianeras ubicadas en espacios públicos o bordes urbanos, de importancia visual y estética.

Artículo 87.- Instalaciones

No se admitirán instalaciones de refrigeración, acondicionamiento, evacuación de humos, etc., que sobresalgan más de 30 cm. de la fachada, ni a menos de 3 ml. del nivel de rasante, sin que, en ningún caso, produzcan goteo sobre la vía pública o molesten a los viandantes. Deberá estudiarse su implantación, de modo que no se perjudique la estética del edificio o del entorno.

En obras de nueva planta, y como norma general, no se permitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni tendidos aéreos entre edificaciones. No obstante, en función de dificultades técnicas apreciadas por la Oficina Técnica Municipal, el ayuntamiento podrá regular excepciones mediante ordenanza específica.

Artículo 88.- Marquesinas, rótulos. Toldos y escaparates

La construcción de marquesinas se permitirá en edificios de nueva planta, o como resultado de actuación conjunta, reflejada en proyecto unitario, y autorizada por todos los propietarios afectados, con las siguientes condiciones:

- Altura libre mínima: 2'80 ml.
- Longitud de vuelo: El 75 por ciento de la acera.
- No gotearán sobre la vía pública.

Para rótulos y anuncios se estará a lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona.

Los toldos móviles se colocarán con una altura libre mínima de 2'25 ml. No sobrepasará su vuelo el ancho de la acera, respetando en todo caso el arbolado existente.

Los escaparates o cualquier otro elemento no sobrepasarán en más de 15 cm. la alineación de la planta baja.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 89.- Definiciones

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas dedicadas a una misma actividad.

Se entiende por pieza habitable aquella en la que se desarrolle cualquier actividad que implique la permanencia usual y prolongada de personas.

Artículo 90.- Local exterior

Se considera que un local es exterior cuando todas sus piezas habitables recaen a vía pública, espacio libre de edificación o a patio, siempre que se cumplan por parte de tales espacios las condiciones fijadas por el plan.

Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, salvo que por razón de la actividad que en ellas se desarrolle puedan carecer de huecos, debiendo tener en tal caso ventilación forzada.

Artículo 91.- Patios

Se entiende por patio el espacio no ocupado por la edificación destinado a la ventilación y/o iluminación de las piezas que a él recaen, denominándose:

- Patio de luces, el destinado a la ventilación e iluminación de piezas habitables, y

- Patio de ventilación, el análogo al anterior destinado a piezas no habitables y/o escaleras.

La altura del patio se medirá desde su pavimento hasta la coronación del más alto de los paramentos propios que lo conforman, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

Artículo 92.- Tipología

Patio interior, es el que está situado dentro de la profundidad edificable, pudiendo coincidir alguno de sus lados con la medianera.

Patio de fachada, el que tiene uno de sus lados coincidentes con la alineación exterior.

Patio de manzana, es el conformado por las alineaciones interiores.

Artículo 93.- Patio de luces interior

Los patios de luces deberán cumplir simultáneamente las siguientes condiciones:

- Su dimensión mínima será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 1/5 de su altura, y en todo caso igual o mayor de 3 m. Este círculo inscrito no podrá invadirse por elementos saliente de ningún tipo, ni aún abiertos.

- Su superficie mínima en metros cuadrados será igual a su altura expresada en m., y en todo caso igual o mayor de nueve metros cuadrados.

Artículo 94.- Patios mancomunados

Los patios de luces situados en la medianera deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo anterior, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan a edificios colindantes. Para ello deberá formalizarse escritura pública constitutiva de derecho real sobre la finca que se edifique con posterioridad, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad respecto de ambas fincas. Deberá presentarse certificado en el Registro de la servidumbre, o la propia escritura, en el ayuntamiento al solicitarse la licencia de obra.

Las condiciones mínimas para mancomunar patios serán las siguientes:

- Los paramentos paralelos a la medianera se separarán 2 ml. de ésta.

- Ambos patios coincidirán en 2 ml. en la línea de medianería.

Artículo 95.- Patio de ventilación interior

Su dimensión mínima será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 0'15 H, y su superficie mínima será igual o mayor de H. 2/25, con unos mínimos de 2 ml. y 6 metros cuadrados, respectivamente.

Artículo 96.- Elevaciones

En los proyectos de elevación de plantas en edificios ya existentes, se exigirá que los patios interiores cumplan las prescripciones de esta normativa. Si la parte construida no se ajusta a las mismas, en las plantas que se construyan la superficie será al menos un 20 por ciento mayor de la exigida por la normativa, considerando la altura total del patio.

Artículo 97.- Patios de fachada

Los patios de fachada deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Deberán separarse una distancia mínima de 3'50 ml. a partir de las líneas de medianería, para evitar medianeras vistas.

- Su profundidad mínima será 3'50 ml. y la máxima igual a vez y media su anchura.
- La anchura mínima del paramento del fondo será de 3'50 ml.
- Su composición, materiales y acabados serán idénticos al resto de la fachada.
- Se podrán establecer a partir de cualquier planta, exceptuando la baja, que deberá seguir necesariamente la alineación.

Artículo 98.- Otras condiciones

Todos los patios podrán cubrirse con claraboyas en su parte superior siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de ningún tipo, cuya superficie sea por lo menos superior a un 10 por ciento a la del patio.

Para la ventilación exclusiva de piezas no habitables podrán establecerse patinillos de ventilación, registrables, elevando 1'50 ml. su coronación sobre azoteas o 1 ml. sobre cubiertas inclinadas, comunicando su parte inferior con el exterior para asegurar el tiro, con sección suficiente. También se permite para estas piezas el empleo de conductos homologados de ventilación forzosa que garanticen su ventilación, (tipo shunt) con las mismas condiciones.

Artículo 99.- Iluminación y ventilación

La superficie de los huecos de iluminación de todas las dependencias será igual o mayor a 1/8 de la superficie útil de su planta. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta 2/5 de la iluminación.

En todas las cocinas será obligatoria la campana de recogida de humos y olores, con el correspondiente aspirador y conducto estanco hasta el exterior.

Cada hogar tendrá un conductor de humos independiente o colectivo que no podrá alojarse en las paredes medianeras. Deberán por tanto separarse de éstas mediante materiales refractarios que lo aislen convenientemente y habrá de alejarse especialmente de materiales combustibles.

Los conductos de humos de las chimeneas de hogar bajo o de las estufas de leña o carbón se elevarán dos metros sobre la cubierta o azotea, del propio edificio y de las edificaciones contiguas.

Los aparatos domésticos de calefacción, tendrán las calderas generadoras en condiciones y estarán provistas de los mecanismos de seguridad apropiados. Dichas calderas estarán debidamente separadas del predio vecino, y cumplirán las disposiciones específicas aplicables.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 100.- Protección de huecos

Todo hueco practicado en un paramento, forjado, voladizo, escalera, a partir de 1 ml. de altura sobre rasante, así como los resaltes del pavimento que puedan suponer riesgo de caídas, estarán protegidos por un antepecho o barandilla de 1 ml. de altura mínima, cuya resistencia se calculará de acuerdo con la norma MV-101/62. 3.6.

Artículo 100-bis.- Sótanos y semisótanos

En tanto se mantenga la calificación de suelo con riesgo grave de inundación, no recuperable, para la totalidad del casco urbano, las plantas sótano y semisótano permitidas en la zona de extensión actual cumplirán las siguientes determinaciones:

1. Los usos permitidos serán almacén y aparcamiento; cualquier otro uso se prohíbe explícitamente.

El uso de almacén se permite siempre que no sea de sustancias explosivas, tóxicas, inflamables, etc., o en general, que puedan producir molestias o sean potencialmente peligrosas.

2. Los cierres en contacto con el terreno serán impermeables, de modo que se garantice la estanqueidad frente al agua, tanto freática como de posibles inundaciones.

3. Será preceptivo un sistema de bombeo de agua, para lo que se dará pendiente a la solera hacia una arqueta de decantación; el cuadro eléctrico de la bomba se situará en planta baja, y las conducciones eléctricas estarán convenientemente protegidas.

4. Se instalará un sistema de ventilación, natural o forzado, que garantice una renovación de 5 vol/hora.

Artículo 101.- Señalización en los edificios

En los edificios de uso público existirá señalización interior de las salidas, escaleras normales y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y en general la necesaria par la orientación de las personas en su interior, y para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.

Artículo 102.- Prevención contra incendios

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 "Condiciones de protección contra incendios en los edificios".

Las construcciones existentes deberán adecuarse dicha reglamentación en la medida que lo permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 103.- Prevención contra el rayo

Será de aplicación a este respecto la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-IPP/73 "Instalaciones de Protección: Pararrayos", y cuantas estuvieran vigentes en esta materia de cualquier otro rango o ámbito del Estado, exigiéndose la instalación de pararrayos cuando así resulte de la aplicación de dicha norma.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES AMBIENTALES.

Artículo 104.- 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 por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos, etc.

Artículo 105.- Compatibilidad de actividades

En suelo urbano o urbanizable sólo podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas por el Reglamento de Actividades M.I.N.P. (Decreto 2413/61).

Para que una actividad se considere compatible con usos no industriales deberá cumplir las siguientes condiciones:

- No generar emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las que se indiquen.
- No utilizar elementos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos.
- Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir, sólo mediante chimeneas de características adecuadas.
- Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la que se determine.

- No transmitir al exterior niveles sonoros superiores a los que se determinan en las ordenanzas particulares para cada zona.

- Seguridad frente al fuego.

Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante el empleo de técnicas correctoras, el ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras que tuviese establecidas y, en su caso, exigirá el restablecimiento de la situación jurídica preexistente.

Artículo 106.- Evacuación de humos

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas.

Los locales de planta baja evacuarán los humos mediante conductos que podrán instalarse en los patios comunes del edificio.

Todos los conductos o chimeneas estarán provistos de aislamiento suficiente para evitar que la radiación del calor se transmita a propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos no podrán discurrir visibles por fachadas, y su remate estará situado al menos 1 ml. por encima de las cubreras o cualquier otro obstáculo distante menos de 10 ml.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de restaurantes, cafeterías y similares.

El ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime oportunas cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa molestia o perjuicio al vecindario.

Serán de aplicación las disposiciones vigentes sobre contaminación atmosférica, y en particular el Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria (Real Decreto 1618/80) e instrucciones complementarias IT.IC. (O. 16 de Julio de 1.981).

Artículo 107.- Emisión de contaminantes atmosféricos

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños en la salud de las personas, cultivos, bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

No se permitirá en ningún caso el almacenamiento o la manipulación de sustancias que produzcan olores molestos que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en zonas de uso residencial.

Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados libremente al exterior, sino a través de chimeneas y conductos que se ajusten a las especificaciones de esta normativa.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES. A. SERVICIOS Y DOTACIONES DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 108.- Dotación de agua

Todos los locales con consumo de agua para uso de personas se abastecerán necesariamente de la red de agua potable, asegurándose un caudal de 0'15 l/seg. por grifo y una velocidad máxima de 2 ml/seg. Si existe red de agua caliente, la separación entre ésta y la red de agua fría será como mínimo de 4 cm.

Las instalaciones se ajustarán a la orden ministerial de 9 de Diciembre de 1.975 "Normas Básicas para las Instalaciones Interiores de Suministro de Agua".

Artículo 109.- Dotación de energía eléctrica

Todas las edificaciones contarán con instalación interior de energía eléctrica, conectada a la red general de abastecimiento. Deberá haber al menos un punto de luz en el zaguán, en cada rellano de escalera y en cada pieza.

Las instalaciones de baja tensión del edificio quedarán definidas por la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para su cálculo las previsiones de consumo de energía para los servicios existentes y usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación indicadas en las instrucciones y reglamentos específicos sobre la materia.

Se declara subsidiario el "Reglamento Electrónico para Baja Tensión" (Decreto 2413/73 de 20 de Septiembre), e instrucciones complementarias, modificaciones y ampliaciones vigentes.

Artículo 110.- Instalaciones de transformación

Cuando se prevea la instalación de un centro de transformación de energía eléctrica en un edificio, deberá estar situado por encima de la rasante, para permitir su desagüe en caso de inundación, cumpliendo además las condiciones exigidas por la reglamentación específica.

No podrá ocuparse suelo de uso público con ninguna instalación auxiliar, salvo cuadros de alumbrado público o al servicio de instalaciones o edificios públicos ubicados en este tipo de suelo (polideportivo, etc.).

Artículo 111.- Cuarto de contadores y controles

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidores, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y las instalaciones de seguridad.

Artículo 112.- Puesta a tierra

En todos los edificios existirá la instalación de puesta a tierra, según la NTE.IEP., que quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y masas metálicas importantes.

Artículo 113.- Otras energías

Las instalaciones destinadas a dotar al edificio de otras energías, tales como combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas (solar, etc.) deberán cumplir las condiciones impuestas por su reglamentación específica, por las ordenanzas que apruebe el ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.

