



Ajuntament
CATADAU

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

Este documento tiene carácter informativo y no tiene valor jurídico. Habrá que acudir a los documentos de los instrumentos de planeamiento, a través del órgano competente, para obtener información con plena validez jurídica.

TEXTO CONSOLIDADO DE PLANEAMIENTO DE CATADAU

Redacción subvencionada por la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria de Política
Territorial, Obres Públiques
i Mobilitat

ABRIL 2023

EQUIPO REDACTOR

Dirección y coordinación

Víctor García Gil.....arquitecto



José Antonio Beteta Fernández.....arquitecto

Joaquín Gimeno García.....ingeniero técnico en diseño industrial

Diligencia: Para hacer constar que el presente texto consolidado se ajusta a las bases e instrucción para la redacción de textos consolidados de planeamiento urbanístico vigente, incluyendo todos los instrumentos de planeamiento urbanístico en vigor sin introducir ningún cambio respecto a las determinaciones de carácter normativo de los instrumentos de planeamiento consolidados, habiendo sido supervisado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.



TEXTO CONSOLIDADO DEL PLANEAMIENTO DE CATADAU

(abril 2023)

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

ÍNDICE GENERAL

TEXTO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CATADAU, INCLUYENDO LAS DETERMINACIONES QUE AFECTAN A LA PARTE NORMATIVA ESCRITA INTRODUCIDAS POR LOS SIGUIENTES INSTRUMENTOS:

- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CATADAU PUNTUAL N°1
- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CATADAU PUNTUAL N°2
- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CATADAU PUNTUAL N°3
- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CATADAU PUNTUAL N°4
- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CATADAU PUNTUAL N°5
- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CATADAU PUNTUAL N°8

ANEXO 1. PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL PARTIDA “CAMÍ OLIVARES”

ANEXO 2. FICHA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN “LA PEÑETA 1”

ANEXO 3. FICHA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN “LA PEÑETA 2”



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria de Política
Territorial, Obres Públiques
i Mobilitat

Redacción subvencionada por la Conselleria de
Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad



NORMAS SUBSIDIARIAS





ÍNDICE

NORMAS SUBSIDIARIAS.....	1
ÍNDICE.....	3
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	7
Art. 1 FIN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	7
Art. 2 OBLIGATORIEDAD Y VIGENCIA.....	7
Art. 3 PUBLICIDAD.....	7
Art. 4 NORMAS COMPLEMENTARIAS	7
Art. 5 DESARROLLO.....	8
CAPÍTULO II: LICENCIAS.....	9
Art. 6 ACTOS SUJETOS A LICENCIA.....	9
Art. 7 TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.....	10
Art. 8 PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES.....	10
Art. 9 DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LA SOLICITUD.....	10
Art. 10. PLAZOS DE CONCESIÓN.....	12
Art. 11 SILENCIO ADMINISTRATIVO.....	13
Art. 12 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN PARA SOLICITAR LICENCIA.....	13
Art. 13 DERECHOS Y OBLIGACIONES.....	14
Art. 14 DESPERFECTOS EN LA VÍA PÚBLICA.....	14
Art. 15 CADUCIDAD DE LICENCIA.....	15
CAPÍTULO III. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	16
Art. 16 CONCEPTO.....	16
Art. 17 LIMITACIONES.....	16
Art. 18 OBRAS PERMITIDAS.....	16
CAPÍTULO IV. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	17
Art. 19 TIPOS DE SUELO.....	17
Art. 20 USOS DEL SUELO.....	17
CAPÍTULO V. SUELO URBANO.....	18
Art. 21	18
A) ZONA RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS. (Casco Urbano).....	18
Art. 22 DELIMITACIÓN.....	18
Art. 23 USOS PERMITIDOS.....	18
Art. 24 OBRAS PERMITIDAS.....	19
Art. 25 SOLAR EDIFICABLE.....	20
Art. 26 ALTURAS.....	20
Art. 27 SALIENTES Y VUELOS.....	21
Art. 28 PROFUNDIDAD EDIFICABLE.....	22
Art. 29 PATIOS (modificado por la Mod.nº1 - aprobada el 24/03/1993).....	22
Art. 30 RESERVA PARA APARCAMIENTOS.....	25
Art. 31 CUADROS RESUMEN DE DIMENSIONES.....	25
Art. 32 NORMAS GENERALES DE EDIFICACION EN EL CASCO ANTIGUO (modificado por la Mod.nº1 - aprobada el 24/03/1993).....	26
B) RESIDENCIAL ABIERTA DE BAJA DENSIDAD O EXTENSIVA.....	27
Art. 33 DELIMITACIÓN.....	27
Art. 34 USOS PERMITIDOS.....	27
1. LLOMA PAGA O POBLE NOU – ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.....	28
Art. 35 DELIMITACIÓN.....	28
Art. 36 USOS PERMITIDOS.....	28
Art. 37 PARCELA MÍNIMA.....	28



Art. 37 (bis) (introducido por la Mod.nº5 - aprobada el 30/09/2010).....	28
Art. 38 TIPOLOGÍA DE EDIFICACION.....	28
Art. 38 (bis) (introducido por la Mod.nº5 - aprobada el 30/09/2010).....	28
Art. 39 OCUPACION DE SUELO.....	29
Art. 40 ALTURAS.....	29
Art. 41 EDIFICABILIDAD.....	29
Art. 42 RETIROS.....	29
Art. 43 DIVISIÓN ENTRE PARCELAS.VALLADOS.....	30
2. LLOMA MOLINA Y LA NEVERA - CARBONERA.....	30
Art. 44 DELIMITACIÓN.....	30
Art. 45 GESTION URBANISTICA.....	30
Art. 46 USOS PERMITIDOS.....	31
Art. 47 PARCELA MÍNIMA.....	31
Art. 48 TIPOLOGÍA DE EDIFICACION.....	31
Art. 49 EDIFICABILIDAD.....	31
Art. 50 OCUPACION DE PARCELA.....	31
Art. 51 CIERRE O VALLADOS.....	32
Art. 52 RETIROS.....	32
Art. 53 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.....	32
Art. 54 SANEAMIENTO.....	32
Art. 55 PLAZOS DE CONSTRUCCIÓN.....	32
Art. 56 SOLICITUD DE LICENCIAS DE OBRAS.....	32
3. ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO.....	33
a) ZONA VERDE.....	33
Art. 57 DELIMITACIÓN.....	33
Art. 58 USOS PERMITIDOS.....	33
b) ZONA DEDICADA A VIALES, APARCAMIENTOS Y SERVICIOS.....	33
Art. 59 DELIMITACIÓN.....	33
Art. 60 USOS PERMITIDOS.....	33
4. DOTACIONES.....	34
a) EQUIPAMIENTO ESCOLAR.....	34
Art. 61 DELIMITACIÓN.....	34
Art. 62 USOS PERMITIDOS.....	34
b) EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.....	34
Art. 63 DELIMITACIÓN.....	34
Art. 64 USOS PERMITIDOS.....	34
c) EQUIPAMIENTO CÍVICO CULTURAL.....	34
Art. 65 DELIMITACIÓN.....	34
Art. 66 USOS PERMITIDOS.....	34
d) EQUIPAMIENTO COMERCIAL.....	35
Art. 67 DELIMITACIÓN.....	35
Art. 68 USOS PERMITIDOS.....	35
C) ALMACENES Y SERVICIOS.....	35
Art. 69 DELIMITACIÓN.....	35
Art. 70 USOS PERMITIDOS.....	35
Art. 71 NORMAS DE PARCELACIÓN.....	35
Art. 72 NORMAS DE USO Y APROVECHAMIENTO.....	36
Art. 73 NORMAS DE EDIFICACIÓN.....	36
Art. 74 NORMAS HIGIÉNICO-SANITARIAS EN ALMACENES Y SERVICIOS.....	37
D) ÁREAS DE USO PÚBLICO.....	38



Art. 75 PARQUE URBANO.....	38
Art. 76 ZONAS VERDES.....	39
Art. 77 USO EDUCATIVO.....	39
Art. 78 AREAS DEPORTIVAS.....	39
CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE HIGIENE.....	40
Art. 79 NORMAS GENERALES.....	40
CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LAS VIVIENDAS:.....	40
Art. 80 PROGRAMA MÍNIMO.....	40
Art. 81 CUARTOS DE ASEO.....	40
Art. 82 TRASTEROS Y ROPEROS.....	41
Art. 83 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.....	41
Art. 84 VIVIENDAS EN PLANTA BAJA.....	41
Art. 85 DESAGÜES.....	41
Art. 86 CHIMENEAS.....	41
Art. 87 CALDERAS.....	42
Art. 88 MOTORES Y BOMBAS.....	42
Art. 89 ESCALERAS.....	43
Art. 90 PALOMARES.....	43
Art. 91 BUZONES.....	43
CONDICIONES HIGIÉNICAS DEL COMERCIO, OFICINAS Y DESPACHOS:.....	44
Art. 92 PROGRAMA MÍNIMO.....	44
Art. 93 SEMISÓTANOS.....	44
Art. 94 VENTILACIÓN.....	44
Art. 95 INSTALACIÓN ELÉCTRICA.....	44
Art. 96 ILUMINACIÓN.....	44
CAPÍTULO VII. REALIZACIÓN DE OBRAS.....	45
ALINEACIONES Y RASANTES.....	45
Art. 97 DISPOSICIONES GENERALES.....	45
Art. 98 PETICIÓN.....	45
Art. 99 SEÑALAMIENTO.....	45
Art. 100 OBLIGATORIEDAD.....	46
Art. 101 ALINEACIONES EN PATIO DE MANZANA.....	46
EJECUCIÓN DE OBRA.....	46
Art. 102 REPLANTEO.....	46
Art. 103 MEDIDAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.....	46
CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS.....	48
Art. 104.....	48
Art. 105.....	48
Art. 106.....	48
Art. 107.....	48
Art. 108.....	48
Art. 109.....	49
Art. 110 LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACIÓN.....	49
CAPÍTULO VIII. REFORMAS Y RUINAS.....	50
Art. 111 OBRAS DE REFORMA.....	50
Art. 112 EDIFICIOS RUINOSOS.....	50
Art. 113 EXPEDIENTE DE RUINA.....	50
Art. 114 PROCEDIMIENTO.....	50
Art. 115 PELIGRO INMINENTE DE RUINA.....	52
Art. 116 DESALOJO.....	52
Art. 117.....	52



CAPÍTULO IX: SUELO URBANIZABLE.....	53
Art. 118 DELIMITACIÓN.....	53
Art. 119 USOS PERMITIDOS.....	53
Art. 120 NÚCLEO DE POBLACIÓN.....	54
CAPÍTULO X: SUELO NO URBANIZABLE.....	55
Art. 121 CALIFICACIÓN.....	55
Art. 122 SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.....	55
Art. 123 AREAS DE PROTECCIÓN.....	55
Art. 124 ZONA DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA.....	55
Art. 125 RED DE TRANSPORTES FUERA DE LA ZONA URBANA.....	55
Art. 126 SERVIDUMBRE DE PASO A ENERGÍA ELÉCTRICA.....	57
Art. 127 VÍAS PECUARIAS.....	57
Art. 128 CAUCES PÚBLICOS Y EMBALSES.....	57
Art. 129 DEL MEDIO AMBIENTE.....	58
Art. 130 SUELO NO URBANIZABLE SIN PROTECCIÓN.....	59
Art. 131 ACTUACIONES PERMITIDAS.....	60
Art. 132 NÚCLEO DE POBLACIÓN.....	60
CAPÍTULO XI: GESTIÓN URBANÍSTICA.....	61
Art. 133 ACTUACIONES EN SUELO URBANO.....	61
Art. 134 ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE.....	61
Art. 135 DELIMITACION DE POLIGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN.....	62
Art. 136 SISTEMAS DE ACTUACIÓN.....	62
Art. 137 REPARCELACIONES.....	62
Art. 138 REPARCELACIONES ECONÓMICAS.....	63
Art. 139 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS EN SUELO URBANO.....	64
CAPÍTULO XII: NORMAS DE URBANIZACIÓN.....	65
Art. 140 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	65
Art. 141 DISTRIBUCIÓN AGUA POTABLE.....	65
Art. 142 RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO.....	66
Art. 143 RED DE SANEAMINETO.....	66
Art. 144 VERTEDEROS Y ESTERCOLEROS.....	68
Art. 145 PAVIMENTACIONES.....	68
Art. 146 RED TELEFÓNICA.....	69
DISPOSICIÓN ADICIONAL.....	70
DISPOSICIÓN ADICIONAL (introducida por la Mod.nº1 - aprobada el 24/03/1993).....	70
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	70
DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA (introducida por la Mod.nº1 - aprobada el 24/03/1993).....	70
DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA (introducida por la Mod.nº1 - aprobada el 24/03/1993).....	70
DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA (introducida por la Mod.nº1 - aprobada el 24/03/1993).....	71



CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

Art. 1 FIN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El fin de estas Normas es regular las edificaciones, construcciones y actuaciones que, en materia urbanística, se realicen dentro del término municipal al amparo de lo dispuesto en la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 2 OBLIGATORIEDAD Y VIGENCIA.

Las Normas regirán y serán obligatorias desde el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva por la Comisión Provincial del Urbanismo en el Boletín Oficial de la Provincia, prolongando su vigencia hasta su revisión.

Art. 3 PUBLICIDAD.

Las presentes Normas Subsidiarias podrán ser examinadas y consultadas por cuantas personas así lo soliciten, por aplicación del principio de publicidad que afecta a la totalidad de los documentos que la integran. A tal efecto en el Ayuntamiento se dispondrá de un ejemplar completo de las presentes Normas Subsidiarias destinado exclusivamente a la consulta por los administrados, y el horario de consulta coincidirá con el despacho al público del resto de las oficinas municipales.

Los particulares, podrán solicitar por escrito, la información urbanística que requieran, acompañando plano de emplazamiento fotocopiado entre los correspondientes a los Planos de Proyecto que desarrollan las presentes Normas, de manera que se identifique perfectamente el área interesada. El Ayuntamiento deberá evacuar obligatoriamente la información solicitada, y por escrito, en el plazo de un mes, a partir de la fecha de solicitud.

El Ayuntamiento al contestar la consulta, hará referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información.

La información señalará el tipo y categoría del suelo que corresponda a la finca, polígono o sector del que se trate, los usos o intensidades que tengan atribuidos por las presentes Normas Subsidiarias, o en su caso, por el instrumento de planeamiento que se desarrolle.

Art. 4 NORMAS COMPLEMENTARIAS

Para lo no regulado en estas Normas se declaran como Normas Complementarias de Planeamiento de ámbito provincial de Valencia, aprobadas por Orden Ministerial del 24 de mayo de 1.975 del Ministerio de la Vivienda.



Art. 5 DESARROLLO.

Estas Normas se desarrollarán en el Suelo Urbano por aplicación directa o por Unidades de Actuación, o por Planes Especiales de Reforma Interior o por Estudios de Detalle; en el Suelo Urbanizable por Planes Parciales y en las Áreas de Protección lo será mediante Planes Especiales.



CAPÍTULO II: LICENCIAS

Art. 6 ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Estarán sujetos a previa licencia los extremos señalados en el Art.178 de la vigente Ley del Suelo (L.S.) y Título I, Art.1 al 9, del Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.U.).

Se clasificarán los tipos de obra, según su grado de complejidad y control, como sigue:

6.1 Obras Mayores

- a) Los movimientos de tierras y obras de urbanización.
- b) Las obras de nueva planta, reforma, ampliación y modificación de estructura.
- c) Demolición de construcciones.