Artículo 114.- Telefonía

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

En los edificios destinados a vivienda colectiva, se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada una de las viviendas.

Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán realizadas con posibilidad inmediata de su conexión con la red pública o la intercomunicación desde el zaguán hasta cada vivienda.

Artículo 115.- Radio y televisión

En todos los edificios destinados a vivienda colectiva, y en los que se prevea la instalación de equipos receptores de radio o TV en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de TV y radio en F.M. Las antenas colectivas cumplirán las prescripciones de la ley 49/66 de 23 de Junio, y órdenes ministeriales de aplicación vigentes.

Artículo 116.- Evacuación de aguas

Todos los edificios tendrán red interior de saneamiento impermeable para evacuación de aguas residuales y pluviales que verterá a la red de alcantarillado a través de una arqueta sifónica o pozo de registro.

Los conductos principales deberán ventilarse por medio de las bajantes, las cuales rebasarán la altura de cubierta en 2ml., salvo en fachadas.

Para la recogida de aguas pluviales, las cubiertas irán provistas del canalones o sumideros que se conectarán a las bajantes. Se prohíbe que las bajantes de aguas pluviales viertan directamente sobre viales, debiendo hacerlo a la red interior de saneamiento del edificio o a la propia parcela si es edificación aislada.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamiento colectivo o similar, se dispondrá además una arqueta separadora de grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.

Artículo 117.- Evacuación de residuos sólidos

Se prohíbe el uso de trituradores de basuras y residuos, con vertido a las redes de alcantarillado, salvo en los supuestos que excepcionalmente prevea la ordenanza municipal reguladora de la materia.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produzcan una actividad no puedan o no deban ser recogidos, por sus características, por el servicio domiciliario de basuras, deberán ser trasladados directamente por el titular de la actividad al lugar adecuado para su vertido.

Artículo 118.- Vertidos industriales

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterlas a la red general, de forma que el efluente cumpla la normativa específica vigente.

Artículo 119.- Instalaciones de climatización

Estas instalaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Todos los conductos de fluidos deberán estar aislados para evitar la transmisión de ruidos y vibraciones.
- La velocidad de circulación del agua por las tuberías será inferior a 2 ml(seg., y se dispondrán dispositivos para evitar el golpe de ariete.
- El vertido de aire caliente o frío se realizará a espacios libres salvo patios interiores, o de manzana cuando puedan producir molestias al vecindario.
- No se permitirá la evacuación o goteo de agua procedente del estas instalaciones ni a vía pública ni a propiedad ajena.

Se declaran subsidiarias las órdenes del Ministerio de Industria sobre calefacción y aparatos domésticos.

B. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

Las "Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana" (HD/89, O. 28 de Junio de 1.989), de obligado cumplimiento, prevalecerá sobre las determinaciones de esta normativa en caso de contradicción.

Artículo 120.- Composición y superficies

Todas las viviendas constarán como mínimo de un dormitorio, cuarto de baño, cocina y comedor, pudiendo estar unidas estas dos últimas piezas, habiendo de tenerse siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.

Las superficies útiles mínimas de las piezas serán las siguientes:

- Dormitorios: De matrimonio, 10 metros cuadrados; doble, 8 metros cuadrados; individual, 6 metros cuadrados (excluidos los armarios, si los hubiera);

- Cocina: 5'76 metros cuadrados, excluida la despensa, si la hubiera.

- Comedor-estar: 16 metros cuadrados. Si la cocina y el comedor están unidos, la superficie mínima será de 21 metros cuadrados.

Cada vivienda tendrá al menos un cuarto de baño compuesto de bañera o ducha, lavabo, inodoro y bidé, que será privativo de aquella y no podrá tener acceso por el exterior de la misma. Superficie mínima, 3'12 metros cuadrados. No estará comunicado directamente con la cocina o el comedor. Podrá estar integrado en un dormitorio si existe otro baño en la vivienda.

Los dormitorios no podrán servir de paso hacia otras habitaciones, y dispondrán de un sistema de oscurecimiento resistente, indeformable y estanco al aire y la lluvia, que se fijará en el proyecto.

En todas las viviendas podrá haber trasteros o roperos, pero su forma y dimensiones serán tales que no se pueda inscribir un rectángulo de 1'20 metros x 2'20 metros.

Toda vivienda dispondrá de la posibilidad de tendido de ropa al exterior, mediante tendedero individual o común, protegido de vistas desde el espacio público. Las viviendas de nueva planta de tres o más dormitorios dispondrán de tendedero individual, independiente de la cocina, cubierto y abierto al exterior, de 2'50 metros cuadrados mínimo, en el que podrá ubicarse el lavadero.

Artículo 121.- Aislamientos

Todas las viviendas deberán reunir condiciones adecuadas de aislamiento térmico, acústico y de humedades, para conseguir unas condiciones de habitabilidad correctas. Será de aplicación lo establecido en las Normas Básicas de la Edificación sobre Condiciones Térmicas (NBE-CT-79) y sobre Condiciones Acústicas (NBE-CA-82).

Se adoptarán las medidas oportunas para evitar las humedades de todo tipo en el interior de las viviendas. En el caso de viviendas situadas en planta baja, el piso inferior no podrá asentarse directamente sobre el terreno, sino que deberá estar aislado de éste por una cámara de aire de 30 cm. o por una capa de 10 cm. de hormigón sobre un mínimo de 15 cm. de bolos.

Artículo 122.- Buzones

En todas las fincas urbanas destinadas a vivienda se dispondrá en sus zaguanes o accesos de buzones para el depósito de la correspondencia. Sus características se atemperarán a lo establecido en el decreto 18 de Enero de 1.982 y disposiciones complementarias.

Artículo 123.- Edificación de vivienda plurifamiliar

Tanto las superficies globales como las parciales de los servicios comunes en los edificios de viviendas, deberán justificarse en el proyecto según el programa funcional previsto, que como mínimo constará de: Zaguán, caja de escalera, espacios de distribución a viviendas, cuarto de contadores eléctricos, de agua, y ascensor, si el edificio tiene más de cuatro plantas o el último forjado de acceso a viviendas está a una altura sobre rasante igual o mayor de 10'50ml.

Salvo el portal y los espacios de distribución, los restantes servicios serán recintos independientes.

El portal tendrá una anchura mínima de 2'20 ml.; los espacios de distribución y mesetas de desembarco a viviendas, 1'20 ml.; dimensionándose tanto estos como los restantes servicios según su reglamentación específica, y NBE.CPI.

Las escaleras en edificios hasta cuatro plantas podrán ventilar cenitalmente, cumpliendo las siguientes condiciones:

- La superficie de iluminación no será inferior a 1/3 de la superficie de la caja.

- El lado mínimo de ojo, o diámetro del círculo inscrito en él, será de 60 y 80 cm., respectivamente.

- El hueco de ventilación superior tendrá una altura mínima de 30 cm., y su longitud no será inferior a la mitad del perímetro de la claraboya.

Para edificios de más plantas, será preceptiva la ventilación e iluminación directa a espacio exterior por fachada o patio.

Dimensiones: El ancho mínimo del peldaño será de 90 cm., salvo en escaleras interiores de viviendas, donde podrá ser de 75 cm. La huella se contendrá entre los 26 cm. como mínimo y los 31 como máximo, y la correspondiente contrahuella, entre los 19 y los 16 cm. En las escaleras compensadas, el ancho se medirá en sentido radial, y la huella y contrahuella en la línea de huella, como mínimo a 45 cm. de la barandilla.

C. CONDICIONES DE COMERCIOS, OFICINAS Y TALLERES

Artículo 124.- Instalaciones

En las plantas bajas que no se destinen a vivienda será obligatorio prever acometida de agua potable, desagüe a la red de saneamiento del edificio, suministro de energía eléctrica y sistema de ventilación adecuados.

Artículo 125.- Servicios higiénicos

Todo local comercial o de oficina estará dotado de cuarto de aseo que no tenga comunicación directa con la zona del público; comprenderá al menos lavabo e inodoro, y tendrá ventilación independiente. Los talleres dispondrán además de ducha, y las superficies mínimas será de 2 metros y 3'12 metros cuadrados, respectivamente.

Las dotaciones se establecerán de acuerdo con lo indicado en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Artículo 126.- Ventilación

Es preceptiva la dotación de sistema de ventilación que podrá ser directa por medio de huecos verticales a fachada o a patio interior, con una superficie de 1/6 de la útil del local, o indirecta mediante conductos de ventilación con extracción forzosa, en cuyo caso se exigirá proyecto técnico de la instalación que garantice la renovación suficiente del aire.

D. APARCAMIENTOS Y GARAJES

CAPÍTULO 1. CONDICIONES BÁSICAS.

Artículo 127.- Dotación de aparcamiento. Modificación Puntual 10

(Todos los edificios y locales en los que así se prevea por las presentes normas, en función de su uso y localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

Esta provisión de plazas será independiente de la existencia de garajes privados comerciales y estacionamientos públicos.

El ayuntamiento admitirá una dotación de plazas inferior a un 50 por ciento como máximo en los siguientes casos:

- Parcelas consolidadas en sus laterales por edificaciones que no estén fuera de ordenación, en las que no pueda inscribirse un rectángulo de 12 x 20 m.

- Parcelas cuya superficie construida en planta baja (excluidas escaleras, zaguán e instalaciones) no alcance la dotación mínima establecida.)

Todos los edificios y locales en los que así se prevea por las presentes normas, en función de su uso y localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

Esta provisión de plazas será independiente de la existencia de garajes privados comerciales y estacionamientos públicos.

El Ayuntamiento admitirá una reducción de plazas inferior en un 50 % como máximo en los siguientes casos:

Parcelas consolidadas en sus laterales por edificaciones que no estén fuera de ordenación, en las que no pueda inscribirse un rectángulo de 12x 20 m.

Parcelas cuya superficie construida en planta baja (excluidas escaleras, zaguán e instalaciones) no alcance la dotación mínima establecida.

Parcelas cuya superficie en planta sótano o planta semisótano (excluidas escaleras e instalaciones) no alcance la dotación mínima establecida, siempre que dicha superficie no sea inferior a la definida en el punto anterior para la planta baja.

Artículo 128.- Plaza de aparcamiento

Se entiende por plaza la porción de suelo plano, accesible al tránsito de vehículos, de las siguientes dimensiones:

Tipo de vehículo	Longitud	Anchura (en ml).
Vehículo de dos ruedas	2.50	1.50
Automóv. turismo normales	4.50	2.20
Automóviles turismo grandes	5.00	2.50
Automóviles uso minusválido	4.50	3.50
Industrial ligero	5.70	2.50
Industrial grande	12.00	3.50

La superficie útil mínima del garaje se obtendrá multiplicando por 20 el número de plazas previstas, incluyendo en dicha superficie las áreas de acceso y maniobra.

Se podrá autorizar un máximo del 20 por ciento de las plazas de turismo normal de dimensiones 4'00 x 2'20 ml. para vehículos menores.

Artículo 129.- Garajes y estacionamientos

Se entiende por garaje el lugar destinado a aparcamiento de vehículos en régimen privado o particular; se entiende por estacionamiento el susceptible de ser explotado comercialmente por sus características constructivas y funcionales, mediante la prestación del servicio público de aparcamiento.

Se podrán ubicar en plantas bajas, bajo rasante, o en edificación aislada (exclusiva), en todas sus plantas.

Artículo 130.- Aparcamiento en espacios libres

No podrá utilizarse como aparcamiento al aire libre más del 40 por ciento de la superficie de los espacios libres privados de parcela.

Se procurará que este uso sea compatible con el arbolado, no autorizándose más obras que las de pavimentación y cubrición ligera.

CAPÍTULO 2. DOTACIÓN MÍNIMA.

Artículo 131.- Uso residencial

Se dispondrá como mínimo de una plaza de automóvil turismo por vivienda, o por cada 100 metros cuadrados útiles o fracción superior a 50 metros cuadrados de este uso.

Artículo 132.- Uso industrial o de almacén, de oficinas y recreativo

Se dispondrá una plaza por cada 100 metros cuadrados útiles o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie destinada a este uso.

Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza por cada 30 metros cuadrados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil con un mínimo de tres plazas, sea cual fuere su aplicación.

Artículo 133.- Otros usos. Modificación Puntual 10

(Para el uso comercial, se dispondrá una plaza por cada 50 metros cuadrados o fracción superior a 25 metros cuadrados útiles de superficie destinada a este uso.

Para cualquier otro uso no reglamentado en este capítulo, el proyecto técnico presentado para la solicitud de licencia justificará en su memoria el número de plazas habilitado según las necesidades de funcionamiento, considerando la trama viaria existente y los posibles déficits de la zona donde se ubique.)

Para el uso comercial no se exigirá una dotación mínima de aparcamiento.

Para cualquier otro uso no reglamentado en este capítulo, el proyecto técnico presentado para la solicitud de licencia justificará en su memoria el número de plazas habilitado según las necesidades de funcionamiento, considerando la trama viaria existente y los posibles déficits de la zona donde se ubique.

Artículo 134.- Minusválidos

Cada veinticinco plazas o fracción superior se reservará una para minusválidos, sea cual fuere el uso que genere la dotación.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES FUNCIONALES.

Artículo 135.- Accesos y circulación interior de vehículos

Los locales de aparcamiento dispondrán en todos sus accesos exteriores de una meseta de pendiente máxima 2 por ciento de 3 ml. de anchura mínima, si la vía de acceso tiene 12 ml. o más de anchura, y de 4 ml. si su ancho es menor. Su profundidad será de 4 ml., y no podrá invadir la acera, ni alterar su trazado o rasante.

El gálibo mínimo será de 2'29 ml. libres en cualquier punto, permitiéndose instalaciones colgadas sólo sobre plazas de aparcamiento con una altura mínima de 2 ml.

Si las puertas se sitúan en fachada, no podrán barrer la vía pública en su apertura.

No se autorizará la ubicación de un acceso en lugares de escasa visibilidad, o en los que pudiera tener una incidencia negativa en la circulación de vehículos o peatones.

Los aparcamientos de superficie inferior a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de acceso único; los mayores contarán con entrada y salida independiente, o diferenciada en una misma rampa bidireccional, con un ancho mínimo en todos los casos de 3 ml. para cada dirección.

Las rampas rectas tendrán una pendiente máxima del 16 por ciento, y las curvas del 12 por ciento, en locales de superficie superior a los 600 metros cuadrados; para menores superficies, se admitirán pendientes del 20 por ciento y 15 por ciento, respectivamente.

Anchura mínima de rampa o calle de circulación interior: 3 ml. con aparcamiento en cordón, y 4'50 ml. para plazas en batería (ángulo mayor de 45° en el sentido de la marcha).

Los radios mínimos de giro serán los siguientes:

- Rampas: 6 ml.
- Calles de circulación interior: 4'50 ml.
- Encuentros entre rampas y calles: 4'50 ml.

Se permite el empleo de plataformas elevadoras, de las que se instalará una cada veinte plazas o fracción superior a diez. El espacio de espera horizontal tendrá, en ambas plantas, un mínimo de 3 x 5 ml.

Artículo 136.- Accesos peatonales

Todos los locales destinados a aparcamiento dispondrán de un acceso peatonal independiente, con puerta sin dispositivo automático de apertura.

Todas las plantas destinadas a aparcamiento de vehículos estarán dotadas de escaleras que permitan el tránsito peatonal entre ellas.

Los accesos peatonales cumplirán las siguientes condiciones:

- Ningún punto del recinto quedará a más de 50 ml. del acceso peatonal.
- Los aparcamientos de superficie útil inferior a 600 metros cuadrados podrán tener la puerta de acceso peatonal integrada en la de vehículos, permitiéndose asimismo utilizar el zaguán como acceso peatonal.
- El ancho libre mínimo de escaleras y accesos peatonales será de 1 ml.

Artículo 137.- Ventilación

Todos los locales de aparcamiento dispondrán de ventilación natural, mediante huecos cuya superficie efectiva sea como mínimo 1/200 de la superficie útil destinada a este uso.

Los locales emplazados en sótano o semisótano dispondrán, además, de ventilación forzada, que garantice un barrido completo del local con una capacidad mínima de 5 renovaciones/hora.

Se instalará al menos un detector de CO cada 600 metros cuadrados o fracción, con sistema de accionamiento automático de ventilación, siempre que el local deba disponer de ventilación forzada.

Artículo 138.- Iluminación

Se garantizará la iluminación natural y artificial de los aparcamientos, instalando los puntos de luz necesarios para asegurar la visibilidad de la maniobra y los peatones, con un mínimo de un punto de luz de 100 W. cada 30 metros cuadrados o fracción.

Artículo 139.- Pavimento

El pavimento de los aparcamientos y garajes se realizará con materiales adecuados al uso, que garanticen su conservación y fácil limpieza. El de las rampas será de baldosa hidráulica con relieve, o material similar, que garantice la adherencia de los neumáticos.

E. PALOMARES.

Artículo 140.- Condiciones para su instalación

No se instalarán palomares a menos de seis metros de la fachada anterior o posterior del edificio, siendo en todo caso la altura máxima permitida sobre el piso de su emplazamiento 4 ml. La instalación de palomares sobre tejados, terrazas, torres, etc, exigirá autorización expresa que debe solicitarse por escrito,

acompañando un diseño o un dibujo de las mismas firmado por técnico competente y la autorización del dueño de la finca o de la comunidad de propietarios, sobre el cual recaerá en todo caso la responsabilidad.

TÍTULO IV. SUELO URBANO
SECCIÓN I. USOS PÚBLICOS
RED VIARIA

Artículo 141.- Usos permitidos

El uso de vialidad, para la circulación de personas y vehículos, se declara incompatible con cualquier otro, salvo los provisionales en suelo urbano siguientes:

- Comercial: Mercado semanal, venta ambulante, etc.
- Recreativo: Servicio de bares y restaurantes, fiestas locales, etc.
- Cultural: Exposiciones, conciertos, etc.
- Deportivo: Ciclismo, pelota valenciana, etc., cuya regulación compete al ayuntamiento mediante ordenanzas especiales.

Se permite la plantación de arbolado y especies vegetales, siempre que no se desvirtúe su carácter.

ZONAS VERDES

Artículo 142.- Usos permitidos

Las zonas grafiadas con carácter de espacios libres de uso público en el plano correspondiente se destinarán a plantaciones de arbolado y jardinería, zonas de juegos para niños, etc., para contribuir a la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento ambientales, comunicación social, juegos infantiles y cualesquiera otros aspectos que no desvirtúen su carácter.

Artículo 143.- Obras permitidas

Se podrán realizar las obras de acondicionamiento necesarias para adecuar los espacios a los usos concretos a que se destinen, incluyendo el mobiliario urbano (banco, fuentes, farolas, papeleras, etc.), y las pequeñas instalaciones que se consideren complementarias del uso, tales como quioscos, cenadores, construcciones para juegos infantiles, etc., debiendo quedar integradas en el diseño general de la zona verde, cuidando muy especialmente su ubicación, volumetría y acabados.

La edificación máxima de estas construcciones, que siempre serán aisladas, será de 0'1 metros cuadrados/metros cuadrados, y su altura máxima de 5 ml.

Análogas limitaciones serán aplicables a las zonas que con este carácter pudieran definirse al realizar estudios de detalle o proyectos de urbanización.

Artículo 144.- Edificación con fachada a estos espacios

En los casos en los que se ha grafiado edificación con un parámetro de fachada recayente a uno de estos espacios públicos, sin solución de continuidad con él, se tratará una banda aneja a la edificación de 5 ml. de anchura de modo que permita el paso de vehículos de urgencia (ambulancias, bomberos, ...) y de los residentes en la edificación antedicha, cumpliendo las condiciones de entorno fijadas en el artículo 5.1, apartado 5.1.1 de la Norma Básica de la Edificación: C.P.I.-82.

EQUIPAMIENTOS

Artículo 145.- Usos permitidos

Los edificios o terrenos señalados en los planos como equipamientos no podrán destinarse a otro uso distinto del que cada uno tiene asignado, sin que se autorice ni su sustitución ni su traslado. No obstante, cuando las condiciones del edificio lo permitan, el ayuntamiento podrá autorizar la concurrencia de usos distintos en el mismo, siempre que sean compatibles y tengan el carácter de dotación o servicio público.

Si alguno de los usos previstos quedara obsoleto o se planteasen nuevas necesidades, el ayuntamiento decidirá lo que resulte procedente teniendo en cuenta lo indicado en el párrafo anterior.

Podrá establecerse, de parecer conveniente, una ordenanza municipal particular de usos y actividades para una regulación más detallada.

Artículo 146.- Obras permitidas

En los edificios existente se podrán realizar las obras de reparación, conservación o acondicionamiento necesario teniendo en cuenta las limitaciones establecidas con carácter general para el suelo urbano, las particulares de cada zona y, en su caso, las condiciones específicas señaladas para los edificios y conjuntos especialmente protegidos. Las mismas limitaciones serán aplicables para las obras de nueva planta en los terrenos destinados a equipamientos públicos.

SECCIÓN II. USOS PARTICULARES ZONA "CASCO ANTIGUO"

Artículo 147.- Ámbito

La zona de "Casco antiguo" está constituida por el área expresamente grafiada en este título en el plano número 2 de zonificación y usos particulares, de los de ordenación.

Artículo 148.- Usos permitidos

El uso a que se destinará esta zona será preferentemente el residencial, permitiéndose el de locales de enseñanza, religiosos, culturales, comerciales, administrativo, de esparcimiento y recreo, y, en general, cualquier actividad que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades, no alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, no ocasionar daños a la riqueza pública o privada, no implicar riesgos para las personas o los bienes y no alterar el equilibrio de la estructura o infraestructura urbana del casco.

Quedan prohibidas las actividades que pudieran estar incursas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre y a la instrucción 1/83 por la que dictan normas para la aplicación del citado reglamento, aprobada por orden de la Consellería de Gobierno de 10 de Enero de 1.983.

Para otras actividades inocuas deberán aplicarse las medidas correctoras pertinentes en el caso de que el nivel sonoro máximo transmitido al interior de los edificios residenciales colindantes o próximos supere los 28 dbA.

Artículo 149.- Condiciones de uso

1. Uso principal: Residencial, unifamiliar o plurifamiliar.

2. Usos compatibles:

* Comercial: En plantas bajas.

* Industrial: En planta baja para talleres de tipo artesanal (operaciones de carácter eminentemente manual, pudiendo emplear a efectos auxiliares elementos de accionamiento electromecánico con potencia activa inferior a 3'75 Kw) hasta 5 operarios.

* Almacenes: Sólo en planta baja, para artículos de uso inmediato a la población.

* Administrativo, cultural, recreativo y religioso: Se admiten estos usos con carácter público en los edificios ya existentes (equipamientos), o en los que permitan su habilitación exclusiva para ello; con carácter privado, sólo en plantas bajas.

* Docente: Academias, guarderías y similares de carácter privado.

* Hotelero: Pensiones y fondos de tipo familiar.

* Agrícola: Sólo cambras particulares existentes.

* Aparcamientos y garajes: Sólo el uso particular, hasta tres vehículos tipo turismo, en calles cuya anchura permita el correcto desarrollo de este uso: sólo en planta baja.

* Las zonas verdes particulares, grafiadas en el plano de ordenación número 2, se regularán por las siguientes normas:

A. Las edificaciones principales existentes, destinadas a vivienda unifamiliar, se consideran dentro de ordenación, por lo que podrán realizarse en ellas cualquier tipo de obra destinada a mantenerlas en las condiciones adecuadas.

B. Se permitirán, en su caso, obras de ampliación de dichas construcciones y de nueva planta dentro de las parcelas, hasta una edificabilidad máxima de 0.2 metro cuadrado/metro cuadrado, en las mismas condiciones que las reseñadas para las zonas de uso público, con una altura de cornisa máxima de 7 ml.

C. Con esta salvedad, se deberá respetar y conservar su carácter de zona verde, lo que comporta el mantenimiento de la jardinería existente como obligación de los propietarios, los cuales podrán recabar la cooperación de la Administración en los términos del artículo 182.3 L.S.

4. Usos incompatibles: Los no señalados anteriormente.

Artículo 150.- Condiciones de parcela

Se considera edificable el solar que cumpla además de lo previsto en el artículo 82 de la Ley del Suelo las siguientes condiciones:

* Superficie mínima edificable	60 metros cuadrados
* Longitud mínima de fachada	6 metros
* Diámetro del círculo mínimo inscrito	5 metros

Se prohíbe expresamente la división o segregación de terrenos que diera lugar a parcelas que no cumplan las condiciones mínimas exigidas para tener el carácter de parcela edificable, así como la agregación de parcelas en contra de la tipología dominante.

Artículo 151.- Condiciones de la edificación

A. Tipología

La edificación es entre medianeras ajustadas a alineaciones de vial, conformando manzanas cerradas y será el único tipo permitido de edificación en toda la zona.

La profundidad edificable será la total del solar en cada caso.

Las alineaciones y rasantes a seguir serán las grafiadas en los planos, debiendo ajustarse la edificación exactamente a ellas, por lo que se prohíben los retranqueos, patios a fachadas, etc.

B. Altura y número de plantas

En cada caso se grafía en planos el número de plantas a construir, según el ancho de la calle, que se entenderá sin tolerancia alguna; no se permiten áticos en esta zona.

En correspondencia con el número de plantas, la altura de cornisa estará en función de:

- La altura medida o tipo de paramento de manzana donde se ubique la fachada, ajustándose al máximo a ella.