6.2 Obras Menores

- a) Las no mencionadas anteriormente cuyo presupuesto de ejecución material sea inferior a $500.000 \times F_a$ Ptas.; siendo F_a el factor de actualización dependiente de los índices de coste de la vida fijados por el Instituto Nacional de Estadística. F_a vigente para 1.988 = 3,85.
- b) La modificación exterior o interior de edificaciones existentes sin alteración o incremento de partes estructurales del edificio, por motivos exclusivos de conservación, salubridad y ornato.
- c) Pequeños movimientos de tierra que se efectúen sin necesidad de entibación o medidas de seguridad.
- d) Vallados y cercas.
- e) Casetas de aperos, de instalaciones mecánicas, de trasteros separados de edificación principal en zonas urbanas y urbanizables de superficie construida inferior a 20 metros cuadrados.
- f) Pérgolas, barbacoas, piscinas.

6.3 Actuaciones Especiales

- a) Las parcelaciones.
- b) La primera utilización de los edificios y la modificación de uso de los mismos.



- c) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- d) La iniciación de cualquier tipo de actividad que pueda afectar al paisaje o salubridad del área, tales como cementerio de vehículos, o basureros o estercoleros, talado de árboles, tendido de líneas o tuberías de suministro, apertura de caminos, etc.

Art. 7 TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.

La tramitación de licencias se realizará de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Bienes y Servicios de las Corporaciones Locales y demás disposiciones concordantes.

La solicitud de licencia se hará mediante instancia dirigida al alcalde, suscrita por el promotor o su representante legal, acompañada de los documentos que para cada tipo de obra se requieran según el Art.9 de estas Normas.

La concesión de licencias se hará de acuerdo con lo establecido en el citado Reglamento.

Art. 8 PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES.

Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro del Ayuntamiento de este Municipio, o en alguna de las oficinas a que se refiere el Art.66 de la Ley de Procedimiento Administrativo (Gobierno Civil, Oficina de Correos, etc.).

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.

Art. 9 DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LA SOLICITUD.

Los documentos que deberán acompañar a la solicitud de licencia serán en función del tipo de obra:

9.1. OBRAS MAYORES

- a) Proyecto técnico por duplicado ejemplar, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.

El proyecto contendrá como mínimo los siguientes documentos:

1. Ficha Urbanística de la Comisión Provincial de Urbanismo cumplimentada.
2. Memoria, que contendrá:
 - Descripción de las características generales de la obra y justificación de las soluciones concretas que satisfagan las presentes Normas.



- Declaración expresa de las obras de urbanización existentes y de las pendientes de realización, con la descripción y valoración de las mismas.
 - Anexos justificativos del cumplimiento de las disposiciones vigentes.
3. Planos:
- De emplazamiento a escala mínima 1:2.000, en relación con los Planos de Ordenación contenidos en estas Normas Subsidiarias o Plan Parcial legalmente aprobado.
 - Plano de solar superficializado y acotado en su perímetro con medición de la planta ocupada por la edificación y acotación de retiros a lindes en su caso.
 - De plantas, de fachadas y secciones a escala 1:50 o 1:100 en el caso de grandes edificaciones.
4. Presupuesto de contrata. Resumen por capítulos.
- b) Otros documentos:
- Cuestionario Estadístico modelo 1P, debidamente cumplimentado y suscrito por el promotor y el técnico autor del proyecto (orden 13 de noviembre de 1968).
 - Hoja inicial, para el Centro de Proceso de Datos, (C.P.D.-1), debidamente cumplimentada por el promotor.
 - Carnet de empresa con responsabilidad o fotocopia previamente cotejada, del Sindicato de la Construcción (Circular del Gobierno Civil de la Provincia).
 - Declaración de alta en el Impuesto de Licencia Fiscal del constructor, o último recibo o foto- copia de una u otro, previamente cotejada (orden del Ministerio de Hacienda del 15 de noviembre de 1974).
 - Documentos acreditativos de los nombramientos de cada uno de los técnicos directores, suscritos por el promotor y técnico o técnicos y visados por el Colegio Profesional correspondiente.
 - Compromiso de ejecución simultánea de la urbanización y edificación, en los supuestos en que tratándose de suelo urbano la parcela sobre la que se pretenda construir no reúna la calificación de solar conforme al Art.82 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Art.83 de dicha Ley) y aval bancario, o fianza en metálico por el valor de la urbanización.
 - Documentación escrita y gráfica acreditativa de la cesión gratuita al dominio público municipal de terrenos contemplada en el Art.83 de la Ley del Suelo y Art.46 del Reglamento de Gestión Urbanística, en la proporción que a cada propietario corresponda.



9.2 OBRAS MENORES

Estas obras quedarán eximidas de la presentación de proyecto técnico, que será sustituido por una descripción de las obras a realizar, plano de emplazamiento en relación con las Normas Subsidiarias y presupuesto detallado por unidades de obra, utilizando preferentemente los precios unitarios correspondientes al Cuadro de Precios de la Edificación vigente, editado anualmente por el Instituto Valenciano de Edificación.

En los casos e) y f) se exigirá memoria valorada de las obras comprendidas acompañadas con croquis descriptivos, realizados por técnico competente con el visado colegial correspondiente.

La reiteración de solicitud de obras menores comprendidas en los apartados e) y f) durante un periodo de cinco años, supondrá la consideración de obra mayor a efectos administrativos.

9.3 AUTORIZACIONES ESPECIALES

Las parcelaciones urbanas requerirán su correspondiente proyecto técnico, cuyas condiciones se ceñirán a lo dispuesto en el vigente Reglamento de Planeamiento y que como mínimo contendrán:

- Plano de emplazamiento en relación con las Normas Subsidiarias.
- Plano acotado y superficiado de la finca, fincas o parcelas a escala 1:500.
- Plano de parcelación acotando las parcelas y señalando los accesos, linderos y planeamiento aplicable.
- Memoria informativa y justificación de que las parcelas se ajustan a la ordenación vigente.

El proyecto deberá ir avalado por el facultativo competente con el correspondiente visado colegial.

En los demás casos la actuación objeto de licencia deberá ser explicitada suficientemente en su correspondiente solicitud, acompañándose de los documentos, planos croquis, fotografías, certificaciones de obra, altas de contribución urbana y cualquier otro documento necesario para acreditar la veracidad de lo declarado por el solicitante y en los que se estime conveniente, informe sobre la posible incidencia de la obra o servicio en el medio físico, sistema vial, etc...

Art. 10 . PLAZOS DE CONCESIÓN.

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 estos 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.

Si resultaran deficiencias subsanables se notificarán al peticionario, a fin de que dentro de los quince días hábiles pueda subsanarlas.

Se establecen los siguientes plazos máximos para la concesión de licencias, según el tipo de obra:

- a) Deberán concederse en el plazo de un mes, las licencias de parcelaciones urbanas, reparaciones y reformas, interiores menores, vallado de solares y otros terrenos, pavimentación de aceras, usos de carácter provisional, así como la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos.
- b) Deberán concederse en el plazo de dos meses las licencias de obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, demolición de construcciones y movimiento de tierras.

La concesión de licencia estará subordinada a las limitaciones y condiciones establecidas por los Art. 60,61, 83, 84, 85 y 86 de la Ley del Suelo, a las presentes Normas y demás disposiciones vigentes.

Art. 11 SILENCIO ADMINISTRATIVO.

En ningún caso se entenderá concedida por silencio administrativo una licencia contraria a la Ley del Suelo, a las presentes Normas o a cualquier otro documento que las desarrolle.

Art. 12 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN PARA SOLICITAR LICENCIA.

Para otorgar licencia de edificación será preciso que la parcela tenga consideración de solar, según Art.82 de la Ley del Suelo y los correspondientes de estas Normas.

Podrá otorgarse licencia cuando falte alguno de los servicios urbanísticos mínimos y se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante la constitución de garantías en la forma que el Ayuntamiento determine. (Art.83 de la Ley del Suelo y artículo del Reglamento de Gestión Urbanística).

El propietario que, con objeto de dotar a sus terrenos de la condición de solar, urbanice vía pública a la que den fachada otros propietarios, podrá solicitar del Ayuntamiento la distribución de los gastos entre los propietarios afectados en proporción a la edificabilidad que corresponda a cada finca, aunque no esté edificada.

Para la obtención de licencia de edificación, a fin de asegurar la ejecución correcta de las obras de urbanización y conexión a los servicios urbanísticos, deberá presentarse, junto al proyecto de edificación correspondiente, documentación completa sobre las obras de urbanización a realizar.



Art. 13 DERECHOS Y OBLIGACIONES.

Recibida por el interesado la notificación de la concesión, antes de empezar las obras deberá satisfacer en la Depositaria Municipal el importe de las tasas correspondientes con arreglo a las Ordenanzas Fiscales vigentes, y proveerse da la licencia Municipal.

Con la licencia recibirá el interesado un ejemplar del proyecto presentado, debidamente sellado, el cual deberá permanecer en el lugar de las obras, a disposición de la inspección de Obras del Ayuntamiento.

Las obras se ajustarán en todo, al contenido del proyecto técnico base de la licencia y a las condiciones señaladas.

Cualquier variación que altere la entidad de la actuación objeto de licencia necesitará obtener nueva autorización con iguales trámites que la licencia original.

Si la variación fuera de carácter leve por no afectar normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, alturas, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de parcelas, bastará para su legalización una notificación documentada de las variaciones firmadas por el promotor y facultativo director de las obras.

La infracción de dicha obligación dará lugar previo expediente, a la suspensión de las obras, para su posterior legalización o demolición, según proceda, conforme al art 184 del Texto Refundido de la L.S. y Título II del R.D.U. Se instruirán así mismo sendos expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas al promotor, al constructor de las obras y al técnico o técnicos de las mismas conforme a los Art.255 y siguientes de la L.S. y Título III del R.D.U.

Art. 14 DESPERFECTOS EN LA VÍA PÚBLICA.

La licencia de construcción obliga al concesionario a la reparación de cuantos desperfectos se originen en la vía pública por causas de la ejecución de las obras objeto de la licencia.

Si se trata de obras autorizadas en la vía pública (acequias de riego, cables subterráneos, etc.) que afecten al pavimento de aceras y calzadas, estas deberán dejarse exactamente en el mismo estado en que se encontraban antes de realizarse las obras.

Igual obligación subsistirá durante el año natural siguiente por los rehundimientos y desperfectos derivados de la deficiente reparación efectuada en la vía pública o sus servicios.

El Ayuntamiento exigirá fianza previa y bastante para cubrir la reparación de los daños y desperfectos ocasionados en los bienes de dominio público; devolviéndose aquella una vez transcurrido el aludido año natural. Acaecido el rehundimiento y desperfecto, se le notificará el acuerdo de la Corporación de que con cargo a la fianza prestada se ejecutarán las obras necesarias.



Art. 15 CADUCIDAD DE LICENCIA.

Concedida la 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.

El plazo para la terminación total de las obras será fijado por el Ayuntamiento, según el tipo de obra, contado igualmente desde el día siguiente a la fecha de recepción de la notificación por el interesado.

El transcurso de los plazos indicados producirá automáticamente las pérdidas de los efectos de la licencia, debiendo solicitar en su caso nueva licencia para todo o parte de la obra ejecutada.

También caducará la licencia si se interrumpen las obras por más de seis meses, o a los seis meses de su interrupción o suspensión.

Las licencias otorgadas quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que estuvieren subordinadas.



CAPÍTULO III. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Art. 16 CONCEPTO

Se califican como fuera de ordenación los edificios e instalaciones erigidos, con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias de Ordenación, que resultarán disconformes con las mismas.

Art. 17 LIMITACIONES.

En dichos edificios e instalaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.

Art. 18 OBRAS PERMITIDAS.

Podrán realizarse las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato o conservación del inmueble.

En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se pretendía realizarlas.

Se exceptúan las parcelas que, recayendo a los chaflanes, o contiguos a ellas sus medianeras prolongadas no encuentren a ninguno de los lados del patio de manzana.



CAPÍTULO IV. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 19 TIPOS DE SUELO.

El territorio de este Municipio se clasifica en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo no Urbanizable.

1.- Constituyen el Suelo Urbano, los terrenos incluidos como tal en los planos de Ordenación que conforman estas Normas Subsidiarias (N.N.S.S.)

2.- Constituyen el Suelo Urbanizable o apto para urbanizar, los grafiados como tales en los planos citados.

3.- Constituyen el Suelo no Urbanizable:

- a) Los no incluidos en los apartados anteriores.
- b) Los que tienen una especial protección según viene señalado en los Planos de Ordenación.

Art. 20 USOS DEL SUELO.

Estas Normas Subsidiarias establecen las siguientes categorías de Suelo, en función del uso o actividad principal y del grado de intensidad con que se desarrollen:

- Residencial entre medianeras o intensiva.
- Residencial abierta o extensiva.
- Almacenes y servicios.
- Áreas de uso público.

Los planos de ordenación hacen referencia independientemente a los tipos y a los usos del suelo.



CAPÍTULO V. SUELO URBANO

Art. 21

El presente capítulo desarrolla las ordenanzas de la edificación y usos del suelo urbano en función de la zonificación planificada y que a continuación se señala:

- A) RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS.
- B) RESIDENCIAL ABIERTA DE BAJA DENSIDAD.
- C) ALMACENES Y SERVICIOS.
- D) AREAS DE USO PÚBLICO.

A) ZONA RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS. (Casco Urbano)

Art. 22 DELIMITACIÓN.

Se regulan por la presente Ordenanza las zonas grafadas en el plano de zonificación con el carácter de edificación entre medianeras o intensiva.

Se sitúan dichas zonas exclusivamente en el núcleo de población principal (casco urbano).

Art. 23 USOS PERMITIDOS.

El uso a que se destinará esta zona será predominantemente de vivienda permanente o no, permitiéndose la existencia de edificios y locales de enseñanza, religiosos, cívicos, culturales, de oficinas, deportivos, y de esparcimiento y recreo.

El uso de otras actividades diferentes a la Residencial (instalaciones, establecimientos, industrias, almacenes, etc.) se reducirá a aquellas que sean compatibles con la función de residencia 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 graves para las personas o los bienes y no alterar el equilibrio de la estructura o infraestructura urbana del casco.

Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Clasificadas, del Reglamento de Espectáculos y de la Norma Básica de Protección de incendios; todas las actividades no residenciales que se desarrollen dentro del casco urbano estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

- a) El nivel sonoro máximo medido en la escala A del sonómetro a la distancia de diez metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más próxima no sobrepasará los decibelios que se indican a continuación:



	<u>de 8 a 22 horas</u>	<u>de 22 a 8 horas</u>
Viviendas	55	45
Comercios	60	50
Almacenes e Industrias	65	50

En el interior de locales de trabajo los niveles sonoros permitidos se regirán por la Ordenanza de Seguridad e higiene en el trabajo.

- b) No produzcan vibraciones molestas, ni humos, o malos olores.

Esta tipología entre medianeras cuando estén dentro del área de expansión, podrá modificarse en manzanas completas y tratarse como residencial abierta sin superar las densidades y alturas máximas mediante Estudio de Detalle.

Art. 24 OBRAS PERMITIDAS.