- Las alturas de cornisa de los edificios medianeros, con su mismo número de plantas, con una diferencia máxima entre cornisas de 1'00 ml.

Los límites son los siguientes:

- B + I: Altura de cornisa máxima = 7'40 ml.

Altura de cornisa mínima = 5'50 ml.

- B + II: Altura de cornisa máxima = 10'20 ml.

Altura de cornisa mínima = 8'20 ml.

Por encima de la altura de cornisa antes definida se autorizará la construcción de cajas de escalera, cuartos de instalaciones, trasteros, lavaderos, chimeneas de ventilación, etc., siempre que no se acusen a fachada (retranqueo mínimo, 3'50 ml.), se integren en la solución general de la cubierta y no rompan la armonía de las vistas, incluidas las aéreas.

El acabado exterior de tales elementos será el mismo que el de la fachada principal.

La altura máxima de estos elementos sobre la de cornisa será de 4 ml., no admitiéndose volumen construido por encima del plano trazado a 45° por la cornisa o alero del edificio.

Se prohíbe la construcción de sótanos y semisótanos.

C. Cuerpos volados y salientes

Los únicos volados y salientes del plano de fachada que se permiten son:

1. Balcones sobre peanas de canto inferior a 12 cm. En el caso de que se vuele el forjado para soporte del balcón, el canto del forjado se deberá reducir al 60 por ciento de su sección. El vuelo de estos balcones en función del ancho de la calle no excederá de las siguientes dimensiones:

Ancho de calle Vuelo máximo permitido

menor de 6 metros 0.40 metros.

mayor de 6 metros 0.60 metros.

La barandilla deberá ser necesariamente de hierro forjado, fundición o perfilera standard del mismo material, totalmente calada, prohibiéndose el empleo de aluminio anodizado, antepechos de obra o cualquier otro material.

2. Aleros y cornisas: Se conformarán con entramado de ladrillo visto o a base de cornisas molduradas; en ambos casos se adoptarán soluciones constructivas, materiales y diseños semejantes a los distintos tipos existentes en la zona. Cuando se vuele el forjado para conformar la cornisa, no se permitirá que el canto de la sección rectangular del forjado vuele en su totalidad, sino que necesariamente deberá reducirse la sección para construir una cornisa moldurada. En su conjunto el vuelo máximo permitido será igual al de los balcones.

3. Se prohíben expresamente los miradores, terrazas y marquesinas.

Artículo 152.- Condiciones estéticas

Se pretende mantener la morfología propia de la zona respetando sus características:

- Composición tipológica de vivienda a una o dos manos, según el ancho de fachada,
- Fachada plana, predominando el macizo sobre el hueco,
- Proporción de vanos tradicionales en muros de carga cuadrados o verticales, adintelados,
- Materiales y acabados tradicionales.

Para ello, se observarán las siguientes condiciones:

1. En las obras de reforma y en las de nueva planta (por demolición autorizada) se procurará aprovechar en el nuevo edificio o en el reformado los elementos de interés del edificio anterior.

2. En las cubiertas será obligatorio el uso de teja árabe, recomendándose el uso de las actualmente existentes; al menos la primera crujía recayente a fachada y como mínimo una banda de 3'50 m. de ancho deberá resolverse con cubierta inclinada de teja, pudiendo llevar un antepecho de obra o mixto de obra y cerrajería. La cubierta tendrá una pendiente comprendida entre un 20 por ciento y 40 por ciento y el material de cubrición será teja árabe antigua y en el caso de utilizar la nueva será de color similar a la antigua, quedando prohibido el uso de teja de color rojo. Se prohíben expresamente las cubiertas de placas de fibrocemento, de plancha metálica plegada, o de tejas de cemento.

Sobre las mismas las chimeneas y conductos de ventilación conservarán el volumen y diseño tradicionales, quedando prohibido situar por encima de la cubierta depósitos de fibrocemento vistos.

3. Los huecos conservarán las proporciones (ancho, alto y profundidad) y ritmos tradicionales en la zona. Las carpinterías exteriores serán de madera, admitiéndose el acero galvanizado lacado y el aluminio lacado o anodizado bronce sólo en ventanas.

Las puertas de acceso a viviendas y cocheras quedarán vistas de madera o rejería, prohibiéndose la chapa galvanizada y el aluminio.

4. Materiales y acabados en fachadas: Se utilizará el ladrillo cara vista manual o el mecánico de tonos naturales, así como enfoscados pintados en las gamas de tonos dominantes. Se prohíbe el uso en fachada de mampostería, aplacados de piedra natural o artificial y chapados en general (azulejos, plaquetas, etc.) y el ladrillo visto mecánico rojo, blanco o marrón oscuro.

Se autorizan zócalos de altura no superior a 1 m. a partir del nivel de acera; será a base de piedra natural o artificial, o de revocos, estucos y pintura pétreo de color que armonice con el de la fachada.

Los balcones y rejas irán pintados de color negro, purpurinas o tonos dominantes.

5. Rótulos y anuncios: En los establecimientos comerciales se situarán en los límites del espacio ocupado por los huecos de la planta baja.

La Oficina Técnica Municipal controlará que los proyectos que se presenten para la concesión de licencias de nueva planta, ampliaciones y reformas, respeten las antedichas características.

Los paramentos de fachada contiguos o enfrentados a los incluidos en esta zona, grafiados en el plano número 2 de ordenación como "Banda de transición", cumplirán las condiciones estéticas antedichas, aunque se incluyan en la zona de extensión actual, prohibiéndose asimismo los miradores, marquesinas y patios a fachada.

Artículo 153.- Condiciones funcionales

Patios: Se prohíben los patios de fachada.

Aparcamientos: Se establece con carácter general una reserva para este uso en obras de nueva planta destinadas a viviendas del 10 por ciento de la superficie construida, siempre que ésta sea mayor o igual a los 200 metros cuadrados edificados.

Para los restantes usos compatibles, las dotaciones serán las indicadas en los artículos 131 y siguientes.

ZONA DE EXTENSIÓN ACTUAL

Artículo 154.- Ámbito

La zona de "Extensión actual" está constituida por el área expresamente grafiada con este título en el plano número 2 de ordenación.

Artículo 155.- Usos permitidos y sus condiciones

- Residencial: Se declara compatible, cumpliendo las condiciones de parcela y edificación reseñadas a continuación, y siempre a 1 ml. sobre rasante. Se admitirán viviendas que no recaigan a vial, siempre que se garantice el acceso rodado de uso público con dimensiones y servidumbres ajustadas a estas ordenanzas, y al artículo 5.1.1 de la NBE-CPI.

- Comercial: Se admite este uso en planta baja, entresuelo, patio de manzana y edificación exclusiva destinada a este uso.

- Industrial: Se declara compatible la de tipo artesanal y talleres (actividad con operaciones de carácter manual o mecánico, pudiendo emplear elementos de accionamiento electromecánico con potencia activa máxima de 0'075 Kw por metro cuadrado construido de local), empleando hasta 15 operarios.

Se prohíben las actividades nocivas, insalubres y peligrosas; y las molestas, por desprendimiento de olores, gases, polvos, ruidos, vibraciones, etc. que estén o pudieran estar por similitud incluidas en el nomenclador del Reglamento de Actividades M.I.N.P., salvo que las medidas correctoras a establecer, indicadas en la solicitud de licencia de actividad, garantice de modo satisfactorio la inexistencia de molestias para el vecindario; extremo éste que se comprobará por la O.T.M.

Asimismo se prohíben aquellas que por su ubicación pudieran producir alteraciones en el tránsito rodado; se prohíbe expresamente que las actividades de carga y descarga puedan tener lugar en la vía pública.

Ubicación:

- En planta baja: Superficie máxima, 200 metros cuadrados.

- En patio de manzana: Superficie máxima, 1.000 metros cuadrados.

- En edificación exenta, o exclusiva entre medianerías: Se admitirá la ya existente, calificada como tal por el presente planeamiento.

- Administrativo, cultural, recreativo, sanitario, docente, religioso, deportivo, hotelero y asistencial: Se declaran compatibles, en planta baja, entresuelo y edificio aislado o de uso exclusivo.

- Garaje, aparcamiento: Se declara compatible en planta baja, sótano y semisótano.

- Estacionamiento, estaciones de servicio: Se declaran compatibles siempre que la vía de acceso tenga un ancho igual o superior a los 9 ml. Podrán ubicarse en planta altillo, baja, sótano y semisótano, en los espacios libres de parcela, y en edificio exclusivo.

- Agrícola: Se declara incompatible, salvo el uso de cambrá particular.

- Ganadero: Se declara incompatible.

Artículo 156.- Condiciones de parcela

Se considera edificable el solar que además de lo indicado en el artículo 82 de la Ley del Suelo cumple las siguientes condiciones:

* Superficie mínima edificable, 80 metros cuadrados.

* Longitud mínima de fachada, 8 ml.

* Rectángulo inscrito, 4 x 9 ml., uno de cuyos lados coincidirá necesariamente con la fachada.

Se prohíbe expresamente la división o segregación de terrenos que diera lugar a parcelas que no cumplan las condiciones mínimas exigidas para tener el carácter de parcela edificable.

Artículo 157.- Condiciones de la edificación

A. Tipología

La edificación será según alineaciones de vial, conformando manzanas cerradas, con patio interior o bloques. Se prohíbe la edificación exenta salvo para usos públicos (dotaciones previstas) y comunitarios admitidos mediante estudio de detalle previo, y la enclavada en zonas verdes de uso particular.

Asimismo, se admite edificación de volumetría específica en las unidades de actuación previstas, pudiendo desarrollarse mediante estudio de detalle.

La edificación se ajustará exactamente a las alineaciones y rasantes grafiadas en planos, salvo los casos previstos por estas ordenanzas: Patios de fachada, edificación exenta o de volumetría específica, etc.

Las alineaciones interiores de manzana, que determinan la profundidad edificable en las manzanas con patio, se grafían acotadas en los planos de ordenación adjuntos.

B. Altura y número de plantas

La altura de cornisa máxima de la edificación viene determinada por su número de plantas, que se grafían en cada caso en el plano correspondiente; en función del ancho de la calle, tiene los valores máximos del siguiente cuadro:

ANCHO CALLE	NÚMERO PLANTAS	ALTURA CORNISA	ÁTICO
$A < 6$	$B + I = 2$	7 ml.	NO
$6 \leq A < 8$	$B + I = 2$	7.5 ml	SI
$8 \leq A < 10$	$B + II = 3$	10 ml	SI
$10 \leq A < 15$	$B + III = 4$	13 ml.	SI
$15 \leq A < 20$	$B + IV = 5$	16 ml.	NO
$20 \leq A$	$B + V = 6$	19 ml.	NO

La tolerancia será de una planta en calles de ancho 9 ml.; de dos plantas, en calles de ancho 15 ml.; de tres plantas, en calles de ancho igual o mayor de 15 ml.

La tolerancia se entiende referida a la primera crujía, por lo que se permiten plantas parciales, sin distribución, o sólo la primera crujía de la edificación, cumpliendo las condiciones de seguridad y estética de esta normativa. Por lo mismo, el ático no contabiliza a efectos de tolerancia, pudiéndose dejar de construir en cualquier caso.

Cuando se trate de rebajar la altura en un paramento completo de manzana, de forma que no se de lugar a medianeras vistas, la tolerancia será total.

Para las construcciones sobre la altura de cornisa se estará a lo dispuesto en el artículo 80 de esta normativa.

C. Salientes y vuelos

Se permiten los salientes y vuelos con las condiciones generales expresadas en el artículo 82 de esta normativa.

Al último forjado se le permitirá un vuelo igual al indicado para balcones y miradores, en toda su anchura.

Se prohíben los miradores en calles de ancho < 8 ml.

D. Patios

Son de aplicación los artículos 91 y siguientes de esta normativa.

Los patios de luces podrán cerrarse en planta baja a una altura no superior a la de dicha planta. En cualquier caso, deberán ser accesibles para limpieza y conservación, y tener resuelta adecuadamente la recogida y evacuación de aguas pluviales.

En los patios de manzana en los que el plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima de dicha edificación no podrá superar los 6 ml. de altura máxima sobre la rasante, pudiéndose realizar dentro de este volumen un forjado intermedio de altillo, con sujeción a la altura mínima de planta establecida en el plan.

El cuerpo así edificado deberá tener, en la zona inmediata a las alineaciones de fachada posteriores, a lo largo de 4 ml., la misma altura que la de la planta baja adyacente. A partir de estos 4 ml., puede aumentarse la altura hasta alcanzar la máxima permitida.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, etc, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento y a evitar molestias a los vecinos determinen, bien la reglamentación específica vigente, bien las normas de la buena construcción.

Artículo 158.- Condiciones estéticas

Serán las generales indicadas en el Título III, Sección III, Capítulo 2, de la presente normativa.

Artículo 159.- Condiciones ambientales

Para cualquier uso declarado compatible, se especifica un nivel sonoro máximo de 40 dB, medido con sonómetro (escala A) en la vía pública, a 10 ml. de la edificación donde se desarrolle la actividad, y de 28 dB, medido de igual modo en la vivienda habitable más próxima, en cualquier punto de su interior, con las ventanas abiertas.

ZONA DE "LES TENDETES"

Artículo 160.- Ámbito

La zona de "Les Tendetes" está constituida por el área expresamente grafiada con este título en el plano número 1 de calificación del suelo.

El plan especial a desarrollar en este suelo urbano conjuntamente con el Ayuntamiento de Alboraya, en cuyo término municipal se enclava parte de la edificación que constituye este núcleo de población sin solución de continuidad con la enclavada en el término de Almàssera, determinará sus alineaciones y rasantes, así como las condiciones de uso, parcela y edificación, estéticas, ambientales y de todo orden.

ZONA "INDUSTRIAL"

Artículo 161.- Ámbito

La zona "Industrial" está constituida por el área expresamente grafiada con este título en el plano número 2 de zonificación y usos particulares, de los de ordenación.

Artículo 162.- Usos permitidos y sus condiciones

- Industrial: Se declara uso preferente, autorizándose almacenes, talleres o fábricas con sus oficinas anexas, y teniendo siempre en cuenta las limitaciones establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre y en la

instrucción 1/83 por la que se dictan normas para la aplicación del citado reglamento, aprobada por orden de la Consellería de Gobernación de 10 de Enero de 1.983. Las actividades calificadas deberán adoptar las medidas correctoras oportunas para hacerlas compatibles con las viviendas próximas y no perjudicar el uso residencial.

- Residencial: Se declara incompatible, salvo una vivienda por industria, destinada a una persona directamente relacionada con la actividad a desarrollar en la parcela, como puede ser el vigilante o encargado. La situación de esta vivienda, deberá ser tal que tenga acceso directo desde la calle y que guarde la separación debida respecto a la actividad industrial propiamente dicha.

Superficie máxima, 150 metros cuadrados.

- Estacionamientos y estaciones de servicio: Se declara compatible.

- Administrativo: Se declara incompatible, salvo las oficinas propias de la empresa.

- Agrícola: Se declara incompatible, salvo el uso de cambrá y almacén relacionado con la actividad agrícola.

- Comercial: Se declara incompatible, salvo almacenes sin venta al público.

- Hotelero, cultural, sanitario, docente, religioso, recreativo, ganadero: Se declaran incompatibles.

Artículo 163.- Condiciones de parcela

Será parcela edificable, la que además de lo previsto en el artículo 82 de la L.S., reúna las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 240 metros cuadrados.

Longitud mínima de fachada: 12 ml.

Rectángulo inscrito: 6 x 12 ml.

Las parcelas se cerrarán por las alineaciones oficiales con un cerramiento tipo que determinará el ayuntamiento, con una altura máxima de 1 ml. para elementos opacos.

La ocupación máxima de parcela será del 75 por ciento.

La edificación podrá ajustarse parcialmente a las alineaciones oficiales, pero deberá dejar necesariamente, como mínimo, el 20 por ciento de la superficie total de la parcela libre de edificación en fachada, ajardinándola, y pudiéndola ocupar parcialmente para el cumplimiento de la reserva de aparcamiento.

No se exige separación alguna a lindes laterales y trastero.

Artículo 164.- Condiciones de la edificación

A. Tipología

Edificación con volumetría específica: Volumen edificable, 805 metros cúbicos/metros cuadrados.

B. Altura y número de plantas

La altura de apoyo de la estructura de cubierta será de 15 ml., y la cubierta se contendrá dentro del plano que, trazado por una línea horizontal a 60 cm. sobre la de apoyo, forme un ángulo de 30° con la horizontal. La altura máxima para los elementos técnicos necesarios será de 25 ml., salvo para la edificación existente en la manzana número 1 grafiada en el plano número 2, en la que se tolerarán las alturas actuales.

Con carácter general, los locales de uso industrial tendrán una sola planta, permitiéndose atillos en su interior siempre que no ocupen más del 50 por ciento de la superficie en planta del edificio y que la altura

mínima libre en cada planta sea de 2'50 ml. No obstante, se permitirán tres plantas en las zonas de oficinas y vivienda si existen, sin superar la altura de apoyo antedicha, y cuatro para el uso de cambra.

C. Cuerpos volados y salientes

Se permiten cuerpos volados y salientes respecto a la línea de fachada, en las condiciones indicadas en el artículo 82 de esta normativa. Dentro de la parcela los vuelos serán libres, de forma y dimensiones.

Artículo 165.- Condiciones higiénicas

Además de lo indicado en las normas urbanísticas, será de aplicación en cuanto a condiciones de los centros de trabajo y otros aspectos, lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, aprobado por orden del Ministerio de Trabajo de 9 de Marzo de 1.971, y disposiciones complementarias.

Artículo 166.- Condiciones ambientales

Se adoptarán las medidas oportunas para evitar la contaminación del subsuelo, del agua y del ambiente atmosférico. En este sentido se estará a lo dispuesto en la ley 38/1972 del 22 de Diciembre sobre Protección del Ambiente Atmosférico, en el decreto 833/1975 de 6 de Febrero que la desarrolla, y en la ley 42/1975 de 19 de Noviembre sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, así como el Reglamento de Actividades M.I.N.P., y en la instrucción 1/83 citados anteriormente.

Artículo 167.- Condiciones estéticas

Los paramentos, cubiertas, instalaciones, etc., que queden vistos o puedan verse desde espacio público, se tratarán como fachadas en cuanto a materiales y acabados.

Los acopios de materias primas o acabadas, residuos, etc., no serán visibles desde la vía pública.

TÍTULO V. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 168.- Delimitación y usos globales

Comprende las áreas grafiadas con este carácter en los planos correspondientes. La situada al sur de la prolongación de la calle Miguel Abriat se destinará a uso industrial, y la situada al norte de dicha calle se destinará a uso residencial.

Artículo 169.- Características de las actuaciones en suelo urbanizable

La delimitación de los terrenos correspondientes es la que se señala en el plano número 4 de ordenación. No se admitirán actuaciones que se refieran a superficies menores puesto que se debe planificar cada sector globalmente, aunque la ejecución se realice por etapas.

Las dotaciones, servicios y equipamientos que deben establecerse en estas zonas serán los exigidos por el anexo al Reglamento del Planeamiento, teniendo en cuenta el uso dominante en cada una (residencial o industrial).

Con el fin de garantizar la adecuada conexión con los del suelo urbano, el trazado de los viales en suelo urbanizable deberá hacerse prolongando las alineaciones señaladas en el suelo urbano, considerando la norma 38 de las de Coordinación Metropolitana. En las arterias principales se establecerán sentidos de circulación coherentes con los del suelo urbano, para facilitar el tráfico de vehículos.

El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará en base al las del suelo urbano y teniendo en cuenta la pendiente natural del terreno.

Se establecerán las correspondientes redes de servicios debidamente conectadas con las del suelo urbano. Se proveerá suministro de agua potable, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y canalización de la red de acequias. Las líneas de media tensión de energía eléctrica discurrirán subterráneas.

Se situarán los espacios libres de uso público en la zona de separación de ambos usos, con el fin de que actúen de filtro y se reduzcan en lo posible los ruidos y la contaminación en las zonas edificadas; el uso escolar se dispondrá inmediato con el colegio público existente, sin resolución de continuidad con él. El comercial, junto al mercado público previsto (S.G.E.-4).

En ningún caso se permitirán alturas de la edificación superiores a las señaladas en suelo urbano para zonas con el mismo uso.

Artículo 170.- Determinaciones generales del suelo urbanizable residencial

Las tipologías de edificación permitidas serán: Según las alineaciones de vial, o con volumetría específica, pero sólo una de ellas por manzana.

La vivienda unifamiliar pareada tendrá un máximo de tres plantas, con una altura de cornisa de 8'50 ml.

Se preverán las dotaciones exigidas por el anexo al Reglamento de Planeamiento, disponiéndolas según se ha indicado en el artículo anterior.

Se resolverá adecuadamente la conexión y continuidad de las infraestructuras del suelo urbano, con las que se proyecten en suelo urbanizable, según los esquemas indicados en el plano número 6 de ordenación.

Artículo 171.- Determinaciones generales del suelo urbanizable industrial

Los usos compatibles serán los señalados por el mismo uso en suelo urbano.

La altura de cornisa será de 15 ml. contados desde la rasante de la acera hasta el plano definido por los puntos de apoyo de la estructura de cubierta, y la altura máxima para los elementos técnicos necesarios será de 25 ml.

Se preverán las dotaciones exigidas por el anexo al Reglamento de Planeamiento, disponiéndolas ente el S.U. y el casco actual, de modo que las zonas verdes actúen de filtro entre ambos usos.

Se resolverán adecuadamente la conexión y continuidad de las infraestructuras del suelo urbano, con las que se proyecten en suelo urbanizable, según los esquemas indicados en el plano número 6 de ordenación.

TÍTULO VI. SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 172.- Definición, categorías y delimitación

Se define como suelo no urbanizable, el terreno así calificado en el presente Plan General, (art. 86 y 81 L.S.), cuya delimitación se grafía en el plano número 1 adjunto, con el fin de sustraerlo al proceso urbanizador, bien sea para defender sus valores naturales y de producción, o por considerarse negativa su urbanización.

Dentro del suelo no urbanizable del término municipal se establecen las siguientes categorías:

- S. no U. protegido, de interés agrícola y paisajístico.
- S. no U. protegido, de reserva para sistemas generales.

La delimitación de las mismas es la grafiada en el Plano de Ordenación correspondiente.

VI. 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 173.- Normas generales

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable en general, están sujetos a las limitaciones establecidas en los art. 86.1 y 85 L.S., desarrolladas en los art. 44 y 45.1 del R.G.U.

Artículo 174.- Aprovechamiento urbanístico

El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impongan estas normas urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización siempre que tales limitaciones no afectasen al valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento agrícola que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa de dominio.

Artículo 175.- Actuaciones de planeamiento

Para el desarrollo del suelo no urbanizable se podrán redactar planes especiales con el contenido previsto en el artículo 17 y siguientes de la L.S. y concordantes del R.P. La finalidad de estos planes será la de proteger y potenciar el paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, conservar y mejorar el medio rural y proteger las vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del territorio, así como para la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales municipales.

Se redactarán también planes especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran este instrumento.

Artículo 176.- Parcelaciones o segregaciones rústicas

1. Carácter rústico

En este tipo de suelo sólo podrán realizarse parcelaciones o segregaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria. No se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgos de formación de núcleo de población, aplicando los criterios que se definen en estas normas.

2. Licencia municipal

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a previa obtención de licencia municipal. La licencia de parcelación deberá solicitarse una vez concedida la autorización previa dada por la Comisión Territorial de Urbanismo, previo informe de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación.

3. Unidad mínima de cultivo y parcela mínima

Para que sea procedente una parcelación rústica, las parcelas resultantes deberán ser todas superiores a la unidad mínima de cultivo, establecida por orden de 27 de mayo de 1.958, con una extensión de 0'2 Has (2.000 metros cuadrados) de regadío. Aunque la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario establece que la unidad mínima de cultivo se establecerá en cada caso por decreto, en su defecto y a los efectos de estas normas se considerará como tal la de 0'2 Has. en regadío, para las escrituradas con antelación al 28 de Julio de 1.986, y la de 0'5 Has (5.000 metros cuadrados) para las escrituradas con posterioridad a dicha fecha, que es la de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Carácter Transitorio hasta ahora vigentes; haciendo constar que si durante el periodo de validez de estas normas se estableciera alguna normativa, por parte de la Consellería de Agricultura u organismo competente, regulando las unidades mínimas de cultivo, esta nueva regulación sustituiría a la anteriormente establecida.

4. Excepciones

Se podrán segregar de forma excepcional parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo cuando se de una de las siguientes circunstancias:

1. Cuando se pretenda instalar en la parcela segregada algún tipo de infraestructura básica del territorio o sistema general municipal.
2. Cuando se pretenda construir en la parcela segregada alguna instalación declarada de utilidad pública o interés social.
3. Cuando sea para unirla a otra u otras que de esta forma completen la superficie de la unidad mínima de cultivo, siempre que la finca matriz segregada no quede por debajo de 0'2 ó 0'5 Has.

5. Expropiaciones

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas que provengan de un expediente de expropiación.

Artículo 177.- Condiciones comunes para las edificaciones permitidas en suelo no urbanizable

A. Cerramientos: Sólo se podrán cerrar las fincas con materiales propios de la zona, pudiendo superar los cerramientos de obra opacos los 40 cm. de altura cuando encierren más de un cuarto de la superficie de la parcela, con una altura máxima de 1 ml. A partir de dichas alturas, se admitirán setos verdes con malla metálica hasta los 2'50 ml.