Las obras permitidas serán:

- a) De reforma, conservación o reparación sin modificar alturas ni volúmenes no permitidos por estas Normas y que no queden afectadas como fuera de Ordenación por Estudio de Detalle legalmente aprobado.
- b) Construcciones de nueva planta siempre que la parcela tenga la condición de solar, según la vigente Ley del Suelo, y que sus alturas, volumen y demás condiciones estén de acuerdo con las presentes Normas.
 - Se entenderá por obras de nueva planta, aquella que sean proyectadas y construidas sin utilización de obra alguna anterior, salvo el caso de ser reanudación de obra interrumpida.
 - Por obras de reforma, las comprendidas en los grupos siguientes:
 - a. Ampliación de edificios existentes.
 - b. Reforma de edificios existentes, que afecten a la distribución o a la estructura.
 - c. Construcción de miradores.
 - d. Reforma de huecos de fachada.
 - e. Mejora y pintura de fachadas, siempre que sea necesaria la colocación de andamios fijos.
 - f. Portadas de establecimientos comerciales.
 - g. Obras de consolidación, apeo o demolición.
 - Por obras menores aquellas que sin afectar la estructura ni estar comprendidas en los grupos anteriores pueden variar la distribución o decoración de un edificio.



- Por conservación de fincas, las que tienden a conservar total o parcialmente la finca.

Art. 25 SOLAR EDIFICABLE.

Será solar edificable el que reúne las siguientes condiciones mínimas:

- Superficie en planta de 80 m².
- Longitud de fachada 6 m.
- Que se pueda inscribir un rectángulo de 4 x 9m. uno de cuyos lados coincida con la fachada.

Esta regla de rigurosa observancia tendrá como excepción aquellos solares que prevengan de derribo de edificio construido con anterioridad.

Además, las parcelas situadas en suelo urbano para reunir las características de solar deberán contar con los servicios urbanísticos de Abastecimiento de agua, Suministro de energía eléctrica y alumbrado público, Evacuación de aguas residuales, Pavimentación de calzadas y Encintado de aceras. En su defecto se asegurará la ejecución simultánea de los mismos de acuerdo con los Arts. 82 y 83 de la Ley del Suelo y el Art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 26 ALTURAS.

A los efectos de altura de edificación, ésta viene determinada en el plano de alineaciones y rasantes, entendiéndose el número grafiado como el máximo número de plantas incluida la planta baja que es posible edificar.

Se establece con carácter general, y respecto a las dos zonas diferenciadas dentro del Suelo Urbano Residencial Entremedianeras las siguientes alturas:

	<u>Nº PLANTAS MÁXIMO</u>	<u>Nº PLANTAS MÍNIMO</u>
- CASCO ANTIGUO	3	2
- RESTO CASCO URBANO	4	1

La altura máxima de la edificación en relación al número de plantas edificadas viene especificada en el cuadro resumen que figura en el Art. 31 de estas Normas.

La altura mínima o luz de las plantas bajas será de 3,50 m. y en planta de piso de 2,50 m. No será de aplicación la altura mínima de 2,50 m. en las plantas de piso destinadas a cambra-almacén.

La altura máxima de plantas bajas será de 4 m. y de las plantas de piso de 3 m. según el cuadro resumen que figura al final de estas Ordenanzas.



La altura se fijará en relación con el plano de alineaciones y rasantes, por un plano horizontal contado desde el bordillo de la acera en el centro de la fachada de cada edificio, hasta la cara inferior del forjado del último piso.

Sobre ese plano queda prohibida toda clase de edificaciones tanto en línea de fachada como en toda la superficie del solar, con las siguientes excepciones:

- a) El espacio que en superficie y altura sea indispensable según la legislación correspondiente de la Delegación de Industria, que precise para la instalación de maquinaria de ascensor y montacargas, no pudiendo estar la última parada de estos a menos de 2'50 m. de la fijada para el plano general de edificación.
- b) El espacio necesario para cubrir el último tramo de la escalera si se accede por ella hasta el repetido plano de altura general. Comprenderá éste únicamente los tramos de escalera y los descansillos indispensables. Su altura máxima será de 2'20 m. útiles contando desde el plano general de la edificación.
- c) También podrá edificarse, en estas mismas condiciones de altura, el espacio necesario para instalaciones de contadores eléctricos cuando así se exija, de forma que este espacio forme unidad con la caja de escalera y cuarto de máquinas, o al menos uno de ellos.
- d) Tanto la cubierta del tramo de escalera, como la de la maquinaria de ascensor y espacio de contadores, se cubrirán forzosamente con placa de grueso indispensable y se revestirán al exterior con los mismos materiales, calidad y criterio arquitectónico que haya seguido en toda la fachada.
- e) Cuando el edificio se trate con cubierta en pendiente se autorizará que arranque a partir de la línea de altura de fachada hacia dentro con una pendiente máxima de 50%. La estructura de sustentación de estas cubiertas será accesible para cualquier uso.

En las calles en declive, la altura de las casas se medirá en el punto medio de la fachada si ésta no excede de 10m. de longitud. Si sobrepasa de esta dimensión se medirá desde 5m. contados desde el punto más bajo permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 10m.

Para las manzanas pertenecientes a un solo propietario o sea cuando el propietario sea dueño de la totalidad de la manzana afectada por dos o más ordenaciones de volumen o cuando existiera acuerdo expreso de la totalidad de propietarios de una manzana, podrá proponer al Ayuntamiento una distribución de volúmenes de la manzana distinta a la prevista, siempre que la totalidad del proyecto no sea superior al prescrito en la Ordenanza, tramitándose como Estudio de Detalle (Art.41 L.S. y 140 R.P). En fachadas no se podrán sobrepasar las alturas permitidas en la Ordenación correspondiente a la calle que recaiga.

Art. 27 SALIENTES Y VUELOS.

Los voladizos a vía pública serán iguales para todas las zonas excepto en la zona grafiada como casco antiguo y en proporción al ancho de la calle, siendo para miradores, balcones, terrazas o solanas, el mismo saliente.



Los vuelos autorizados serán los que se marcan en el cuadro resumen que figura al final de estas Ordenanzas, entendiéndose que las cifras en él señaladas, son máximas.

Estos voladizos se separarán como mínimo 60 cm. de la medianería y quedarán dentro de un plano vertical que, arrancando del eje de la medianera, forme un ángulo de 45° con la fachada.

Para salientes en planta baja en la composición de las portadas de ingreso a las fincas, siempre que se construya con piedra de sillería, o materiales nobles, el Ayuntamiento podrá permitir la invasión de la vía pública con elementos salientes.

Los salientes máximos que se permitirán serán el 5% del ancho de las aceras sin rebasar de un máximo de 25cm. Para las portadas de establecimientos el saliente máximo será de 3%.

En marquesinas, cuando su construcción se autorice por el Ayuntamiento, el vuelo máximo será el doble del saliente de repisas de miradores permitida para la calle de que se trate, siempre y cuando este saliente quede 40 cm. retirado de la línea del bordillo la altura libre mínima de todos sus elementos será de 2'50 m. sobre la rasante en el punto más alto de la acera.

En todo caso a la petición de licencia se acompañará proyecto técnico en el que se especificarán con todo detalle los antecedentes necesarios que den una idea completa de la obra.

Art. 28 PROFUNDIDAD EDIFICABLE.

En las manzanas de nueva construcción la máxima profundidad edificable será la grafiada en el plano de alineaciones rasantes en todas sus plantas, excepto en la planta baja cuya profundidad edificable será la total de la manzana. Dicha profundidad será para todo este tipo de suelo de 20 m.

En las manzanas cuyo ancho total sea inferior al doble de la profundidad máxima edificable y en las pertenecientes al casco antiguo, la profundidad edificable corresponderá a la total de la manzana, respetando en cualquier caso las dimensiones mínimas establecidas para patios de luces.

Art. 29 PATIOS *(modificado por la Mod.nº1 - aprobada el 24/03/1993).*

Se entenderá por PATIO DE MANZANA el espacio libre que resulte al edificar todo el perímetro de las manzanas en la profundidad máxima edificable y definida en plano de alineaciones y alturas.

Se entenderá por patio interior de parcela, la superficie no edificada, situada dentro de la profundidad edificable y destinada a permitir la ventilación e iluminación de las dependencias del edificio.



La altura de los patios a que se refiere el presente Art. se medirá desde el nivel del suelo de las dependencias que ventilan al patio, hasta la cara superior del último forjado recayente al mismo.

En los proyectos de nueva planta cuya altura no alcance el total autorizable por esta Ordenanza el patio de luces será el que corresponda al total edificable y no al número de plantas que en ese momento se solicite construir.

En los proyectos de ampliación de plantas en edificios ya existentes, se exigirá el cumplimiento de una de las dos condiciones siguientes:

1.- Que la superficie de los patios del edificio ya existente que se pretende ampliar, se adapte a la que corresponda, según esta Ordenanza, a la altura total del edificio.

2.- Si los patios del edificio que se quiere ampliar no cumplen la cláusula anterior, no hará falta modificarlos en las plantas existentes, pero sin embargo en las que se ampliarán, se exigirá que su superficie sea al menos un 20% mayor que la que corresponde con arreglo a la altura total del edificio y en las condiciones que permiten las Ordenanzas.

En los casos especiales en que la ampliación del edificio como continuación de la estructura actual, no permita la ampliación del patio de nueva obra, podrá el Ayuntamiento, eximir de esta obligación en consideración a las dependencias o servicios a que se destine el patio.

Los patios abiertos por uno o dos de sus lados, no se consideran como patios afectados por lo indicado en ese artículo anterior, por lo que serán libres en forma y superficie, estando obligado únicamente a que su dimensión mínima sea de 3m.

En los patios abiertos a fachada la longitud L del frente abierto no será inferior a 1/4 de la altura del patio con un mínimo de 3m. La profundidad del mismo, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto del patio ($1'5 L$).

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad no sea superior a 1'50m. siempre y cuando en los planos laterales no abran huecos.

En las edificaciones en planta baja situadas en el interior de los patios de manzana no es obligatorio la existencia de patios de luces. La altura máxima que podrá tener la cumbrera de cubiertas de estas edificaciones será de 4'50 m.

Todos los patios podrán cubrirse con claraboyas en su parte superior siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de ninguna clase entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, cuya superficie sea por lo menos igual a la superficie del patio.



Los huecos de luz y ventilación recayentes a terrazas o solanas cubiertas y abiertas por su fachada, se consideran como luces directas a todos los efectos, sin limitación alguna de distancia a fachada.

Los patios medianeros mancomunados, reunirán las condiciones que exigen para los patios a que se refieren los epígrafes anteriores. Su autorización requerirá que la servidumbre sobre el solar colindante conste en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

Podrán establecerse chimeneas de ventilación para ventilar exclusivamente los cuartos de baño, armarios, retretes y W.C., por un patinillo rectangular o trapezoidal, en el que puede inscribirse un círculo de 70 cm. de diámetro, registrable en toda su extensión, elevado a 1'50 m. sobre la azotea y 1 m. sobre la cubierta, y comunicado por su parte inferior, con el exterior, con tubería suficiente a fin de asegurar el tiro. También se permitirá el empleo de conductos de ventilación homologados.

Los patios interiores, en función de la heterogeneidad de usos a los que sirven, contarán con unas dimensiones mínimas para garantizar la menor interferencia de usos, dentro de los límites de las exigencias de salubridad.

Se establecen cuatro tipos de patios:

Tipo 1. Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, incluido el estar. Los paramentos de estos patios deberán tener tratamiento de fachada en su diseño y construcción, y serán utilizables como espacio comunitario.

Tipo 2. Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, excepto al estar.

Tipo 3. Estos patios podrán servir a las mismas habitaciones que los del tipo 2, no permitiéndose que a ellos recaigan simultáneamente cocinas y dormitorios.

Tipo 4. Estos patios podrán servir únicamente a baños, aseos, lavaderos y a espacios comunes del edificio.

Las dimensiones que definen estos patios así como las habitaciones a los que pueden servir se reflejan en el cuadro siguiente (HD-91) El diámetro mínimo de la circunferencia inscribible es variable según sea vivienda plurifamiliar o unifamiliar.

En edificios de una o dos viviendas por planta, situados en solares de reducidas dimensiones en comparación con su altura edificable, los patios quedarán exentos del cumplimiento de las dimensiones mínimas anteriores, si existe una imposibilidad material de realizar una distribución racional en planta de las viviendas, debido a la desproporción existente entre la superficie mínima del patio exigible, según esta normativa, y la superficie del solar.



Todos los patios, si no son de uso privado, serán accesibles, desde espacios comunes, para su mantenimiento y limpieza; si son de uso privado, serán accesibles desde espacios privados.

Art. 30 RESERVA PARA APARCAMIENTOS.

Todos los edificios de nueva planta que se construyan en esta zona y que se ubiquen en los mismos más de seis viviendas, deberán disponer en sus plantas bajas o sótanos, espacio para aparcamiento, cuya superficie ha de ser como mínimo 1/5 de la superficie destinada a vivienda incrementada por 1/10 de la superficie de la planta destinada a aparcamiento.

Si por cualquier causa no fuera posible el cumplimiento de las especificaciones de este artículo, podrá autorizarse la edificación solicitada, siempre que se habilite el espacio necesario que para aparcamiento se requería en cada caso, en alguna otra edificación que se encuentre situada dentro de un círculo cuyo diámetro máximo sea de 200 m. y para su trazado sea tomado como centro el emplazamiento de la edificación que se pretende construir.

Art. 31 CUADROS RESUMEN DE DIMENSIONES.

- ALTURA MÁXIMA SEGÚN EL NÚMERO DE PLANTAS.

<u>Nº PLANTAS</u>	<u>ALTURA MÁXIMA (metros)</u>
1	4,00
2	7,00
3	10,00
4	12,50

- CUERPOS VOLADOS SOBRE ESPACIOS PUBLICOS.

Los miradores de fábrica, ocuparán como máximo el 50% de la fachada.

<u>Ancho de calle</u>	<u>Balcón</u>	<u>Mirador</u>
Menor de 6 m.	0,40	NO
De 6 a 9 m.	0,60	0,60
De 9 a 12 m.	0,80	0,80
De 12 a 16 m.	1,00	1,00
Mayor de 16 m.	1,10	1,10



- DIMENSIONES DE LOS PATIOS INTERIORES.

<u>Nºde plantas que ventilan al patio</u>	<u>Lado mínimo en metros</u>	<u>Superficie mínima en m².</u>
1	3,00	9,00
2	3,00	9,00
3	3,25	12,00
4	3,50	15,00

Art. 32 NORMAS GENERALES DE EDIFICACION EN EL CASCO ANTIGUO (modificado por la Mod.nº1 - aprobada el 24/03/1993).

1º- Quedan prohibidos los voladizos en fachada en forma de cuerpos volados, permitiéndose únicamente balcones con antepecho de cerrajería y en los que se podrán permitir miradores de hierro o madera y cristal, en este caso su desarrollo en planta no podrá ser superior a 1/2 de longitud de fachada.

2º- Se distinguirá claramente en la composición de la fachada 3 niveles correspondientes a la planta baja, planta piso y planta segunda en caso de existir esta última.

3º- Los huecos de puertas y ventanas abiertos en fachadas, no excederán en superficie del 30% de la superficie de la fachada correspondiente.

4º- Se prohíben los huecos en disposición apaisada excepto cuando sean en la segunda planta (caso de existir planta baja y dos alturas) y su dimensión máxima sea igual o menor que el ancho de huecos abiertos en fachada. No tendrán consideración, a este efecto, de huecos abiertos en fachada aquellos huecos iguales o menores de 60 cm. en una cualquiera de sus dimensiones (lucernarios, huecos de ventilación).

5º- Los huecos en planta baja que lleven reja, ésta será de cerrajería necesariamente adaptada a los modelos tradicionales.

6º- La cubierta del edificio será inclinada con pendiente entre el 35% y el 50%; el remate del edificio corresponderá a cornisa tradicional dentro de la arquitectura valenciana y teja curva o bien mediante un antepecho diáfano, al menos en un 50% de elementos verticales de albañilería o cerrajería.

7º- El voladizo máximo será el determinado por los edificios más antiguos existentes en el tramo de calle correspondiente y en cualquier caso no superará los 60cm. de vuelo sobre la fachada.

8º- Quedan los chapados, alicatados y revestimientos cerámicos prohibidos en fachada con la sola excepción de zócalo general de la casa hasta una altura de 1,10m. los alfeizares de ventanas, las jambas y umbrales de puertas y ventanas el enmarcamiento de huecos y el señalamiento de forjados.



Los cerramientos de edificios con fábrica de ladrillo a cara vista deberán ajustarse a un tratamiento tradicional dentro de la arquitectura valenciana, y en cualquier caso someterse a la aprobación por parte de la Corporación Municipal.

9º- Los elementos de carpintería, cerrajería y molduraciones continuarán las normas tradicionales dentro de la subcomarca del Marquesat.

10º- En ningún caso podrá superarse la altura de cornisa de 9,50 mts.

11º- La altura del edificio se medirá según su fachada principal.

12º- Esta altura máxima únicamente se podrá sobrepasar por:

- Un antepecho hasta un máximo de 1,30 m.
- Por la altura necesaria para dar pendiente a la cubierta de teja.
- Por la caseta de la caja de escalera que tendrá únicamente el espacio necesario para cubrir la escalera con una altura máxima libre de 1,90 m. y nunca recayente a fachada.

B) RESIDENCIAL ABIERTA DE BAJA DENSIDAD O EXTENSIVA.

Art. 33 DELIMITACIÓN.

Comprenden esta categoría de suelo las zonas graficadas en los planos de ordenación con este carácter y que corresponden a las urbanizaciones que a continuación se relacionan:

- 1.- LLOMA PAGA O POBLE NOU
- 2.- LLOMA MOLINA
- 3.- LA NEVERA-CARBONERA

Su delimitación viene señalada en los Planos de Ordenación correspondientes.

Art. 34 USOS PERMITIDOS.

Para el desarrollo de estas Normas, se subdivide en las siguientes zonas según su uso pormenorizado:

- 1.- RESIDENCIAL
- 2.- ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
 - a) Zona verde de uso público
 - b) Zona de viales y aparcamientos públicos
- 3.- DOTACIONES



- a) Equipamiento escolar
- b) Equipamiento deportivo
- c) Equipamiento cívico-cultural
- d) Equipamiento comercial

1. LLOMA PAGA O POBLE NOU – ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

Art. 35 DELIMITACIÓN.

La zona residencial es la señalada en Plano de zonificación con tal carácter.

Art. 36 USOS PERMITIDOS.

Se destinará esta zona a uso predominantemente residencial, permitiéndose en solares propios y exclusivos la existencia de edificios y locales de enseñanza, religiosos, cívicos, culturales, comerciales, de oficinas, deportivos y de esparcimiento y recreo.

Estas dotaciones pueden establecerse ocupando el mismo solar, pero no de forma mixta con la residencial.

No se admiten actividades extrañas a las citadas.

Art. 37 PARCELA MÍNIMA.

La superficie mínima de parcela será de 400 m². con una longitud de fachada mínima de 10 m.

Art. 37 (bis) *(introducido por la Mod.nº5 - aprobada el 30/09/2010).*

Se respetará la parcela existente en el supuesto de que fuera inferior a la que resulte de aplicación de la zona de ordenación.

Art. 38 TIPOLOGÍA DE EDIFICACION.

La tipología de edificación será unifamiliar aislada; no obstante, se podrá pasar a la solución de residencial pareada o adosada siempre que se agrupen parcelas que superen en su conjunto la superficie de 800 m². y se respeten las condiciones de altura volumen, ocupación de parcela y distancias de retiros.

Art. 38 (bis) *(introducido por la Mod.nº5 - aprobada el 30/09/2010).*

En las parcelas recayentes a la calle Lloma Pagà se mantendrán los parámetros de las edificaciones existentes a la fecha de entrada en vigor de la modificación puntual de la ordenación pormenorizada Lloma Pagà. En caso de reedificación o edificación de solar vacante los parámetros de aplicación serán los previstos en estas Normas para la zona de ordenación en la que está incluida dicho vial o, en su caso, la media de las alturas realmente construidas en la fecha de entrada en vigor de esta modificación.



Art. 39 OCUPACION DE SUELO

La ocupación máxima de parcela será del 40%.

Art. 40 ALTURAS.

La altura máxima permitida es de dos plantas y siete metros contados desde el suelo acabado del primer forjado hasta la cara inferior del techo acabado del segundo forjado.

Dada la situación de ladera existente en buena parte del territorio, se arbitran las siguientes normas aclaratorias.

- a) Por debajo de la planta baja se autoriza la construcción de otra planta que no ocupe más del 40% de la planta baja siempre que la pendiente de la zona de parcela donde se edifique sea de más del 20%.
- b) Por encima de la planta segunda, se autoriza la construcción de una superficie del 40% de dicha planta, siempre que sea aprovechando la cubierta inclinada y quedando así integrada en el volumen de la edificación.

En cualquiera de estos casos su volumen se sumará al cómputo del volumen general de la edificabilidad de la parcela.

Art. 41 EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima permitida será de 0,5 m²./m². de parcela neta.

A efectos de cómputo de edificabilidad máxima se medirá de la siguiente forma:

Superficie construida limitada por las paredes exteriores del edificio cuya altura libre sea superior a 1,50 metros.

No cuenta a efectos de este cómputo:

Terrazas abiertas, aunque solo sea por un lado o por el techo.

Porche libre o plantas diáfanas en cualquier planta.

En las buhardillas o tolerancias sobre planta alta computará la superficie edificada que tenga una altura libre mínima de 1,50 mts., medida desde el pavimento de dicha planta hasta el plano inferior de la cubierta inclinada.

Art. 42 RETIROS.

Las edificaciones deberán separarse de los lindes de la parcela las siguientes distancias mínimas: A fachada: 3m. A otros lindes: 2m.

Sobre estas líneas no podrá sobresalir ningún voladizo o elemento constructivo.

Los frontones o muros aislados tendrán un retiro a lindes igual o mayor a vez y media de su altura.



En el caso de que el paramento no sea paralelo las distancias a lindes se medirán en el punto medio del paramento y perpendiculares a éste. A estos efectos el paramento se dividirá en tramos de 6m. como máximo y se aplicará la distancia a cada uno de ellos sucesivamente, debiendo formar la prolongación el paramento con la línea de separación de parcela o su prolongación un ángulo máximo de 20°.

Podrán, no obstante, adosarse a medianerías las edificaciones cuando se ejecuten dos edificios apareados y respondan a un proyecto unitario de ejecución simultáneo o quede constituido registralmente la correspondiente servidumbre.

También podrán adosarse a medianerías e incluso a calles, edificios complementarios como garajes y porches de entrada, siempre que respondan a un proyecto conjunto y queden integrados en el diseño de la cerca o se ejecuten simultáneamente con los colindantes o quede constituida registralmente la servidumbre, limitándose la superficie de estas edificaciones a 40 m². como máximo y a una altura de 2,50 m.

Art. 43 DIVISIÓN ENTRE PARCELAS.VALLADOS.

Las cercas divisorias entre parcelas no podrán tener obra maciza más altura de un metro, el resto hasta un máximo de dos, será de elementos calados, metálicos, cerámicos o similares o con arbustos.

Si una de las parcelas edificase antes, el colindante vendrá obligado a satisfacer el 50% del costo de cerca de su parcela con la colindante ejecutada, cuando éste decida edificar o cercar su parcela.

El contenido de este artículo no afectará a las construcciones anteriores a 1983.

El vallado de las parcelas recayentes a la carretera comarcal de Llíria a Tabernes (CC.3322) que quede incluido entre la línea de edificación y la arista exterior de la calzada, es decir a menos de 18 metros de dicha arista, deberá realizarse con materiales fácilmente desmontables y la licencia para su ejecución deberá concederse en precario, de modo que no se adquiera derecho a indemnización ni aumente el valor de expropiación de la parcela (Art.58 de la Ley del Suelo).

2. LLOMA MOLINA Y LA NEVERA - CARBONERA

Art. 44 DELIMITACIÓN.

Componen este tipo de suelo las urbanizaciones grafiadas en el Plano de Zonificación correspondiente.

Art. 45 GESTION URBANISTICA

Los propietarios de edificaciones o terrenos de estos dos núcleos urbanos deberán construir las correspondientes Entidades Urbanísticas Colaboradoras tanto para la



ejecución de las obras de Urbanización pendientes como para la conservación de las mismas, según los artículos 24 al 30 del Reglamento de gestión de la Ley del Suelo.

El plazo de ejecución estimado para realizar las obras de urbanización pendientes se fija en 15 años, transcurridos los cuales el Ayuntamiento podrá proceder a la descalificación de los terrenos no urbanizados si así lo cree conveniente.

Art. 46 USOS PERMITIDOS.

Se destinará esta zona a uso predominantemente residencial, permitiéndose en solares propios y exclusivos la existencia de edificios y locales de enseñanza, religiosos, cívicos, culturales, comerciales, de oficinas, deportivos y de esparcimiento y recreo.

Estas dotaciones pueden establecerse ocupando el mismo solar, pero no de forma mixta con la residencial.

No se admiten actividades extrañas a las citadas.

Art. 47 PARCELA MÍNIMA.

La superficie mínima de parcela será de 800 m². con una longitud de fachada mínima de 15 m.

Art. 48 TIPOLOGÍA DE EDIFICACION.

La edificación será unifamiliar aislada, tratándose todos los paramentos como fachada.

En cada parcela, aún en los casos de fusión autorizada de más de una, sólo se permite la construcción de un edificio sin solución de continuidad, de dos plantas con posibilidad de construcción de sótano.

Art. 49 EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima en este tipo de suelo es de 0,25 m²/m² sobre la parcela neta, según superficie documentalmente demostrada, según levantamiento de plano realizado, lo cual representa un coeficiente de edificabilidad para la totalidad del Polígono de 0,15 m²/rn².

Se computarán a efectos de volumen las plantas bajas sobre pilares sin cerrar en su contorno.

Art. 50 OCUPACION DE PARCELA.

La edificación a proyectar sobre cada parcela no podrá ocupar en planta más del 25% de dicha parcela, aunque se establece un aprovechamiento secundario del 5% más, con la finalidad de construcción de garaje, lavadero-tendedero o trastero.

El resto de la parcela edificable tendrá un 30% como mínimo preceptivamente destinado a zona verde privada pudiendo destinarse el resto a instalaciones deportivas.



Art. 51 CIERRE O VALLADOS.

El cierre o vallado es obligatorio para todas las parcelas distinguiéndose dos tipos: el medianero y el restante.

El medianero será costeado por los dueños de las parcelas que linden entre sí. El que no sea medianero será costeado únicamente por el dueño de la parcela.

No se consentirá ningún elemento constructivo opaco adosado a los lindes y sobre la rasante oficial de los mismos solamente podrá construirse una tapia o murete de cerramiento que no sobrepase de 1,00 m. de altura permitiéndose alzar sobre esta altura una valla o cierre metálico o de madera, etc. con carácter esencialmente decorativo y hasta una altura máxima de 2 metros.

En los lindes medianeros la altura mínima de los cierres será de 1,50 m.

Art. 52 RETIROS

La edificación en cualquier punto de sus alzados deberá respetar una separación mínima de 3 m. a cualquiera de los lindes de la parcela.

Sobre estas líneas de edificación no podrá sobresalir ningún voladizo o elemento constructivo.

Art. 53 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación podrá presentar una altura máxima de 6 m. desde el punto más alto de la superficie edificable de la parcela hasta la parte inferior del forjado o alero del edificio.

Art. 54 SANEAMIENTO.

Hasta que las obras del saneamiento público no estén totalmente realizadas, y para no retrasar la ejecución de obras particulares se autorizará la construcción de las mismas con el compromiso de ejecución simultánea del saneamiento.

No se permitirá la ocupación del edificio en tanto no se resuelva la evacuación de aguas residuales. (Arts. 40 y 41 del Reglamento de Gestión).

Art. 55 PLAZOS DE CONSTRUCCIÓN.

Toda edificación autorizada será terminada en su parte exterior en el plazo máximo de tres años a contar de la fecha en que se inicien las obras y cuidando en dicho período de tiempo de que las parcelas se encuentren libre de utillaje de construcción y de restos de materiales, salvo lo absolutamente necesario.

Art. 56 SOLICITUD DE LICENCIAS DE OBRAS.

Para la solicitud de Licencia, aparte del Proyecto de la obra a realizar suscrito por arquitecto y demás documentos que se precisen y en su momento se estimen oportunos,



será necesario la presentación de un plano de emplazamiento a escala 1/2000 y de un plano del solar o parcela a escala 1/200 en el que se ubicará la construcción a realizar con las cotas del solar, las separaciones a los lindes y la distribución de espacios dentro de la propia parcela.

3. ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO

a) ZONA VERDE.

Art. 57 DELIMITACIÓN.

La zona verde de uso público son las que con este carácter se delimitan en el plano de zonificación.

Art. 58 USOS PERMITIDOS.

El uso será exclusivamente público, su destino el de zona de recreo, paseo, barrera vegetal, etc. sin que se permita ningún tipo de edificación.

No obstante, en los espacios libres de uso público, se permitirán instalaciones no permanentes (verbenas, ferias, mercadillos, pistas de espectáculos, etc.), que no ocupen más del 30% de cada parque, e instalaciones permanentes de pequeña dimensión (quioscos, bares y servicios públicos, etc.) con una ocupación máxima del 15% de la parcela.

b) ZONA DEDICADA A VIALES, APARCAMIENTOS Y SERVICIOS.

Art. 59 DELIMITACIÓN.

La zona dedicada a viales, aparcamientos públicos y servicios es la señalada con estos fines en el plano de zonificación.

Art. 60 USOS PERMITIDOS.

Podrán construirse aquellas edificaciones necesarias para el uso a que están destinados estos terrenos, tales como cobertizos para los aparcamientos, casetas de contadores, etc. siempre que su diseño se cuide lo suficiente para armonizar con el conjunto y se trate con material de buen aspecto y solidez suficiente para no producir aspectos ruinosos por falta de conservación.



4. DOTACIONES

a) EQUIPAMIENTO ESCOLAR.

Art. 61 DELIMITACIÓN.

La constituya la que así figura en los planos de zonificación.

Art. 62 USOS PERMITIDOS.

Su uso es el docente público o privado en su más amplio sentido, desde guardería infantil a aquellas que se consideren necesarias por el Ayuntamiento o la Junta de Propietarios, teniendo cabida también los diferentes usos culturales y los equipamientos específicos de estos usos.

b) EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Art. 63 DELIMITACIÓN.

Está constituida por las que con tal carácter figuren en el plano de zonificación.

Art. 64 USOS PERMITIDOS.

Se destina principalmente a instalaciones deportivas públicas o privadas, en ella se podrán edificar aparte de las canchas de uso de cada deporte, las instalaciones complementarias, tribunas, gimnasios o para deportes cubiertos, bares, restaurantes, centro social, aparcamientos cubiertos o subterráneos, instalaciones técnicas, etc.

El volumen en esta zona será el necesario para cumplir con las instalaciones proyectadas.

La ocupación máxima de parcela será del 80%.

c) EQUIPAMIENTO CÍVICO CULTURAL.

Art. 65 DELIMITACIÓN.

Está constituida por los que con tal carácter figuran en el plano de zonificación.

Art. 66 USOS PERMITIDOS.

Se destinan principalmente a instalaciones cultural públicas o privadas, excluyéndose cualquier uso distinto al señalado.

La edificabilidad máxima en ésta no sobrepasará de 0,5 m²/m².

La ocupación máxima de parcela será del 60%.



d) EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

Art. 67 DELIMITACIÓN.