B. Servicios urbanísticos: Deberán quedar justificados en la solicitud de licencia y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación y depuración de residuos y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

C. Condiciones estéticas: Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y textura a utilizar tanto en paramentos verticales como en cubierta; su volumetría, carpintería exterior, tipología de huecos, composición de fachadas, etc., con el fin de lograr la máxima adecuación al entorno. Será obligatoria la plantación de arbolado con especies propias de la zona en los alrededores de las edificaciones, procurando atenuar su impacto visual, extremos éstos que la Oficina Técnica Municipal supervisará en cada caso.

D. Condiciones de acceso: Todas las edificaciones e instalaciones deberán contar con acceso rodado desde la red viaria pública que permitan el acceso de vehículos automóviles, con un ancho mínimo de 3 ml. en todos los puntos de su trazado.

E. Licencia municipal con autorización previa: Las obras e instalaciones a realizar en suelo no urbanizable estarán sujetas a licencia municipal que sólo podrá otorgarse en su caso previa autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo.

F. Actuaciones sobre edificaciones existentes: Las edificaciones existentes en suelo no urbanizable a la entrada en vigor del P.G.O.U., se considerarán consolidadas de acuerdo con los usos a que están destinadas y con las características que tengan en dicho momento, permitiéndose únicamente obras de rehabilitación, consolidación y mantenimiento que no alteren el uso ni las características externas de la edificación, ni supongan aumento de volumen o superficie edificada en todas aquellas que queden fuera de ordenación por no ajustarse a las condiciones del presente planeamiento.

En las edificaciones o instalaciones que queden dentro de ordenación por ajustarse a las condiciones de la presente normativa será posible ejecutar obras de ampliación, reforma, consolidación y rehabilitación, sometidas igualmente a licencia municipal.

G. Tipología: Edificación exenta, salvo ampliaciones u obras auxiliares que pueden disponerse anexas a la edificación principal existente.

Artículo 178.- Núcleo de población

Se define en este plan como núcleo de población el conjunto de edificaciones de uso residencial que por desarrollo sucesivo puede llegar a formar una entidad de carácter urbano que requiriese de actuación de conjunto para resolver la problemática de abastecimiento, tratamiento y distribución de agua, depuración de residuos y vertidos y distribución de energía eléctrica, más propia de un desarrollo urbano.

Las condiciones (impuestas por la C.T.U.) que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población son las siguientes:

1. Cuando, haciendo centro en la edificación que se proyecta, se trace un círculo de 50'5 ml. de radio, este contenga además otras tres edificaciones destinadas a uso residencial construidas o con licencia concedida o en trámite.
2. La edificación que se proyecta dista menos de 350 ml. del límite del casco urbano delimitado por el Plan General.
3. No se garantizan servicios mínimos sin obras de urbanización.

En todo caso, la parcela sobre la que se pretende edificar tendrá una superficie mínima de 10.000 metros cuadrados.

A este efecto, la solicitud de licencia deberá ir acompañada de escrito del técnico competente que se responsabilice del cumplimiento de lo preceptuado en este artículo y de plano de situación que como mínimo estará a escala 1:5.000.

VI.2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE INTERÉS AGRÍCOLA, ECOLÓGICO Y PAISAJÍSTICO

Artículo 179.- Definición y delimitación

Se define como suelo no urbanizable protegido de interés agrícola, ecológico y paisajístico el que se califica como tal con el fin de sustraerlo del proceso urbanizador y proteger sus valores agrícolas, ecológicos y del paisaje, delimitado en el Plano de Ordenación número 1.

Artículo 180.- Condiciones de uso y edificación

A. Usos permitidos

- Agrícola: Uso global, cultivo intensivo de huerta.

Se permiten construcciones destinadas a explotación agrícola que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, destinadas a almacenar productos agrícolas, casetas de aperos de labranza o maquinaria agrícola, etc., sin que en ningún caso impliquen actividades de transformación o manipulación de los productos.

Las condiciones de edificación de estas construcciones serán las siguientes:

- Parcela mínima: Será de 2.000 ó 5.000 metros cuadrados, según la fecha de la escritura sea anterior o posterior al 7 de Agosto de 1.986.

- Edificabilidad: No será superior a 0'1 metro cuadrado/metro cuadrado.

- Altura de cornisa: No será superior a 7'50 metros contados desde la rasante natural del terreno.

Retranqueos: La edificabilidad deberá separarse 4'50 metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de que sean de aplicación las normas que dimanen de otras disposiciones legales más restrictivas.

- Residencial.

Uso compatible cuando se destine a vivienda permanente de agricultores, debiendo demostrar la vinculación directa con la explotación donde se ubique, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad su indivisibilidad a efectos urbanísticos, a partir de la autorización concedida por la Comisión Territorial de Urbanismo y antes de otorgarse la oportuna licencia de obras.

No se autorizarán obras propias de urbanización tales como apertura de viales, instalaciones de alumbrado público, redes de servicios, etc.; ni cualquier otra actuación que pueda dar origen a la formación de núcleo de población. En todos los casos será necesaria la disposición de acceso adecuado y abastecimiento básico idóneo, garantizado igualmente la depuración de vertidos.

Condiciones de las edificaciones residenciales:

- Parcela mínima: 10.000 metros cuadrados.

- Edificabilidad: 0'05 metro cuadrado/metro cuadrado.

- Ocupación máxima de parcela: Será de un dos por ciento, pudiéndose actuar sobre otro tres por ciento más para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso industrial agrícola (aparcamiento, depósito de material al aire libre...) debiendo dedicar el resto e la parcela al uso agrícola.

- Altura de cornisa: 6'5 ml. desde la rasante natural del terreno.

- Distancia a lindes: Con carácter general se establece en 6 ml. a cualquier lindero de la parcela sin perjuicio de que sean de aplicación las normas que dimanen de otras disposiciones legales de rango superior o establecidas en otros apartados de las presentes normas urbanísticas (red viaria metropolitana, local,...), que sean más restrictivas.

- Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social.

Se considerarán exclusivamente las promovidas por las administraciones públicas, cuya finalidad y características justifiquen al imposibilidad o inconveniencia de su ubicación en suelo urbano o urbanizable.

Sólo excepcionalmente se podrá admitir la implantación de las actividades reguladas en el decreto 2414/61 de 30 de Noviembre, siempre que se justifique la ausencia de impacto ambiental.

En el caso de industrial o almacenes de todo tipo que puedan implantarse en este tipo de suelo al amparo del art. 86 L.S., y en cumplimiento de la N.. 140 de las N.C.M., se someterán a las siguientes condiciones adicionales en cuanto al acceso:

1. La solicitud se acompañará de un estudio sobre los recorridos de acceso de los vehículos de todo tipo desde el emplazamiento de la industria al sistema viario básico.

2. Dicho recorrido sólo podrá concluir en accesos actualmente existentes, no resultando posible el admitir nuevos puntos de acceso. El recorrido podrá apoyarse en tramos de las redes estatales, autonómicas, provinciales, locales o municipales. En estos casos, el estudio señalará la necesidad o no de ampliar su plataforma, mejorar su trazado o reforzar el firme.

B. Usos prohibidos

Todos los no mencionados que en general supongan un cambio en el uso agrícola global por otros de distinta índole.

Artículo 181.- Condiciones de protección

- Del paisaje: Se prohíbe la construcción o instalación de carteles publicitarios (N. 175), cerramientos opacos de fincas, tendidos eléctricos, y en general, de cualquier elemento que desentone en el paisaje agrícola abierto propio de la huerta.

- Del uso: De acuerdo con el art. 86.2 L.S., se prohíbe toda utilización del territorio que implique transformación de su destino o naturaleza, o lesione el valor agrícola que se quiere proteger.

- Del suelo: Se prohíben los desmontes, extracciones y la retirada de la capa de tierra vegetal en la huerta.

- De las infraestructuras de caminos y riego: Las aperturas, modificaciones en el trazado, anchura o firma, y la desaparición de algún elemento perteneciente a esta categoría sólo podrá realizarse de estar incluido en algún plan especial o proyecto relacionado con la agricultura.

- De la edificación: La existente considerada de interés se incluirá en el catálogo de edificios a redactar para esta población; sus condiciones de protección se determinarán, de igual modo que para el suelo urbano, según se trate de proteger la edificación de forma integral o parcial, o la tipología edificatoria.

VI.3. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE RESERVA PARA SISTEMAS GENERALES

Artículo 182.- Red ferroviaria

1. Red de RENFE

Respecto a la red de transporte ferroviario de carácter nacional (RENFE), los terrenos ocupados por sus instalaciones están fuera de uso, grafiados como paseo ciclista en el plano de ordenación número 5 de las N.C.M.; no se considera, pues, protección especial alguna en los terrenos colindantes.

2. Red de los F.G.V.

Respecto a la red de F.G.V.(línea Valencia-Rafelbuñol) que discurre en parte de su trazado por suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en las N.C.M., observando las limitaciones señaladas para las bandas de reserva y de protección ferroviaria que se han grafiado en los correspondientes planos de ordenación, a 8 ml. del eje de la vía existente, y a 50 ml. de la banda de reserva, respectivamente.

Artículo 183.- Infraestructura viaria

1. Red de interés general del Estado

Se estará a lo dispuesto en la ley 22/1988 de 29 de Julio de carreteras; las travesías urbanas tendrán el carácter de vial en los tramos consolidados.

2. Red básica y red local del área metropolitana

Se estará a lo dispuesto en el apartado correspondiente de las Normas de Coordinación Metropolitana. En los planos de ordenación se han grafiado las zonas de reserva viaria.

3. Red municipal (carreteras y caminos)

Se entiende por red municipal aquellas carreteras y caminos comprendidos dentro del término municipal y que no pertenezcan a la R.I.G.E. ni a las redes básicas y local del área metropolitana.

La línea de edificación queda fijada a ambos lados del camino o carretera a una distancia de diez metros a contar desde el eje de los mismos.

La concesión de las licencias para obras o instalaciones en las proximidades de dichos caminos o carreteras corresponderá exclusivamente al ayuntamiento debiendo fijarse en cada paso la correspondiente alineación por el técnico municipal.

Artículo 184.- Líneas eléctricas

Queda prohibida la plantación de árboles y de edificios o instalaciones en la proyección o proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Línea Eléctricas Aéreas de Alta Tensión del 28 de Noviembre de 1.968.

- Para edificios y construcciones: $3'3 + U/100$ metros con un mínimo de cinco metros.

- Para árboles y arbolado: $1'5 + U/100$ metros con un mínimo de tres metros siendo U la tensión en KiloWattios.

Artículo 185.- Gaseoducto

En cuando al gaseoducto existente que discurre por las vías urbanas, según se grafiá en el plano de información correspondiente, afecta a las restantes canalizaciones enterradas en suelo urbano, cuyos cruces deben efectuarse a 1 ml. de altura por encima del gaseoducto; los trazados de estas redes, para futuras ampliaciones, deberán discurrir a 3 ml. como mínimo del gaseoducto.

La plantación de árboles en dichos viales distará un mínimo de 2 ml. del eje de la conducción.

En suelo no urbanizable, se prohíbe la edificación en sendas bandas de 10 ml. de anchura, contadas desde el eje de la conducción, a ambos lados de la misma.

Artículo 186.- Cauces

El barranco del Carraixet, a su paso por el término municipal, tiene previsto su encauzamiento como medida par la defensa contra el riesgo de inundación, con una vía lateral del modo que se grafiá en el plano de

ordenación número 2; en los terrenos afectados por este uso, se prohíbe cualquier edificación, así como cualquier uso salvo el agrícola, en tanto no se expropian los terrenos destinados a este fin.

Artículo 187.- Yacimientos arqueológicos

1. Descubrimientos

Se suspenderán las obras en el momento en que aparezcan indicios relacionados con un posible hallazgo de interés arqueológico. Para la reanudación de las obras será preciso el oportuno permiso municipal, que se otorgará en su caso si la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia así lo determina. El ayuntamiento no adoptará ninguna medida en tanto dicha Consellería no decida las actuaciones procedentes al respecto.

2. Delimitación y protección

En los casos en que la importancia de los restos aparecidos así lo justifique, se establecerá una zona de protección con el área de influencia que convenga en torno del yacimiento delimitado, y tanto éste como su zona de protección se clasificará como suelo no urbanizable protegido de edificabilidad nula, permitiéndose únicamente como usos las zonas verdes, viario de acceso y estacionamiento.

Artículo 188.- Cementerios

Se establece una zona de protección alrededor del perímetro del cementerio de 50 metros de anchura, en la que sólo se permitirán los usos de zonas verdes, viarios de acceso, estacionamiento y agrícola, prohibiéndose totalmente la edificación.