Está constituida por las parcelas que con tal carácter figuran en el plano de zonificación.

Art. 68 USOS PERMITIDOS.

Se destina exclusivamente a instalaciones de carácter comercial.

La edificabilidad máxima en ésta no sobrepasará de 0,5 m²/m².

La ocupación máxima de parcela será del 60%.

C) ALMACENES Y SERVICIOS.

Art. 69 DELIMITACIÓN.

Constituido por un polígono dentro de la Loma Pagá, limitado al Este por la carretera CC-3322, al Norte por el término municipal de Llombai y al Oeste y Sur por la Zona Residencial de Lloma Pagá.

Art. 70 USOS PERMITIDOS.

Esta zona se destinará a edificaciones o instalaciones dedicadas a la manipulación, depósito, guarda y conservación de artículos para su distribución, gasolineras, bares y restaurantes.

Igualmente se podrán ubicar actividades o industrias que, por sus características tolerables de acuerdo con el Reglamento de Actividades Nocivas, Insalubres, Molestas y Peligrosas, y por ser necesarias para el servicio de los núcleos urbanos puedan emplazarse en las proximidades de las zonas residenciales. Estarán dotadas de infraestructuras propias y controladas, con aparcamientos y a ser posible aislamientos de zonas verdes de protección en sus zonas de contacto.

No cabe en ella el uso residencial a excepción de la vivienda del vigilante o encargado y en razón a una por cada parcela.

Art. 71 NORMAS DE PARCELACIÓN

Se establece la parcela mínima de 1000 m²., con 20 m. lineales de fachada como mínimo.

Se permite la agrupación de parcelas para formar una o varias de mayores dimensiones.

La agrupación no exime del cumplimiento de las presentes Ordenanzas.



Art. 72 NORMAS DE USO Y APROVECHAMIENTO

Dentro de cada parcela se establecen los siguientes usos diferenciados:

- a) Edificios para naves.
- b) Edificios representativos.
- c) Aparcamientos interiores.

a) Edificios para naves. Constituidos por aquellos destinados a almacenaje y fabricación propiamente, deberán ajustarse a la normativa expuesta en este capítulo.

b) Edificios representativos. Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción, conferencias, laboratorios de investigación y control, exposición, relax, etc. y en general toda actividad que, no teniendo dedicación directa con el proceso de fabricación, tenga algún tipo de relación. Vivienda para el conserje o vigilante.

Su volumetría computará dentro de la permitida para la parcela.

c) Espacios para aparcamientos privados. Serán los que existen entre el límite de edificación y el límite de parcela. Queda totalmente prohibido hacer uso de dichos espacios como depósito o almacén de materiales.

Art. 73 NORMAS DE EDIFICACIÓN

-El índice de ocupación del 70%.

-Parcela mínima de 1000 metros.

-Edificabilidad máxima 1,00 m²/m².

-Aparcamientos: una plaza cada cinco puestos de trabajo.

-Distancias a linderos: A fachada: 5m

A parcelas colindantes: 3m.

-Obligatoriedad de vallado en todo el perímetro de la parcela hasta 1m. máximo de fábrica maciza y hasta 2,50 m. de reja metálica. Tratándose además en fachada con una protección de vistas mediante seto o barrera vegetal de 2 m. de altura mínima.

-La altura máxima de cornisa, entendida como tal la cara inferior de fajado o base inferior de la cubierta (en su punto más bajo), será de siete metros (7m.)

-Patios interiores. Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquél se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo.

En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior reduciéndose al diámetro del círculo



a la mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4,00 m.

-Sótanos y semisótanos. Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos cuando se justifique debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

-Vivienda del conserje. Dentro de cada parcela se permite la construcción de vivienda con destino a conserje o personal de vigilancia de la empresa, pudiéndose construir dentro del edificio representativo, pero siempre con acceso independiente. Reunirá las normas mínimas de viviendas de las ordenanzas municipales.

Art. 74 NORMAS HIGIÉNICO-SANITARIAS EN ALMACENES Y SERVICIOS.

SERVICIOS.

Todas las construcciones deberán tener acometidas de electricidad, agua potable y verter los desagües a la red general de saneamiento.

VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.

Queda terminantemente prohibido el vertido de aguas residuales sin una previa depuración. No obstante, antes de conectar con el alcantarillado general se realizará una arqueta registrable, desde la vía pública, para poder efectuar toma de muestras del vertido desde el exterior.

CONDICIONES HIGIENICAS.

- a) Residuos gaseosos. La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias no excederá de 1,50 gramos por metro cúbico.

El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 Kg por hora.

Queda totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

- b) Aguas residuales. Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por litro.

La D.B.O. (Demanda Bioquímica de Oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C.

El nitrógeno expresado en N y (NH₄) no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los peces, aguas abajo del punto de vertido.



En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red general sin estación de depuración, el afluyente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como las materias flotantes, sedimentales o precipitables que al mezclarse con otros afluentes puedan atentar, directa o indirectamente al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

El afluyente deberá tener su pH comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el pH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.

El afluyente no tendrá, en ningún caso, una temperatura superior a 30°C, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos y sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

- c) Ruidos. Se permiten los ruidos siempre que no se traspasen los 55 decibelios, medidos éstos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

CONDICIONES GENERALES.

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes Normas y prescripciones establecidas en el Reglamento General de Seguridad e Higiene del Trabajo (Orden del 31 de enero de 1940) y Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 24 14/1961) y Reglamento de Policía de Aguas y su cauce y demás disposiciones complementarias.

D) ÁREAS DE USO PÚBLICO.

Se distinguen en las Normas y se señalan en los planos las siguientes:

Art. 75 PARQUE URBANO.

El parque urbano es aquel suelo situado en el término municipal destinado a recreo, paseo, descanso, barrera vegetal, etc. con carácter extensivo permitiéndose en su interior instalaciones no permanentes (verbenas, ferias, mercadillos, pistas de espectáculos, etc.) que no ocupen más del 15% de cada parque, o instalaciones permanentes de pequeña dimensión (quioscos, bares).



Art. 76 ZONAS VERDES.

Las zonas verdes comprenden los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, plazas, paseos, etc., destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, protección y aislamiento ambientales, comunicación social, juegos o cualquier otro uso que no implique edificación. (Jardines, áreas de recreo, etc.)

Art. 77 USO EDUCATIVO.

Comprende los edificios o locales que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación en sus diferentes grados. En el Plano de Usos del Suelo vienen grafados los que existen en la actualidad, así como los de futura creación.

Art. 78 AREAS DEPORTIVAS.

Se destina principalmente a instalaciones deportivas públicas, en ella se podrán edificar aparte de las canchas de uso de cada deporte, las instalaciones complementarias. La ocupación máxima de parcela será del 80%.



CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE HIGIENE.

Art. 79 NORMAS GENERALES

1) Sin perjuicio de los usos a que se destine la edificación, tiende este apartado a regular las condiciones higiénico-sanitarias mínimas que deben reunir, y por tanto son exigibles, a todos los edificios a cuyo objeto se establece la siguiente distinción:

A) Condiciones higiénicas de las Viviendas

B) Condiciones higiénicas del Comercio, Oficinas y Despachos

2) En las plantas bajas cuando no se destinen a vivienda, será obligatorio la previsión de desagües al alcantarillado para el caso de que fuera preciso la dotación de servicios higiénicos. Dispondrán así mismo, de dos conductos de salida: uno de gases de combustión y otro de ventilación, bien colectivos o independientes, cuyo diámetro interior mínimo será de 0'20 m.

3) Las condiciones higiénicas de los edificios públicos se regirán por las Normas que específicamente les afecten.

CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LAS VIVIENDAS:

Art. 80 PROGRAMA MÍNIMO.

Todas las viviendas constarán como mínimo de: 1 dormitorio con superficie mínima de 10 m²., cocina-comedor con superficie mínima de 14 m²., cuarto de aseo con superficie mínima de 1'50 m².

La cocina cuando sea independiente tendrá 5 m². como mínimo, incluyendo despensa en esta superficie. El comedor también independiente tendrá 10 m². como mínimo.

Art. 81 CUARTOS DE ASEO.

Cada vivienda independiente poseerá como mínimo un cuarto de aseo compuesto de ducha, lavabo y W.C.

El W.C. no podrá instalarse en las cajas de escalera ni en lugares comunes a varias viviendas. Estará dotado, además, de sifón hidráulico u otro cierre inodoro y descarga de agua.

Las habitaciones de paso no se considerarán como dormitorios y el W.C. tendrá siempre acceso independiente de la cocina y habitaciones de vida, excepto si es privado de un dormitorio y existe otro en la vivienda. Puede permitirse como separación del W.C. una galería abierta o cerrada.



Art. 82 TRASTEROS Y ROPEROS.

En toda vivienda pueden construirse los trasteros y roperos que se estimen convenientes, para el mejor uso de la misma. Si carecen de ventilación directa, sus dimensiones se limitan a que no se pueda inscribir un rectángulo de 1,20 por 2m. al objeto de que no pueda ser utilizado como dormitorio.

Art. 83 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

Todas las dependencias tendrán luz y ventilación directa a calle o patio, salvo el aseo que lo podrá hacer por chimenea de ventilación. Los patios interiores a los que ventilen dependencias de la vivienda, cumplirán las dimensiones mínimas especificadas para patio de parcela.

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones y dependencias no será inferior a 1/10 de la superficie de su planta. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta 1/3 de la superficie de iluminación.

Art. 84 VIVIENDAS EN PLANTA BAJA.

El piso inferior de las edificaciones destinadas a vivienda en planta baja estará aislado del terreno natural por cámara de aire o por cámara de 0'30 cm., de espesor de materiales hidrófugos, o una capa de 15 cm., de hormigón de cemento Portland de 200 Kg., por m³., asentada sobre un encachado de bolos silíceos de 20 cm. de espesor como mínimo.

Art. 85 DESAGÜES.

Todas las casas tendrán redes de desagües impermeables que verterán precisamente a la alcantarilla por medio de los conductos principales. Deberán, para la ventilación de la alcantarilla, estar aquellos conductos en comunicación con el exterior por medio de tubería de desagüe o bajantes, las cuales rebasarán la altura de la cubierta en 2m.

Donde existe red de alcantarillado a distancia que no exceda de 100m. será obligatorio acometer a ellas las aguas.

Las cubiertas irán provistas de sus correspondientes canales de recogida y si se trata de terrazas, las pendientes serán suficientes para que el agua discurra con facilidad y nunca inferior al 2%.

Art. 86 CHIMENEAS.

En todas las cocinas será obligatorio la construcción de la campaña de recogida de humos y olores o el correspondiente aspirador, con independencia de los conductos propios de las cocinas económicas, de gas, etc.,



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 material refractario que lo aisle convenientemente y habrá de alejarse especialmente de todo material combustible.

Las chimeneas de hogar bajo, estufas de leña o carbón, elevarán sus conductos de humo al igual que los anteriores, hasta 2 m., sobre la cubierta o azotea de los edificios contiguos.

Las chimeneas emplazadas en el interior de la manzana, si distan menos de 20 m. de las edificaciones se regirán por estas normas y si distan más de 20 m. podrán tener menos altura siempre que no molesten a las viviendas de los edificios colindantes.

De producirse variación en las alturas o distancias previstas en el párrafo anterior, sea quien fuere el que la realizara, siempre que la misma se lleve a efecto con la obligada intervención Municipal, el propietario de cualquier conducto de humos con salida al exterior vendrá obligado a modificarlo adaptándose a la nueva situación de hecho que se produjera.

Será obligación del propietario del inmueble mantener limpios los conductos de humos, efectuando la limpieza siempre que fuere necesario.

Art. 87 CALDERAS

Los aparatos domésticos de calefacción, tendrán las calderas generadoras en condiciones apropiadas conforme el sistema de calefacción que se adopte y estarán provistas de los mecanismos indicadores y válvulas de escape para el caso de que se produzcan presiones anormales. Los hogares estarán comunicados directamente con las chimeneas bien sean de las de uso doméstico o especial.

Las calderas de calefacción estarán separadas por lo menos del predio vecino y todas estas instalaciones deberán cumplir, además, con las disposiciones específicas que regulan la materia, siendo objeto de revisión por los servicios de Ingeniería del Ayuntamiento.

Art. 88 MOTORES Y BOMBAS.

- 1) Toda vivienda deberá tener en su interior agua potable de pureza química y bacteriológica garantizada, suficiente para las necesidades domésticas de sus habitantes.
- 2) Las bombas de impulsión de agua con motor eléctrico se situarán a un metro de la medianera y se dotará de los medios de seguridad y protección que exigen las disposiciones de especial aplicación.



Art. 89 ESCALERAS.

1) La regulación del sistema de construcción de escaleras, responderá a la siguiente clasificación:

- a) Iluminación y ventilación cenital.
- b) Iluminación y ventilación directa.

En el caso a), no será obligatoria la iluminación y ventilación directa de la caja de escaleras, bastará con que quede iluminada cenitalmente por hueco o claraboya cuya superficie sea igual o mayor que un tercio de la superficie de la caja de escalera y ventilada superiormente por hueco de superficie igual o mayor que un tercio de la destinada a iluminación. El hueco libre de la escalera en este caso permitirá la inscripción de un círculo de 80cm. de diámetro como mínimo.

En el caso b) será obligatoria la iluminación y ventilación directa de la caja de escaleras, ésta se realizará en todas y cada una de las plantas con una superficie de iluminación mínima de 1 m². y de ventilación mínima equivalente a 1/3 de la superficie de iluminación.

2) El ancho mínimo libre de la bóveda o losa será de 0,80m., los peldaños tendrán las dimensiones límites siguientes:

Huella mínima (sin voladizos de moldura) 0,25m., contrahuella máxima 0,19m., se prohíben los peldaños triangulares o en diagonal.

3) En las escaleras curvas de compensación, los mínimos de los anchos se medirán en sentido radial y los mínimos de huella en línea de paso y nunca a mayor distancia de 0,40m. de la barandilla.

4) Se exceptúan de las condiciones anteriores señaladas las escaleras de acceso interior de dos plantas de la misma vivienda o local.

Art. 90 PALOMARES.

1) Queda prohibido el emplazamiento de palomares en la primera y última crujía de los edificios, así como cuando tengan más de 4 m. de altura sobre el piso de su emplazamiento, es decir, retirado de fachada 4 m. y 4 m. por la parte trasera del edificio.

2) Fuera de estos casos, la instalación de palomares sobre tejados, terrazas, torres, etc., exigirá autorización expresa que debe solicitarse por escrito, acompañando un diseño o dibujo de las mismas firmado por el técnico competente y la autorización del dueño de la finca, sobre el cual recaerá en todo caso la responsabilidad.

Art. 91 BUZONES.

En todas las fincas urbanas se instalarán en sus portales, porterías o vestíbulos de entrada, caja o buzones para el depósito en los mismos, de la correspondencia dirigida a los



ocupantes de aquellas. Su obligatoriedad, características, modelos y formatos se atemperarán a los que al respecto establece el Decreto de 18 de enero de 1962 y disposiciones de ampliación.

CONDICIONES HIGIÉNICAS DEL COMERCIO, OFICINAS Y DESPACHOS:

Art. 92 PROGRAMA MÍNIMO.

Todo local o conjunto de ellos agrupados en un edificio estará dotado de cuarto de aseo, con ventilación por ventana o tubo de ventilación. El cuarto de aseo no tendrá comunicación directa con el local de venta y comprenderá al menos lavabo y retrete.

Art. 93 SEMISÓTANOS.

Cuando el local sea semisótano, con entrada directa por vía pública, dicha entrada deberá tener una altura mínima libre de 2 m. contando hasta la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera.

Art. 94 VENTILACIÓN.

Es preceptiva la dotación de sistema de ventilación natural o artificial. En el primer lugar se establecerá por medio de huecos a fachada, patios de manzana o patios de parcela, que posean las dimensiones mínimas prescritas en estas Normas, o también mediante tubos de ventilación artificial, se exigirá proyecto técnico detallado de instalación.

Art. 95 INSTALACIÓN ELÉCTRICA.

La instalación eléctrica en los locales se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento de 3 de junio de 1955 y disposiciones que lo complementen, respecto a las instalaciones de baja tensión.

Art. 96 ILUMINACIÓN.

La iluminación artificial cumplirá las condiciones señaladas en las Normas de carácter general que regulen la iluminación de los centros de trabajo.



CAPÍTULO VII. REALIZACIÓN DE OBRAS.

ALINEACIONES Y RASANTES.

Art. 97 DISPOSICIONES GENERALES

Las alineaciones y rasantes aprobadas contenidas en las Normas son obligatorias, no obstante, podrán alterarse en el sentido de retranqueo, sujetando por igual a la Administración y a los particulares, no pudiendo realizarse si su naturaleza lo impusiese, ninguno de los actos a que se refiere el artículo 24, sin obtener previamente sobre el terreno, las que correspondan.

Los edificios que se trate de construir, situarán las fachadas a la alineación oficial y se ajustarán a las rasantes que se señalen, cumplirán en cuanto se refiere al solar las condiciones prescritas, tanto en lo que respecta a la superficie como a la forma y reunirán las condiciones de uso, volumen, higiene, ornato, estética e instalaciones y demás exigibles, con arreglo a lo dispuesto en estas Ordenanzas, tanto en su parte general como en la específica de cada zona.

Los edificios podrán retirar su fachada respecto a la alineación oficial, en cuyo caso deberán urbanizar, con el debido decoro, la parcela que quede hasta la alineación de la calle y ornamentar los puntos medianeros colindantes que queden vistos.

Art. 98 PETICIÓN.

Respecto de alineaciones y rasantes los interesados podrán solicitar que se señalen las que convengan a una finca determinada. A la petición se acompañará, necesariamente triplicado del plano de emplazamiento del solar, suscrito por facultativo competente, así como la expresión concreta del uso o utilización que se pretenda atribuir al inmueble.

Art. 99 SEÑALAMIENTO

El señalamiento de alineaciones y rasante tendrá lugar dentro de los quince días siguientes a la fecha de la presentación de la solicitud en el Registro General de Entrada y se realizará sobre el terreno, en unidad de acto, al que necesariamente deberá concurrir el facultativo autor del plano de emplazamiento presentado.

El terreno en que deban ajustarse tales operaciones se encontrará libre de cualquier obstáculo que las impida o dificulte y sobre él se marcarán con puntos o referencias precisas e invariables la situación de las nuevas líneas. Análogamente se hará cuando se trate de rasantes.

Determinado el día y la hora, se efectuará, en el lugar de emplazamiento, el replanteo de las líneas, que llevará a cabo la Oficina Técnica Municipal, con asistencia del arquitecto designado por el interesado y el constructor encargado de las obras. Se



procederá a realizar las operaciones consiguientes, materializándose por medio del señalamiento y marcaje con puntos y referencias precisas, inequívocas e invariables; de todo lo cual se levantará acta por ejemplar triplicado, con unión a cada uno de ellos del plano presentado, suscribiéndose todos los documentos por los asistentes al acto. Tanto el facultativo del interesado como el constructor adquieren el firme compromiso de mantener y conservar los puntos y referencias marcados, observarlos en todo momento y sujetar la construcción, movimiento de tierras y cualquier otra operación al resultado de cuanto se haya determinado en el acta.

Art. 100 OBLIGATORIEDAD

Si se solicitare licencia de construcción sobre terrenos que no hubieran obtenido, con arreglo al trámite antes expuesto, las alineaciones y rasantes, será obligatorio-acompañar al proyecto los ejemplares triplicados aludidos en el Art. 98.

La determinación de las alineaciones y rasantes no confieren por sí autorización para edificar, es acto que precisa expresa licencia en la forma prevista en esta Ordenanza.

La petición de fijación de alineaciones y rasantes será obligatoria, previa a la solicitud de obra.

Art. 101 ALINEACIONES EN PATIO DE MANZANA

Las alineaciones en patio de manzana quedan fijadas por el límite máximo de profundidad edificable en altura, pudiendo la construcción quedar retrasada respecto a dicha línea.

Esta alineación en patio de manzana, tendrá la consideración de fachada a los efectos de vuelos y salientes, regulándose éstos por lo especificado en el Art. 28 de estas Ordenanzas. El ancho del patio de manzana tendrá la consideración de ancho de calle para determinar el vuelo máximo permitido.

EJECUCIÓN DE OBRA

Art. 102 REPLANTEO

Previamente al comienzo de las obras y tras la concesión de licencia el técnico municipal efectuará la verificación del replanteo, alineaciones y rasantes, a cuyo efecto el constructor solicitará del mismo su inspección que deberá ser realizada en el plazo máximo de tres días desde la solicitud y de la que se hará constancia escrita.

Art. 103 MEDIDAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

1.- Cercado de obras.



Todo el frente de la casa o solar donde se practicarán las obras, sean de nueva construcción, reforma o derribo, se cerrarán con cerca, a la distancia que indique el técnico municipal, que no será superior a dos metros de la línea de fachada.

Cuando por la estrechez de la calle o por sus especiales características así lo considere el técnico municipal se podrá sustituir la valla por cerca de cuerda con vigilancia y andamio plataforma, volados con barandilla ciega, para evitar la caída de materiales.

2.- Interrupción de tráfico.

Si fuera necesario se podrá solicitar del Ayuntamiento la interrupción del tráfico de vehículos, cuando éste resulte peligroso. Aquel resolverá en cada caso y señalará el arbitrio correspondiente.

3.- Almacenaje en vía pública.

Está totalmente prohibido. Los materiales se depositarán en el recinto interior de la acera, sin rebasar la altura ni cargar sobre 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 los transeúntes.

4.- Andamios.

Los andamios deberán tener una anchura mínima de 0,80m. de tablas, pies derechos y cuerdas que lo formen, deberán tener la resistencia necesaria para el servicio que se le destinen bajo la responsabilidad del director de las obras.

Todo andamio recayente en la vía pública, cualquiera que fuese su altura, deberá construirse en forma que permita el cerramiento en las condiciones previstas en el apartado 1 de este artículo.

5.- Otras medidas de seguridad.

Las grúas y otros elementos de carga y transporte cuyo brazo sobresalga sobre la alineación oficial de la calle o de las medianeras colindantes, se requerirá previa su instalación, la autorización expresa por parte de la corporación municipal.

En calles muy transitadas o en obras cuyas características así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá imponer colocación de redes exteriores u otras medidas de seguridad.

En todo caso, el técnico director de la obra dispondrá las medidas de seguridad señaladas en las disposiciones vigentes en especial el Reglamento de Seguridad en el Trabajo y las que juzgue oportunas en cada caso, siendo responsable de su aplicación.



CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS

Art. 104

En los edificios en construcción no se permitirá que las obras queden sin concluir, de modo que su conjunto pugne con el ornato o afeen el aspecto exterior.

En tal supuesto, si requerido el propietario éste no ejecutase en el plazo que se le marque, el Ayuntamiento asumirá la obligación a su costa y con cargo al propietario del solar o edificio, todo ello sin perjuicio de declarar la caducidad de la licencia.

Art. 105

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, así mismo se repondrá el pavimento del vial correspondiente, si antes no lo hubiesen permitido las necesidades y operaciones de la construcción.

También con anterioridad al término fijado en el epígrafe anterior, deberán quedar construidas las aceras en la forma y proporción que corresponda al propietario del inmueble.

Art. 106

Terminadas las obras y en su caso resuelto lo prescrito en el artículo anterior, el propietario en plazo de quince días siguientes, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, por escrito con la firma del arquitecto Director o mediante el correspondiente "Certificado de Final de Obra" debidamente autorizado por los Colegios Profesionales correspondientes, en garantía que han sido realizadas con arreglo al proyecto técnico y licencia, cuyas alegaciones serán verificadas por la Oficina Técnica Municipal, en visita de inspección final.

Art. 107

Los edificios no podrán ser utilizados si no se solicita y se obtiene el correspondiente permiso del Ayuntamiento el cual se concederá cuando consten acreditadas en el expediente el cumplimiento de los requisitos exigidos en los artículos anteriores.

Art. 108

No se autorizará el traslado de muebles, el ejercicio de actividades, apertura de establecimiento y en general ningún uso de que sea susceptible la edificación sin que se acredite el cumplimiento de las prescripciones de este capítulo.



Art. 109

Constituye la obligación de los dueños de los edificios, conservar, limpiar, revocar, estucar o pintar las fachadas de sus casas, así como las medianeras al descubierto, las entradas y escaleras y, en general, los espacios visibles desde la vía pública cuando sea necesario o cuando motivadamente lo ordene la Autoridad competente.

Cuando las obras u operaciones del párrafo anterior no fueren realizadas por los interesados, las efectuará el Ayuntamiento, a costa de los propietarios si se contuviese en el límite del deber de conservación que les corresponde.

Es deber del propietario de todo edificio, colocar el número de policía que corresponda a éste y, a los coincidentes con la esquina de la numeración par, el rótulo indicador de la calle. En ambos casos el modelo se determinará por el Ayuntamiento.

Art. 110 LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACIÓN.

Para la primera utilización de un edificio o vivienda, se solicitará del Ayuntamiento por el interesado la oportuna licencia. Para ello se presentará un certificado de terminación de las obras firmado por el técnico director de las mismas y para su concesión requerirá el 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.



CAPÍTULO VIII. REFORMAS Y RUINAS.

Art. 111 OBRAS DE REFORMA.

Cuando se trate de obras de reforma, los planos se presentarán a escala 1/50 y constarán de cuantas secciones, plantas y alzados sean necesarios para precisar lo que se conserva y se trata de reformar, a ser posible con tintas de distintos colores que los hagan más visibles.

Art. 112 EDIFICIOS RUINOSOS.

Cuando una edificación o parte de ella se encontrará en estado ruinoso, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición del mismo, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro de derrumbamiento que lo impidiera.

Se declarará el estado ruinoso cuando concurra alguno de los supuestos siguientes:

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

Cuando no proceda acordar la declaración de ruina, pero existen desperfectos susceptibles de normal reparación que afecten gravemente a las condiciones de seguridad, salubridad o habitabilidad del inmueble, se impondrá en el mismo expediente, en su caso, al propietario, la obligación de ejecutar las necesarias obras de reparación en un plazo determinado. Si el propietario o el que deba realizarlo no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o alcalde, bajo su responsabilidad por motivos de seguridad, dispondrán lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.

Art. 113 EXPEDIENTE DE RUINA.

Los expedientes de declaración de estado ruinoso se iniciarán:

- 1.- De oficio, cuando la autoridad municipal tenga conocimiento, a través de sus servicios o por denuncia de terceros, de indicios razonables de estado ruinoso.
- 2.- A instancia de los propietarios de la finca.
- 3.- A petición razonada de los ocupantes del edificio.

Art. 114 PROCEDIMIENTO.

1.- En el supuesto de peligro de ruina inminente, el expediente que se instruye tendrá carácter sumario y se ajustará al procedimiento siguiente:



El servicio técnico competente informará en el plazo de 24 horas, o en el inferior que se señale y previa inspección personal, sobre las circunstancias concurrentes en el edificio en cuestión, la existencia del estado ruinoso y la posibilidad o no de reparar los daños por los medios normales y dictaminarán de modo concreto, sobre si existe peligro inminente para las personas y los bienes y si son indispensables el desalojamiento del inmueble por sus ocupantes, la demolición total o parcial del mismo o la adopción de otras medidas precautorias.

El secretario del Ayuntamiento emitirá dictamen.

La Comisión competente formulará y elevará a la Alcaldía propuesta de resolución del expediente.

La Alcaldía, en vista de los informes, dictámenes y propuestas y en el caso de que quede probada plenamente la existencia de ruina inminente con evidente peligro de personas o bienes, dispondrá el desalojamiento de los ocupantes del inmueble y ordenará la demolición del edificio o la ejecución de las medidas que indique el dictamen técnico.

Si de este dictamen técnico aparece la existencia de ruina incipiente, pero no inminente el expediente se continuará en forma contradictoria con arreglo al procedimiento que se indica a continuación.

2.- En el supuesto de que no exista peligro de ruina inminente, según dictamen del técnico municipal, el expediente será siempre contradictorio y su tramitación se ajustará a las siguientes reglas:

a) Cuando se incoe a instancia de parte se iniciará por medio de la correspondiente instancia del propietario o de los ocupantes del inmueble o de las personas que denuncian el hecho. La instancia deberá presentarse en el Registro General y en la misma se indicará el nombre del propietario, de los arrendatarios y ocupantes de la finca y de los dueños de las fincas colindantes por pared medianera, relación sucinta de los hechos y suplica de que se incoe el procedimiento contradictorio de ruina. Se podrá acompañar dictamen suscrito por facultativo competente, que en ningún caso podrá ser funcionario del Ayuntamiento.

Por la Alcaldía se acordará la incoación del expediente de ruina, dando a conocer la iniciación a los posibles interesados, a fin de que en el plazo de 10 días examinen las actuaciones y dentro del mismo plazo, puedan alegar cuanto estimen conveniente a su derecho y aportar las pruebas pertinentes.

Transcurrido el plazo, se solicitará el informe del técnico municipal, quien tras la inspección de la finca emitirá dictamen que contendrá las circunstancias y elementos técnicos que concurren en la finca y comprenderá cuantos aspectos sean precisos para poder adoptar resolución por el pleno de la corporación actuante.



Art. 115 PELIGRO INMINENTE DE RUINA

En los casos en que, con resolución del expediente, se declare inminente el peligro de ruina y, además, se acuerde el desalojo inmediato de los ocupantes, la resolución adoptada se pondrá a la mayor brevedad posible en conocimiento del Gobernador Civil de la Provincia, en cumplimiento de lo establecido en el Art. 28 del Decreto de 10 de octubre de 1958, a los efectos de resolución del contrato de arrendamiento de acuerdo con la Legislación Vigente.

Art. 116 DESALOJO.

En los casos en que deba procederse al desalojamiento de los ocupantes de una finca declarada en inminente peligro de ruina, tanto si la resolución ha sido adoptada en expediente sumario como en contradictorio, la Alcaldía designará el funcionario que debe llevar a práctica tal desalojo y la designación conferirá al mismo el carácter de ejecutar la medida.

La Alcaldía dispondrá que se faciliten al ejecutor los elementos que precisa y los funcionarios de la corporación que estime convenientes para ello.

Art. 117

EN GENERAL y para los casos no contemplados en estas Normas se tendrá en cuenta el Capítulo II del Título I del R. Disciplina Urbanística.



CAPÍTULO IX: SUELO URBANIZABLE

Art. 118 DELIMITACIÓN.

1.- El suelo urbanizable es el que viene grafiado como tal en los Planos de Ordenación. Tan solo existe una categoría en este tipo de suelo, en función de su uso:

- Suelo de almacenes y servicios.

Art. 119 USOS PERMITIDOS.

Las actuaciones de este tipo de suelo cumplirán las siguientes condiciones:

1.- Se destinará a uso exclusivamente de almacenes y servicios permitiéndose además los locales destinados a oficinas, aparcamientos, vivienda para conserje o vigilante y áreas de uso público.

No se admitirán edificios cuyo uso sea distinto a los especificados.