Artículo 189.- Vías pecuarias

Las vías pecuarias son bienes de dominio público; no son susceptibles de prescripción o enajenación, ni podrá alegarse para su apropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones de que hayan sido objeto. La creación, clasificación, deslinde y amojonamiento y la reivindicación de las mismas, así como cuantas variaciones o desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general, ocupaciones temporales y enajenaciones hayan de realizarse, serán competencia del Ministerio o Consellería de Agricultura a través del Instituto para la Conservación de la Naturaleza (ICONA) ajustándose, en todo caso, a la ley 22/74 de 27 de Junio sobre Vías Pecuarias y al Reglamento de Aplicación de la Ley de Vías Pecuarias (Real Decreto 2876/78 de 3 de Noviembre).

TÍTULO 7. NORMAS DE PROTECCIÓN

SECCIÓN I. DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO

Artículo 190.- Ámbito de aplicación

Se refiere este apartado a los edificios singulares, elementos o conjuntos urbanos que por su interés cultural, arquitectónico, urbanístico o de paisaje urbano, arqueológico y/o etnológico, merecen ser objeto de una especial protección.

Artículo 191.- Medidas de protección

1. Catálogo: A los efectos de conservación, restauración, contemplación y realce el Patrimonio de Almàssera, el Ayuntamiento redactará un catálogo dentro del primer cuatrienio, que determine las medidas de protección integral, parcial o medio-ambiental de cada uno de los edificios, elementos o conjuntos que lo integren.

2. Catálogo provisional: Transitoriamente y hasta su aprobación del antedicho catálogo se describe a continuación un Catálogo Provisional del Patrimonio Arquitectónico, que en su día pueda ser ampliado por sugerencias que sean atendidas por la Corporación con el catálogo definitivo. Las actuaciones en los edificios, elementos o conjuntos en él contenidos, estarán condicionadas por el cumplimiento de lo establecido en este apartado.

Artículo 192.- Catálogo provisional del patrimonio de Almàssera

Los edificios, elementos y conjuntos protegidos por las presentes normas urbanísticas, especificados en la memoria del planeamiento (5.4), han sido descritos en las memorias informativa y justificativa, y se relacionan a continuación:

A. DEL PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO.

- Tiempo parroquial.
- Cruz de término.
- Casa Llopis.
- Casa Consistorial.

B. DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO Y DE PAISAJE URBANO.

- La zona delimitada como casco antiguo.

C. DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO.

- El sistema de cultivo de regadío mediante la acequia de Rascanya.

Artículo 193.- Actuaciones posibles

En los edificios singulares y lugares incluidos en el Catálogo Provisional queda prohibida su demolición total o parcial, y su reforma, restauración y rehabilitación sin permiso escrito de la Dirección General de Patrimonio de la Consellería de Cultura. En el caso de obtener permiso, el proyecto y la ejecución se atenderá al carácter del edificio y de sus partes deterioradas, devolviéndolas a su primitivo estado; se utilizará siempre mano de obra especializada, técnicas y materiales de las mismas características, procedencia y calidad de los empleados originalmente; además no podrán sufrir variaciones en las fachadas (interiores o exteriores), sistemas estructurales o cubiertas.

Artículo 194.- Normas de protección y conservación de los conjuntos urbanos catalogados

1. Categoría de protección

En los elementos a catalogar según el artículo 191 de esta normativa se establecerá dos categorías de protección: Integral y ambiental.

1.1. Protección integral.

Pertencen a esta categoría de protección aquellos edificios que por su valor histórico-artístico o tipológico, y estado de conservación merecen una protección especial. En ellos sólo se admitirá los siguientes tipos de obra:

1.1.1. Restauración (total o parcial).

Son las obras que tienen por objeto reproducir las condiciones originales, la reparación o sustitución de elementos estructurales e instalaciones que aseguren la estabilidad y funcionamiento adecuado para su uso. Se respetarán en todo caso los elementos antiguos, las partes auténticas y la configuración y composición original de las mismas.

1.1.2. Rehabilitación.

Son las obras que tienen como objetivo la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad o de redistribución del espacio interior, todo ello respetando formalmente la configuración general de la edificación y los elementos de composición exterior. En cualquier caso, en estos edificios se mantendrán libres de edificación los espacios libres de uso privado existentes (patios y huertos). Si se justifica podrá realizarse una adecuación de usos sin modificarse aberturas a los patios interiores, que no sean fachada y que no afecten a la estructura general.

1.2. Protección ambiental.

Pertencen a esta categoría de protección los edificios restantes. En ellos sólo se admitirán los siguientes tipos de obra:

1.2.1. Restauración (total o parcial):

Intervención definida en el apartado 1.1 anterior.

1.2.2. Rehabilitación:

Intervención definida en el apartado 1.1 anterior.

1.2.3. Repristinación:

Operación cuyo objetivo es devolver una situación arquitectónica deteriorada y/o transformada a un estado formal originario, reparando o reponiendo elementos supuestamente originales.

1.2.4. Reconstrucción:

Es la construcción de un edificio o parte de él remplazándolo por otro que mantiene las mismas características y uso. En todo caso el proyecto respetará la normativa específica determinada anteriormente en las presentes normas urbanísticas.

1.2.5. Obras de nueva planta:

Se admitirán cuando sea justificado previamente. El proyecto respetará en todo caso la normativa específica determinada en las presentes normas urbanísticas.

2. Concesión de licencias de derribo

Previamente a la concesión de cualquier derribo total o parcial en los edificios con categoría de protección ambiental los servicios municipales correspondientes efectuarán la oportuna inspección para comprobar si existen elementos o estructuras de interés que merezcan ser conservados; si así fuere, estos deberán formar parte de nuevo edificio que deberá adaptarse a dichos elementos y a la tipología preexistente, y no al contrario.

3. Reconstrucción por ruina o derribo indebido

En el caso de declaración de ruina o derribo indebido, la tipología y elementos existentes recuperables formarán parte de la reconstrucción del nuevo edificio; éste deberá adaptarse a dicha tipología y elementos y no al contrario.

4. Contenido complementario del proyecto

El proyecto de reconstrucción o de nueva planta de edificios comprendidos en la categoría de protección ambiental contendrá, además de los documentos escritos y gráficos preceptivos, los siguientes:

a) En la memoria: Descripción del edificio anterior y estudio de la tipología de la zona; justificación de la solución adoptada en el proyecto para el nuevo edificio respecto de la distribución general, disposición de huecos, y materiales en fachadas, estructura y cubierta, con objeto de que armonice y se integre con los edificios colindantes de su entorno.

b) Planos de proyecto: Un plano de la fachada a reconstruir o la del nuevo edificio, pero prolongándola en alzado a los cuatro edificios colindantes (dos a cada lado); otro plano de cubiertas con descripción de las mismas en la proporción descrita anteriormente (dos edificios a cada lado). La escala de ambos planos será como mínimo de 1:200.

5. Modificación y decoración de fachadas

No se modificarán las fachadas ni se colocarán toldos o anuncios que afecten a la armonía de los edificios colindantes y el ambiente de la zona en general. Toda obra de transformación de la decoración de la fachada requerirá la presentación de una memoria de las operaciones a realizar y materiales a emplear, y en su caso el oportuno proyecto.

6. Conservación y ornato

En todas las partes del edificio, el ayuntamiento exigirá las condiciones debidas de seguridad, salubridad y ornato público, contenidos en los artículos 181 y 182 de la L.S.; de forma subsidiaria estas ejecuciones las podrá realizar el ayuntamiento, con cargo al propietario y en el caso de que éste no se haga cargo del importe en el plazo que se haya fijado, el ayuntamiento podrá emplear el procedimiento de apremio para su cobro.

Artículo 195.- Protección de yacimientos arqueológicos

En el caso de hallazgo de yacimientos arqueológicos en el término municipal, la protección de los mismos abarcará una circunferencia de 50 metros de radio a partir del punto de localización. Si se produce un hallazgo por excavación en las proximidades de la CN-340 de restos de la calzada romana se comunicará inmediatamente a la Dirección General de Patrimonio de la Consellería de Cultura.

Artículo 196.- Protección etnológica

Se incluye como tal en el catálogo provisional el sistema de cultivo de regadío a partir de la acequia de Rascaña. A los efectos de protección de este sistema de cultivo se respetarán las disposiciones, organización y normas consuetudinarias de la citada acequia y del lugar. El ayuntamiento prestará la máxima colaboración para la ejecución, como objetivo prioritario propio, de las infraestructuras de alcantarillado, depuración y vertido de aguas urbanas e industriales mediante un sistema independiente de las acequias de riego.

Las normas de protección del suelo no urbanizable protegido por su interés agrícola, ecológico y paisajístico que se establece más adelante también contribuyen a la protección de la actividad agrícola señalada.

Los proyectos de obras previstas de implantación de infraestructuras viarias de carácter metropolitano (corredor comarcal) se diseñarán de tal manera que causen los menores perjuicios a la actividad agrícola.

SECCIÓN II. DEL AMBIENTE

Artículo 197.- Medio ambiente

1. Emanaciones gaseosas

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos producto de combustiones o de actividades, se realizará a través de adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará 1 metro la altura máxima del edificio. Las condiciones de emisión cumplirán en todo momento lo establecido en la Ley 38/1972 de 22 de Diciembre, el Decreto 833/1975, la Orden de 18 de Octubre de 1.976 y demás legislación complementaria, siendo obligatoria la instalación de medidas correctoras cuando así lo exijan dichas normas o se produzcan molestias.

2. Niveles sonoros y vibraciones

En el medio ambiente exterior no se podrá producir ningún ruido que sobrepase los niveles siguientes:

- Áreas industriales:

Entre las 8 y 22 horas 70 dBA.

Entre las 22 y 8 horas 55 dBA.

- Áreas residenciales:

Entre las 8 y 22 horas 40 dBA.

Entre las 22 y 8 horas 28 dBA.

Los ruidos se medirán y expresarán en decibelios en la escala "A" (dBA); la absorción acústica en decibelios (dB) y las vibraciones en Pals. En los inmuebles donde coexistan viviendas y otros usos autorizados no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina, aparato o manipulación cuyo nivel de emisión sonora exceda de 40 dBA. En ningún caso el nivel sonoro transmitido por una máquina a vivienda será superior a 28 dBA. No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos y forjados de la separación entre locales de cualquier tipo o actividad.

Los valores máximos tolerables de vibraciones serán:

- En la zona de mayor proximidad al elemento generador de vibraciones: 30 Pals.
- En el límite del recinto donde se encuentre ubicado el generador de vibraciones: 17 Pals.

Fuera de aquellos locales y en la vía pública: 5 Pals.

El ayuntamiento llevará a cabo el programa de vigilancia ambiental en el que se incluirá el seguimiento de los niveles sonoros en la zona industrial.

3. Vertidos líquidos

Todas las urbanizaciones e instalaciones que efectúen vertidos a cauces públicos estarán dotadas de estación depuradora, salvo que puedan justificar el cumplimiento de los mínimos establecidos en el art. 17 del Reglamento de Actividades M.I.N.P.

Cuando el vertido sea de un volumen inferior a los 5 metros cúbicos/día podrá ser sustituida la estación depuradora por una fosa séptica que cumpla los requisitos legalmente exigibles.

El efluente cumplirá en todo caso los límites de toxicidad fijados en el art. 17 del Reglamento de Actividades antes citado. Todas las urbanizaciones, instalaciones o actividades deberán presentar al Ayuntamiento un proyecto de depuración en el que se haga constar:

1. Caudal del efluente.
2. Sustancias químicas vertidas.
3. Sistema de depuración empleado.
4. Grado de depuración conseguido.
5. Punto de vertido.

Se exigirá la depuración de aguas residuales a las industrias que pudieran emplazarse en el S.U.P., industrial, en tanto no entre en funcionamiento la depuradora prevista por el Consell Metropolità de l'Horta.

4. Residuos sólidos

La recogida y tratamiento de residuos sólidos quedará sometida a lo dispuesto en el Plan Director para la Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos de la Provincia de Valencia (Diputación Provincial de Valencia). El ayuntamiento garantizará el servicio de recogida y tratamiento de residuos sólidos, urbanos e industriales, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.

TÍTULO VIII. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 198.- Abastecimiento de aguas

La dotación mínima para el suelo residencial se establece en 150 l. por habitante y día, debiendo justificar el número de habitantes en función del número de viviendas previstas y tipo de construcción proyectada.

Se entiende por agua potable la que cumple las condiciones de potabilidad previstas por la Jefatura Provincial de Sanidad.

En las zonas industriales la dotación será de 80 litros por operario y día, independientemente de las necesidades de los usos específicamente industriales.

Para riegos y otros usos distintos del consumo humano se dotará de la cantidad de agua que justifiquen las características de la ordenación.

Para toda actuación urbanística será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal, particular existente, manantial o pozo, y la potabilidad del agua.