2.- Cualquier tipo de actuación urbanística requerirá para este tipo de suelo, la redacción y aprobación del Plan Parcial correspondiente, Art. 94.2 del Reglamento de Planeamiento, y vendrán regulados en cada caso por los artículos 43 al 64 del mismo.

Para abordar la realización del Plan Parcial será necesario considerar como un solo sector de planeamiento la totalidad del suelo delimitado.

3.- En el proyecto y ejecución de los Planes Parciales se hará especial observancia de las siguientes especificaciones:

- Se preverá el trazado y características de la red de comunicaciones del sector correspondiente, así como su enlace con el sistema general de comunicaciones.

Los enlaces de acceso con las carreteras, se realizarán única y exclusivamente en los puntos que oportunamente se determinen conjuntamente con la Jefatura Provincial de Carreteras.

El proyecto de dichos enlaces, así como su ejecución se realizará de conformidad con lo determinado en materia de accesos en el Reglamento General de Carreteras, B.O.E. nº117 de 17 de mayo de 1977, reservando los terrenos necesarios para su construcción.

- Los servicios mínimos previsibles serán los que correspondan a:
 - Red de distribución de agua potable
 - Red de saneamiento y depuración
 - Red de suministro de energía eléctrica y alumbrado.



Se preverá así mismo su enlace con las redes generales correspondientes o, en su efecto, los equipamientos necesarios para que se puedan desarrollar (pozos, depósitos, transformadores, estación depuradora, etc.)

- En cuanto a equipamiento comunitario y espacios libres, los Planes Parciales se ajustarán como mínimo a lo que establece el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

4.- Además de todo lo establecido para la redacción y ejecución de los Planes Parciales para este tipo de suelo, tanto de carácter general como específico de estas Normas se establecen las siguientes limitaciones:

N.º máximo de plantas.	2
Altura máxima.	7 m.
Aprovechamiento medio del sector.	1,5 m ² /m ²

Art. 120 NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Se entiende como Núcleo de Población, a los efectos previstos en el artículo 85 de la Ley del Suelo y 93-C del Reglamento de Planeamiento, al conjunto de edificios sobre los que trazando un círculo de 100 m. de radio comprenda en su interior más de tres unidades de edificación cuya suma de volúmenes sea superior a 1.000 m³.

No se permitirá ninguna edificación que dé lugar a la formación de un núcleo de población tal y como se define en este artículo.

A estos efectos y con objeto de garantizar la no formación de núcleo de población, un técnico municipal competente deberá certificar que se cumplen dichas garantías en cada caso.

No se permitirá la edificación en este tipo de suelo en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial; con la excepción de los supuestos especificados en el Art. 85 de la Ley del Suelo y según las características del Art.119 de las presentes Normas.



CAPÍTULO X: SUELO NO URBANIZABLE

Art. 121 CALIFICACIÓN.

Las Normas establecen la calificación del Suelo No Urbanizable diferenciando dos tipos o categorías:

- a) Protegido.
- b) No protegido.

Art. 122 SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

El suelo no urbanizable protegido viene delimitado en los Planos de Ordenación en función de los distintos tipos de protección. En este tipo de suelo no se permitirá ningún tipo de edificación. Sin embargo, podrán autorizarse según Art. 43.3 de la L.S. edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social en cualquiera de estos suelos.

Art. 123 AREAS DE PROTECCIÓN.

En las presentes Normas se distinguen las siguientes zonas que se grafían en los Planos que las acompañan:

Art. 124 ZONA DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA.

En esta zona no se permite otro uso que el agrícola, sin admitirse las excepciones que para suelo no urbanizable establece el Art. 85 de la Ley del Suelo, permitiéndose, no obstante, edificaciones para almacenamientos y guarda-cosechas, aperos e instrumentos de labranza o granjas, establos, etc.

No se podrán efectuar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

Art. 125 RED DE TRANSPORTES FUERA DE LA ZONA URBANA.

1.-CARRETERAS.

De acuerdo con la Ley de Carreteras de 19 de diciembre de 1974 y del Reglamento General para su aplicación de 8 de febrero de 1977, y para las dos carreteras que atraviesan el término municipal, la comarcal C.C.-3322 de Llíria a Tavernes y la local V.V.-3021 de Catadau a Benifaió, se establecen las siguientes zonas de protección:

-LINEA DE EDIFICACION: Se sitúa a 18 metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada, entendiéndose como tal el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.



Desde la línea de edificación hasta la carretera o autopista, quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultaren imprescindibles para conservación y mantenimiento de las existentes, sin perjuicio de la preceptiva autorización y de las limitaciones establecidas para las zonas de dominio público y de servidumbre.

- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO. Es la franja de terreno de tres metros de anchura a cada lado de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

Arista exterior de la explanación, es la intersección del talud del desmonte, del terraplén, o en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En esta zona no podrán realizarse obras sin previa autorización del Organismo administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, en especial, de la preceptiva licencia municipal.

- ZONA DE SERVIDUMBRE. Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera o autopista, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a ocho metros para las carreteras medidos desde las citadas aristas.

Los titulares de bienes y derechos en la zona de servidumbre no se permitirán otros usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa licencia del organismo administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, en especial la licencia municipal.

-ZONA DE AFECCIÓN. Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de treinta metros medidos desde las citadas aristas.

Para ejecutar en esta zona cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá el previo informe del Organismo administrativo del que dependa la carretera sin perjuicio de otras competencias concurrentes y en su caso, la licencia municipal.

La denegación de la licencia deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera, en un futuro no superior a diez años.

2.-CAMINOS O CARRETERAS DE DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL.

-LÍNEAS DE EDIFICACIÓN. Queda fijada a ambos lados del camino o carretera a una distancia de siete metros a contar desde el eje de los mismos.



-LÍNEAS DE VALLADO. Queda fijada a ambos lados del camino o carretera a una distancia de cinco metros del eje de los mismos.

-COMPETENCIA PARA AUTORIZAR. La concesión de las licencias para las obras o instalaciones en las proximidades de dichos caminos o carreteras, corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento, debiendo fijarse en cada caso correspondiente la alineación, por técnico municipal.

Art. 126 SERVIDUMBRE DE PASO A ENERGÍA ELÉCTRICA.

Queda prohibida la plantación de árboles y de edificios o instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancias de la establecida en el Reglamento de líneas 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 masas de arbolado $1'5 + U/100$ metros, con un mínimo de dos metros.

Siendo "U" la tensión compuesta en Kilovatios.

Art. 127 VÍAS PECUARIAS

Por tratarse de bienes de dominio público, se consigna su trazado en los Planos de Ordenación y a continuación se enumera la relación de las mismas y su anchura legal correspondiente.

1.- CAÑADA REAL DE CASTILLA	Ancho: 37,61-75,22 m.
2.- VEREDA DEL CAMINO DE COLMENEROS	Ancho: 20,89 m.
3.- COLADA DE LA FONTGELA	Ancho: 15,00 m.
4.- VEREDA DE ALBERIC	Ancho: 20,89 m.
5.- CAÑADA DE CASTILLA AL ABREVADERO DE UCHOL	Ancho: 37,61 m.
6.- CAÑADA REAL DE ARAGÓN	Ancho: 37,61-75,22 m.

En estas vías y para toda su anchura y recorrido no se permitirá ningún tipo de edificación o vallado, dado su carácter de dominio público.

Art. 128 CAUCES PÚBLICOS Y EMBALSES.

Las construcciones que lindan con cauces públicos o embalses, deberán dejar una zona de servidumbre de 20 m. de ancho desde línea de máxima capacidad.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las rocas, arenas y piedras existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la cantidad biogénica del medio. Se prohíbe así mismo toda modificación de la composición de la vegetación de la orilla y márgenes de aguas públicas.



Art. 129 DEL MEDIO AMBIENTE.

a) Nuevas Carreteras. - En la construcción de caminos y carreteras de nuevo trazado se evitará la desaparición de la capa vegetal en zonas lindantes con las mismas, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos lugares en que por causas de la topografía del terreno y del trazado viario fuera necesaria la creación de taludes o terraplenes, deberán ser trazados de forma tal que no alteren el paisaje.

En aquellos tramos de carreteras que por alteración de su trazado queden sin uso, se levantará el firme y se repondrá la flora natural de la zona.

b) Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto.- Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación a cielo abierto de los recursos naturales del subsuelo, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios por expertos sobre las variaciones que se introducen en la ecología, escorrentías, etc., de la zona, no concediéndoles la licencia cuando los perjuicios fueran graves o irreparables.

Las canteras y demás instalaciones que cesen su explotación se verán obligados a armonizar su aspecto con el paisaje natural.

Los vertederos de las instalaciones mineras se localizarán en lugares que no afecten al paisaje y no alteren el equilibrio natural evitándose que alteren las escorrentías naturales del terreno y la geomorfología de la zona.

c) Reproducción forestal. - Simultáneamente de las repoblaciones forestales hechas con especies exóticas y de fácil crecimiento, se valorará la promoción e investigación sobre mejoramiento de las especies autóctonas y tradicionales de la comarca con vistas a no romper el equilibrio paisajístico y ecológico de la zona con el asesoramiento de ICONA.

d) Anuncios y carteles.- La colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras estará a lo dispuesto en el Decreto 917/67 de 20 de abril.

Fuera de la zona de servidumbre de las carreteras se prohibirá todo tipo de anuncios que se hayan pintado directamente sobre las rocas, taludes, etc., y los carteles que constituyen un atentado contra la naturaleza y la intimidad del hombre ante el paisaje.

e) Basureros, estercoleros y cementerios de coches. - Se situarán en lugares poco visibles o en donde los vientos dominantes no pueden llevar olores a núcleos o vías de circulación y se rodearán de pantallas arbóreas, estando prohibidos los vertidos a cielo abierto incontrolados.



Se recomienda, no obstante, la instalación y uso de incineradores o instalación de fábricas de abono a la agricultura.

Dado que estos vertederos producen acumulación de materias orgánicas, que por su descomposición atraen insectos animales que pueden producir infecciones, contagios y malos olores, deberán cubrirse con tierras y escombros en forma periódica, y una vez agotado el vertedero deberá reponerse la capa vegetal y la flora.

f) Tendido líneas eléctricas, telegráficas, telefónicas, etc.-

Se harán estudios previos de urbanización con el fin de no alterar el carácter del paisaje.

g) Riqueza piscícola. - La protección de la riqueza piscícola se encontrará esencialmente en el control de los vertidos industriales a efectos del mantenimiento de las condiciones biológicas, físicas o químicas de las aguas.

h) Patrimonio Histórico-Artístico. - Los elementos de interés Histórico-Artístico que son objeto de protección son los que se reseñan a continuación y que están emplazados en el Casco Antiguo dentro del Suelo Urbano entre medianeras:

- Edificio en C/ Cánovas del Castillo nº 8 (C/ del Forn) esquina C/ Marqués del Campo.
- Edificio en C/ Marqués del Campo nº 2 esquina C/ Jesús.
- Edificio en Av. Santa Bárbara nº 1 (Centro Católico Social).
- Conjunto de 3 edificios en Plaza del Caudillo nºs 2, 4 y 6.

En todos estos edificios enumerados, la protección incluirá a la fachada y estructura general del edificio, no pudiéndose realizar obras que las afecten, aunque sí todas aquellas de conservación y ornato que se consideran necesarias; se permiten las obras de cambios de distribución y cualquier otra que no afecte a los elementos protegidos con anterioridad.

El Ayuntamiento podrá determinar mediante una exposición pública de quince días, la protección de cualquier monumento histórico-artístico que considere conveniente.

i) Zona de protección del Cementerio. - Se establece una zona de 500 m., rodeando el perímetro actual del Cementerio, cualquiera que sea su destino, uso o actividad.

j) Zona de excepción distancia Ganados. - Se establece una zona de 500 m., rodeando el perímetro del Suelo Urbano en la cual no se podrá instalar ningún tipo de edificación o explotación ganadera o avícola.

Art. 130 SUELO NO URBANIZABLE SIN PROTECCIÓN.

Constituirá el Suelo no Urbanizable no protegido, el delimitado en los Planos de Ordenación por exclusión, es decir aquel que no es Suelo Urbano, ni Urbanizable, ni Protegido.



Art. 131 ACTUACIONES PERMITIDAS.

Las actuaciones urbanísticas en terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable deberán cumplir las siguientes limitaciones:

No se podrán realizar otras construcciones que las señaladas destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la zona y se ajustan en su caso, a las Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de Obras Públicas.

Sin embargo, podrán autorizarse a tenor de lo dispuesto en el artículo 43,3 de la Ley del Suelo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de Núcleo de Población.

Los tipos de construcciones permitidas estarán sometidos a las siguientes condiciones:

- a) Las edificaciones deberán ser aisladas.
- b) Que tengan resuelto el acceso vial.
- c) Que tengan garantizado el sistema de depuración de aguas fecales.
- d) La superficie de la parcela mínima para este tipo de suelo será de 4.000 m².
- e) Las alturas máximas serán: para las destinadas a instalación de utilidad pública, las necesarias según su finalidad. Para las destinadas a vivienda familiar 4'50 m., sobre la rasante natural del terreno, equivalente a planta baja y semisótano.
- f) Las separaciones a linderos y testeros serán como mínimo las siguientes: Las destinadas a explotaciones agrícolas 7 m. En los demás casos un mínimo de 10 m.
- g) La ocupación máxima de parcela, será para las destinadas a vivienda el 10%. En los demás casos no se fija limitación.
- h) Así mismo deberá inscribirse en el registro de la propiedad como parcela proindivisa para los casos de vivienda.

Art. 132 NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Se entiende como núcleo de población para este tipo de suelo, al conjunto de edificios sobre los que trazando un círculo de 75 m. de radio, comprende en su interior tres unidades de edificación cuya suma de volúmenes sea superior a 1000 m³.

A estos efectos y con objeto de garantizar la no formación de núcleo de población, un técnico municipal competente deberá certificar que se cumplen dichas garantías en cada caso.



CAPÍTULO XI: GESTIÓN URBANÍSTICA

Art. 133 ACTUACIONES EN SUELO URBANO.

- En las zonas residenciales de CASCO URBANO y LLOMA PAGA, así como en la zona de Almacenes y Servicios se podrán realizar por actuaciones aisladas en aplicación directa de estas Normas Subsidiarias, en cuyo caso se procederá mediante los Proyectos de Urbanización correspondientes.

No obstante, en estas Zonas el Ayuntamiento, por iniciativa propia o a instancia de partes, podrá delimitar Unidades o Polígonos de Actuación, según procedimiento señalado en el Art. 38 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo, si así lo cree conveniente. El sistema de actuación recomendado para estos casos será el de Compensación o Cooperación.

- La ejecución de los Sistemas Generales integrantes de la estructura general y orgánica del territorio, especialmente los correspondientes a:

- Parque Urbano.
- Ampliación Grupo Escolar
- Enlaces de carreteras.

Se llevarán a cabo mediante la aprobación de Planes Especiales, recomendándose para ellos el sistema de Expropiación, dado el carácter de sistema general difícilmente integrable en planes parciales o polígonos de actuación.

- En las Zonas Residenciales Extensivas de LLOMA MOLINA Y LA NEVERA - CARBONERA, la gestión urbanística se realizará a través de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras correspondientes constituidas al efecto, debiendo ejecutarse mediante la determinación y aprobación de:

- Polígonos y Unidades de Actuación
- Planes Especiales
- Estudios de Detalle
- Proyectos de Urbanización

En cualquier caso, el sistema recomendado para ejecución de los mismos será el de Compensación.

Art. 134 ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE.