La capacidad mínima de los depósitos deberá calcularse para el consumo total de un día punta.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red de distribución será de 1'5 atmósferas.

Será obligatoria la conexión a la red general de abastecimiento cuando ésta se encuentre a menos de 100 ml. del punto de consumo (acometida).

Condiciones técnicas:

1. Se prohíben las canalizaciones por debajo de las redes de alcantarillado.
2. La profundidad mínima de la canalización será de 20 cm. en aceras y 30 cm. en calzadas, medida a arista superior del tubo.
3. En profundidades menores se exigirá refuerzo de hormigón H-150, con un espesor mínimo de 15 cm. en toda la zanja.
4. Serán obligatorias las Normas N.T.E.-I.F.A. y N.T.E.-I.F.R., en los proyectos técnicos y ejecución de las obras.

Artículo 199.- Saneamiento

La red de recogida de pluviales, aguas procedentes de riegos, etc., se dimensionará según la superficie en planta y el régimen de lluvias o caudales aportados por unidad de superficie; y la de residuales, según la dotación del suministro e agua calculada, con excepción de la prevista para el riego. Todas las conducciones serán subterráneas, y seguirán en su trazado la red viaria y espacios libres de uso público, siempre por debajo de la red de agua potable.

Para verter al subsuelo (siempre previa depuración del efluente) será necesario mostrar documentalmente sus condiciones de permeabilidad mediante informe geológico.

Cuando el efluente no vierta directamente al colector municipal sino a alguna vaguada o cauce público deberá proveerse el correspondiente sistema de depuración, y será necesario acompañar la oportuna concesión de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertido que aquel imponga.

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos ni aún con previa depuración sin que se arbitren medidas para impedir el estancamiento y putrefacción de las aguas.

Cuando el efluente procedente de la estación depuradora sea utilizado para riego, será preceptivo que dicha estación esté situada a una distancia no inferior a 2.000 ml. del núcleo más próximo de población agrupada, bien por asentamientos residenciales existentes, bien por aplicación de los criterios indicados en las presentes normas.

Excepcionalmente, cuando las características del terreno no permitan mantener esta distancia, se estará a lo dispuesto en la circular de la Comisión Central de Saneamiento (BOE 10 de Mayo de 1.968).

En el caso de que, por la naturaleza del terreno y el carácter extensivo de la edificación se propusiera la solución de fosa séptica, uni o plurifamiliar, para la evacuación de aguas residuales, la captación de agua para usos domésticos deberá efectuarse en una zona que no pueda resultar contaminada por los efluentes de los pozos, efectuando su distribución a las viviendas mediante red general.

Las normas para la construcción de las fosas sépticas y pozos filtrantes se ajustarán a lo dispuesto en la resolución de 23 de Abril de 1.969 (Dirección General de Puertos y Señales Marítimas), "BOE" 20 de Junio de 1.969.

Las aguas residuales procedentes de zonas industriales cumplirán las siguientes condiciones:

- Materiales en suspensión < 30 mg/l.
- D.B.O. mg/l. < 40 mg. de oxígeno disuelto absorbido en cinco días a 18° C.
- Nitrógeno (NH₄) < 10-15 mg/l.
- 6 < pH 8'5. Si la neutralización se hace mediante cal, 6 < pH < 9.
- Temperatura < 30° C.
- Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxidados y sus derivados halógenos, así como las sustancias que favorezcan los cloros.
- El efluente estará desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como de materiales flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar, por reacciones químicas u otros efectos, al buen funcionamiento de la red general de alcantarillado.

Condiciones técnicas.

1. Conexiones a la red general existente.

1.1. Será obligatoria la instalación de arqueta sifónica de cierre hidráulico.

1.2. La profundidad mínima, medida a arista superior del tubo, será de 40 cm.

1.3. En profundidades menores, será obligatorio embeber el tubo de hormigón H-150 (mín. 15 cm.).

1.4. Se prohíben las canalizaciones por encima de la red de abastecimiento de agua.

2. Nuevas canalizaciones.

2.1. Será obligatoria la colocación de tubo de fibrocemento presión con cama de arena o base de hormigón.

2.2. Diámetro mínimo: 30 cm. con pendiente mínima del 3 por ciento; 40 cm. con pendiente mínima 2 por ciento.

2.3. Profundidades mínimas, con el apartado anterior.

2.4. En cruces y cambios de dirección será preceptivo el pozo de registro, así como en tramos rectos a distancia máxima de 50 ml.

Artículo 200.- Tratamiento de residuos sólidos

La recogida de basuras se realizará en vehículos adecuados para ello, de modo que se impida la formación de olores molestos y la caída de residuos.

Los estercoleros se situarán alejados de los núcleos urbanos, y ocultos, en zonas donde los vientos no puedan desplazar las emanaciones a lugares habitados.

Artículo 201.- Energía eléctrica y alumbrado público

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0'6 Kw/h. por habitante.

Las líneas de distribución para el alumbrado público serán subterráneas; las de distribución en baja para uso doméstico podrán ser subterráneas o aéreas, en cuyo caso se procurará cuidar el aspecto estético, tanto de las líneas y elementos accesorios como de los elementos de transformación.

En suelo no urbanizable, se atenderá a lo establecido por el Plan Nacional de Electrificación.

Para los tendidos aéreos de las líneas de alta tensión se respetarán las servidumbres establecidas en las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento de la Provincia.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tránsito rodado; a este efecto, la iluminación media requerida para el alumbrado público será:

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

En calles de ancho mayor o igual a 12 ml. la luminarias se montarán sobre báculo.

Condiciones técnicas.

1. En suelo urbano serán obligatorias las canalizaciones subterráneas en líneas de media, y en acometidas a obras de nueva planta.
2. Serán de obligado cumplimiento las normas N.T.E.-I.E.D. en proyectos de urbanización.

Artículo 202.- Pavimentación

Las características técnicas y los materiales empleados en la pavimentación se fijarán de acuerdo con la intensidad y tonelaje del tránsito rodado previsto.

El acabado superficial será el siguiente:

- Sistema viario, principal y secundario: Asfaltado.
- Sendas peatonales: Riego asfáltico, pavimentado con piedra natural o baldosa hidráulica.

Cuando por decoración se pretenda sustituir el pavimento tipo fijado por la Corporación Municipal para las aceras por otro distinto, podrá autorizarse tal sustitución siempre que el particular se comprometa a cumplir los siguientes requisitos:

- El pavimento a colocar ofrecerá condiciones de resistencia similares al tipo, y será antideslizante ante el agua de lluvia o cualquier otro vertido.
- Su ejecución y conservación serán a cargo del solicitante.

Condiciones técnicas de las vías urbanas.

1. Vías sin limitación de tonelaje.
 - 1.1. Excavación en caja con compactación de fondo 95 por ciento E.P.M.

1.2. Base zahorra de cantera de 30 cm. espesor, compactada al 95 por ciento del ensayo próctor modificado.

1.3. Capa doble de hormigón asfáltico sobre riego de imprimación.

2. Vías con limitación de tonelaje.

2.1. Excavación en caja de compactación de fondo 95 por ciento E.P.M.

2.2. Base zahorra de cantera de espesor mínimo de 20 cm., compactada al 95 por ciento del ensayo próctor modificado.

2.3. Capa de hormigón asfáltico de 5 cm. de espesor mínimo sobre riego de imprimación.

3. Aceras: Obligatoria la colocación de bordillo de hormigón.

Artículo 203.- Otras canalizaciones

En el suelo urbano será obligatoria la canalización subterránea de las líneas telefónicas de nueva implantación.

Artículo 204.- Instalaciones de gas

Se considerarán de obligado cumplimiento las normas T.E.I. GG. C., I.G.L., I.G.N.

En cuanto al gaseoducto existente que discurre por las vías urbanas, según se grafía en el plano de información correspondiente, afecta a las restantes canalizaciones enterradas en suelo urbano, cuyos cruces deben efectuarse a 1 ml. de altura por encima del gaseoducto; los trazados de estas redes, para futuras ampliaciones, deberán discurrir a 3 ml. como mínimo del gaseoducto. La plantación de árboles en dichos viales distará un mínimo de 2 ml. del eje de la conducción.

En suelo no urbanizable, se prohíbe la edificación en sendas bandas de 10 ml. de anchura, contadas desde el eje de la conducción, a ambos lados de la misma.

TÍTULO IX. GESTIÓN URBANÍSTICA 1. SUELO URBANO

Artículo 205.- Criterios generales

Las operaciones urbanísticas necesarias para la ejecución de lo establecido por el presente Plan General en el suelo urbano se llevarán a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación que permitan la justa distribución entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 117 de la Ley del Suelo y 36 del Reglamento de Gestión. El ámbito de cada una de las unidades de actuación en suelo urbano será el señalado en el plano de gestión (número 4 de los de ordenación), o el que se delimite en su caso. El reparto equitativo de cargas entre los propietarios de los terrenos se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan, conforme lo establecido en los art. 83.4, 97.2 y 117.3 de la Ley del Suelo, debiéndose adaptar este procedimiento a lo dispuesto en la Ley 8/90 de Reforma de Régimen Urbanístico y de Valoraciones del Suelo.

Artículo 206.- Sistemas de actuación

Para la ejecución de las Unidades de Actuación se señala el sistema de cooperación como preferente. El procedimiento a seguir para la puesta en práctica de los sistemas de actuación se ajustará a lo señalado en los art. 131 a 133 de la Ley del Suelo y en los art. 186 a 193 del Reglamento de Gestión. Además en el caso de reparcelación deberá observar lo establecido en los art. 71 a 130 del Reglamento de Gestión, debiéndose adaptar este procedimiento a lo dispuesto en la Ley 8/90 de Reforma de Régimen Urbanístico y de Valoraciones del Suelo.

Artículo 207.- Cesiones obligatorias

De acuerdo con el art. 9, 1,a) de la Ley 8/90 de Reforma de Régimen Urbanístico del Suelo, los propietarios del suelo urbano deberán ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos destinados a dotaciones públicas, por el procedimiento dispuesto en dicha ley.

2. SUELO URBANIZABLE

Artículo 208.- Criterio general

En principio, se desarrollarán dos planes parciales, como se indica en el apartado 6.4 de la memoria justificativa:

1. Suelo urbano industrial.
2. Suelo urbano residencial.

Como sistema de actuación se recomienda el de cooperación, debiéndose adaptar este procedimiento a lo dispuesto en la Ley 8/90 de Reforma de Régimen Urbanístico y de Valoraciones del Suelo.

3. SISTEMAS GENERALES

Artículo 209.- Criterios generales

De acuerdo con lo indicado en apartado anterior de estas normas urbanísticas, el desarrollo de las determinaciones establecidas por las presentes normas en el suelo urbanizable programado, se llevará a cabo mediante dos planes parciales, uno referido al suelo de uso residencial, y otro al industrial, abarcando cada uno la totalidad de dichas zonas. La ejecución de los planes, según lo dispuesto en el art. 117.1 de la L.S., se realizará por polígonos completos, que en este caso coinciden con cada uno de los sectores.

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 210.- Planeamiento anterior

La publicación en el "Boletín Oficial" de la provincia de la aprobación definitiva del presente Plan General, impondrá la derogación automática del planeamiento anteriormente vigente en el término municipal de Almàssera.

Artículo 211.- Situación transitoria

Los usos que no sean compatibles con lo establecido en las presentes normas urbanísticas podrán mantenerse siempre que no produzcan interferencias graves con los demás usos de la zona o colindantes, mientras no se realicen obras de reestructuración general del edificio o se produzca su derribo, en cuyo momento deberá adaptarse obligatoriamente a la nueva norma.

En la edificación que el presente Plan General califique de fuera de ordenación por alineación interior, se permitirán obras de mantenimiento, rehabilitación, reforma, consolidación, y cualquier otra que no implique reestructuración general del edificio, en cuyo momento se adaptarán obligatoriamente a la nueva normativa.

Artículo 212.- Normativa complementaria de aplicación

Para lo no previsto en las presentes normas será de aplicación la normativa vigente de rango superior relativa a las materias reguladas por ella. En concreto, se estará a lo dispuesto en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana según el texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril, y en los reglamentos que la desarrollan de planeamiento, disciplina y gestión, aprobados por Reales Decretos 1259 y 2187/1978 de 23 de Junio, y 3288/1978 de 25 de Agosto respectivamente; así como lo dispuesto en la Ley 8/90 de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y en las demás disposiciones complementarias en materia urbanística. Por otra parte, serán de aplicación las normas-reglamentos de carácter sectorial relativo a materias específicas, y todas las disposiciones vigentes de obligado cumplimiento, estén o no expresamente citadas en los documentos que constituyen este Plan General, en particular las dictadas por la Generalitat Valenciana en uso de las competencias que le han sido concedidas.

RELACIONES:

AIRE ACONDICIONADO.- Art. 87 y 119

CHIMENEAS.- Art. 99 y 106 y 107