- a) Planes Parciales (Art. 13 de la Ley del Suelo)
- b) Estudios de Detalle, en el caso de que sean necesarios a tenor de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley del Suelo (previa aprobación de Plan Parcial correspondiente)
- c) Proyectos de Urbanización (previa aprobación de Plan Parcial correspondiente).



Art. 135 DELIMITACION DE POLIGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Para la delimitación se seguirá lo indicado en los artículos 36 a 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, según alguno de los siguientes criterios:

- a) Polígonos completos, con todos los requisitos del Art.117 de la Ley del Suelo.
- b) Unidades de actuación que permitan al menos la justa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento.
- c) Ejecución directa de algún elemento aislado o de los sistemas generales.
- d) Actuaciones aisladas que por no permitir una distribución de cargas y beneficios deban ejecutarse mediante expropiación.

La delimitación de polígonos podrá ser simultánea a la elaboración de un Plan Parcial en el suelo urbanizable.

En los polígonos o unidades de actuación que se delimiten, no podrá concederse ninguna licencia de edificación previa la reparcelación, o acuerdo de pleno que la declare innecesaria; cesión de terrenos de uso público y ejecución de las obras de urbanización que correspondan al conjunto de los propietarios de cada unidad. El sistema de actuación será el de compensación y subsidiariamente el de cooperación a iniciativa municipal.

Art. 136 SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- a) Sistema de compensación.
- b) Sistema de cooperación.

La Administración actuante elegirá el sistema de actuación aplicable, preferentemente el de Cooperación. En el caso de que se haga necesario: acogerse al de Expropiación, el coste que corresponda será repercutido sobre los propietarios, especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales.

El pago del justiprecio en las expropiaciones podrá verificarse en efectivo o de acuerdo con el afectado, por permuta con otras parcelas del beneficiario de la expropiación.

Art. 137 REPARCELACIONES.

Se entiende por reparcelación, el mecanismo de distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, realizado mediante la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al plan con adjudicación de las parcelas resultantes a los



propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

Procede la reparcelación para:

- a) Distribuir justamente entre los interesados los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- b) Regularizar las fincas, y adaptarlas entre sí a las exigencias del planeamiento.
- c) Situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para edificar el aprovechamiento establecido por el plan.
- d) Localizar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento que el plan establece que corresponde al Ayuntamiento.

Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones, se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo; de forma especial al título III del Reglamento de Gestión Urbanística y a cuanto se señalare en estas Normas que le fuese de aplicación.

La unidad reparcelable podrá ser discontinua y voluntaria e incluso referirse a parcelas aisladas siempre que se asegure el cumplimiento del plan y no se irroque perjuicios a terceros.

Art. 138 REPARCELACIONES ECONÓMICAS.

El suelo urbano incluido en unidades de actuación, se podrá proceder al reparto de beneficios y cargas mediante reparcelaciones simplemente económicas, según el Art.116 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Sin perjuicio de la aplicación de la reparcelación con el objeto fijado con el Art.72 del R.G.U. y de lo dispuesto en relación con la reparcelación discontinua y voluntaria, las Normas establecen con carácter prioritario las reparcelaciones con efectos económicos en las unidades de actuación en que por las circunstancias existentes, de acuerdo con los artículos 99.3 y 125.2 L.S. y 90, 92 y 94 del R.G.U. proceda la sustitución de la adjudicación de terrenos por indemnizaciones económicas, sin perjuicio de la redistribución material y regulación de linderos de los terrenos vacantes a las que pudiere haber lugar.

Procederá así mismo la reparcelación de efectos económicos para los casos contemplados en el Art.83 L.S., tanto en lo correspondiente a las cesiones de equipamientos, como para el resto de cesiones establecidas por las Normas, de modo análogo a lo establecido en el suelo urbanizable.

La tramitación se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el título III, capítulo IV del Reglamento de Gestión Urbanística.



Art. 139 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS EN SUELO URBANO.

Los propietarios del suelo urbano tienen derecho al aprovechamiento que les corresponda por su situación en la zona o unidad de actuación en que se encuentren los terrenos; condicionado al cumplimiento de obligaciones y cargas impuestas por la Ley del Suelo y por las Normas y a su distribución equitativa. Si por motivo de la ejecución del planeamiento se procediera a la expropiación de fincas, sus propietarios tendrán derecho a la indemnización correspondiente.

Los propietarios del suelo urbano, están obligados a:

1.- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, centros de E.G.B. y el resto de superficies de cesión incluidas en las unidades de actuación, siempre que se garantice el derecho de aprovechamiento designado.

2.- Costear la urbanización.

3.- Mantener los terrenos y edificaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y a realizar las obras necesarias que le sean requeridas por la Administración con esta finalidad.



CAPÍTULO XII: NORMAS DE URBANIZACIÓN

Art. 140 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Los Proyectos de urbanización tendrán como finalidad el detallar con toda precisión las obras a realizar para llevar a la práctica los Planes.

La solicitud de proyecto de urbanización, y, en cualquier caso, todo proyecto de urbanización, contendrá los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de la obra, plazo y pauta de ejecución.
- Plano de situación de las obras, en relación con el conjunto urbano.
- Plano detallado de obras y servicios.
- Presupuesto de obras y servicios.
- Cuadro de mediciones.
- Cuadro de precios.
- Pliego de condiciones económico-facultativas.

Art. 141 DISTRIBUCIÓN AGUA POTABLE.

La dotación mínima quedará establecida en 150 litros por habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de edificación proyectada.

En zonas de Almacenes y Servicios se preverá una dotación de 2 m³ por puesto de trabajo y día.

Para una actuación urbanística será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente de la red general de abastecimiento, municipal y particular.

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

- Se prohíben las canalizaciones por debajo de redes de alcantarillado.
- Profundidad mínima sin refuerzo de hormigón: 20 cm. en aceras y 30 cm. en calzadas (arista superior).
- En profundidades menores se exigirá refuerzo de hormigón de resistencia característica 150 Kg/cm², espesor mínimo 15 cm. en toda la zanja.
- En lo no previsto en estas Normas serán de apreciación las NTE-IFA y NTE-IFR.



Art. 142 RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO.

De acuerdo con el Reglamento de Líneas Eléctricas de alta tensión de 28 de noviembre de 1.968, la distancia mínima de los cables será la siguiente:

- Para edificios y construcciones:

$3,3 + U/100$ m. con U mínimo de 5 m.

- Para bosques, huertos, arbolados y cualquier tipo de plantación elevada:

$1,5 + U/100$ m. con U mínimo de 2 m.

(U= tensión compuesta en Kv.)

La corporación Municipal podrá ampliar en 1/3 las anteriores limitaciones, cuando exista algún riesgo especial que, previo el asesoramiento técnico procedente aconseje la adopción de tal medida.

En cualquier caso, el tendido de línea tendrá en cuenta las limitaciones que pueda imponer la Corporación en defensa de la panorámica paisajística.

Cuando los tendidos sean aéreos, no se construirá a menos de 5 metros del conductor, sin perjuicio de los efectos de los derechos de propiedad, salvaguardadas las servidumbres reglamentarias.

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico, será de 0,6 KW. por habitante.

Las líneas de distribución del alumbrado público serán subterráneas, y las correspondientes a usos domésticos podrán ser aéreas o subterráneas.

Siempre que se disponga de líneas subterráneas será preciso salvaguardar el aspecto estético de las instalaciones de transformación, cuidando el tendido de su trazado y demás elementos accesorios.

El nivel de iluminación en vías se fijará de acuerdo con la importancia del tráfico. A este efecto la iluminación requerida para el alumbrado público será de:

- En vías principales: 10 lux.

- En vías secundarias: 5 lux.

- En el medio rural se estará a lo prevenido en el Plan Nacional de Electrificación de esta naturaleza.

Art. 143 RED DE SANEAMIENTO.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para riego. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria o de los espacios libres, bien de uso público o comunal o privado.



Para verter al subsuelo será inexcusable la previa depuración, y la demostración documental de las condiciones de permeabilidad mediante informe geológico.

La evacuación de aguas residuales se establecerá mediante red de alcantarillado adecuada a la zona que ha de servir, a más de un metro de profundidad y siempre a nivel inferior a la red de suministro de agua potable.

Los materiales en suspensión contenidos en aguas residuales de zonas industriales, no excederán en peso de 30 mg. por litro. La demanda bioquímica de oxígeno en miligramos por litro será inferior a 40 mg. de oxígeno disuelto absorbido en cinco días a 18°C. El nitrógeno expresado en N y NH₄ no será superior a 10 y 15 mg. por litro respectivamente.

El pH del afluyente estará comprendido entre 5,5 y 8,5, y en caso de que la neutralización se haga por medio de cal, podrá estar comprendido entre los 5,5 y 9,5.

Las industrias efectuarán procesos de refrigeración para que la temperatura del afluyente no supere los 30°C.

Queda prohibido el vertido- de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos, y las sustancias que favorezcan los cloros.

- Conexiones al alcantarillado.

- Obligatoria arqueta sifónica de cierre hidráulico.
- Profundidad mínima sin refuerzo de hormigón 40 cm (arista superior).
- En profundidades menores es obligatorio embeber el tubo en hormigón de resistencia 150 Kg/cm².
- Se prohíben las canalizaciones por encima de redes de abastecimiento de agua.

-Nuevas canalizaciones.

- Obligatoria la cama de arena o base de hormigón bajo tubo.
- Diámetros mínimos interiores.
 - Ø 0,30 m. pendiente mínima 3%.
 - Ø 0,50 m. pendiente mínima 2%.
- Profundidad mínima sin refuerzo de hormigón 40 cm.
- En profundidades menores es obligatorio el re fuerzo de hormigón de resistencia característica 150 Kg/cm², espesor mínimo 15 cm. en toda la zanja.
- En cruces y cambios de dirección es preceptivo el pozo de registro, así como entre distancias mayores de 50 cm.



Art. 144 VERTEDEROS Y ESTERCOLEROS.

Los estercoleros no se situarán cerca de los núcleos urbanos, sino alejados y ocultos, y en zonas en que los vientos no desplacen las emanaciones a lugares habitados.

Art. 145 PAVIMENTACIONES.

La pavimentación se llevará a efecto previa redacción de proyecto por técnico competente.

Los materiales se ajustarán al carácter de la vía, con especial importancia de volumen, tonelaje, etc. del tráfico.

El acabado de la superficie en los sistemas viarios principales será el asfáltico o pavimento sustitutorio.

En bandas de circulación peatonal se utilizará el pavimento que fije el Ayuntamiento para toda la calle.

A requerimiento del Ayuntamiento los vecinos ejecutarán las aceras, respetando los anchos que se indican a continuación:

<u>ANCHO DE CALLE</u>	<u>ANCHO DE ACERA</u>
menos de 5 metros	0,50 m.
de 5 a 9 metros	12% (de 0,60 a 1,10 m)
10 metros	1,35 m.
12 metros	1,50 m.
16 metros	2,00 m.

La sección constructiva será la que marque en cada caso el Ayuntamiento, en función de la capacidad portante del terreno y de las canalizaciones existentes bajo la acera.

En las vías perimetrales del casco urbano se plantará arbolado en la zona de acera que forma el límite de este suelo urbano. Los árboles se plantarán en alcorques adecuados a la pavimentación y guardarán entre sí distancias regulares no mayores de 10 metros.

Así mismo, este acabado perimetral será obligatorio para el suelo urbanizable.

Las pavimentaciones en vías urbanas responderán al siguiente corte:

a.- Vías sin limitación de tonelaje.

1.-Excavación en caja con compactación de fondo al 95% del Ensayo Proctor Modificado (E.P.M.).

2.-Base de zahorras de cantera de 30 cm de espesor compactadas al 95% del Ensayo Proctor Modificado (E.P.M.).

3.-Doble capa de hormigón asfáltico (H.A.) sobre riego de imprimación.



b.- Vías con limitación de tonelaje.

1. - Ídem.
- 2.- Ídem (espesor 20 cm.).
3. - Una capa de H.A. sobre riego de imprimación.
(Espesor mínimo 5 cm.).

c.- Aceras.

Obligatorios bordillos de hormigón prefabricado.

Las pavimentaciones en zonas no urbanizables dispondrán la siguiente sección:

- 1.- Excavación en caja con compactación de fondo 95% del E.P.M.
- 2.- Veinticinco cm. de zahorras de cantera compactadas al 95% del E.P.M.
con recebo de arena artificial.
- 3.- Doble riego asfáltico sobre gravilla compactada.

Art. 146 RED TELEFÓNICA.

En suelo urbano y urbanizable serán obligatorias las canalizaciones subterráneas.



DISPOSICIÓN ADICIONAL

DISPOSICIÓN ADICIONAL *(introducida por la Mod.nº1 - aprobada el 24/03/1993)*

SUSTITUCIÓN AUTOMÁTICA DE LAS DISPOSICIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS AFECTADAS DIRECTAMENTE POR DISPOSICIONES SECTORIALES O DE RANGO SUPERIOR.

Se adaptarán automáticamente a la disposición sectorial o de rango superior que sean de aplicación directa.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA *(introducida por la Mod.nº1 - aprobada el 24/03/1993)*

APLICACIÓN DE LA PROFUNDIDAD EDIFICABLE.

En las manzanas consolidadas la profundidad edificable de 20 mts. solo se aplicará para casos de sustitución integral del edificio, es decir, cuando se pretenda edificar de nueva planta desde los cimientos; por lo tanto, los edificios actualmente existentes que se encuentran fuera de ordenación por estar edificados más allá de los 20 mts. de profundidad, tendrán el carácter legal de no estar fuera de ordenación, a efectos que no les sea de aplicación el Art.º 60 de la Ley del Suelo, texto Refundido de 9 de abril de 1976.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA *(introducida por la Mod.nº1 - aprobada el 24/03/1993)*

APLICACIÓN DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA EN LA ZONA DE CASCO URBANO, RESIDENCIAL INTENSIVA.

Del mismo modo, los cuatro edificios actualmente existentes que enumeramos a continuación, cuya edificación se realizó según altura permitida por el anterior Plan General y que las actuales y vigentes Normas Subsidiarias por rebajar a 4 plantas el número máximo de las alturas permitidas en Residencial Intensivo y a 3 plantas en el Casco Antiguo, dejando unos edificios fuera de ordenación, por la presente Modificación de las Normas Subsidiarias se establece una Disposición Transitoria para dichos edificios por la que estos no se encuentran fuera de ordenación hasta que no se realice en ellos una sustitución integral mediante edificios de nueva planta, y deberán adaptarse entonces a la altura que fije el planeamiento vigente.



Se entenderá que dichos edificios requieran una sustitución integral, cuando puedan declararse en estado ruinoso según los términos legales vigentes. Dichos edificios son los situados en:

Plaza de España nº 3

C/ Mayor, esquina C/ Alzira

Avda. Santa Barbara nº 4

Avda. Santa Barbara nº 60

Asimismo, se hace extensible esta disposición transitoria y todos sus efectos a todos aquellos edificios que, al aprobarse definitivamente las Normas Subsidiarias vigentes en fecha 28 de marzo de 1989, estaban legalmente realizados, no sólo en cuanto a altura se refiere, sino también a lindes, etc.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA (introducida por la Mod.nº1 - aprobada el 24/03/1993)

EDIFICACIONES YA EXISTENTES EN ZONA DE ALMACENES Y SERVICIOS YA CONSOLIDADOS, CON DISTANCIA A FACHADA Y LINDES INFERIORES A 5 MTS.

A efectos de que no les sea de aplicación el Art. 60 de la Ley del Suelo, texto refundido de 9 de abril de 1976.





PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL PARTIDA “CAMÍ OLIVARES”





ÍNDICE

PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL PARTIDA “CAMÍ OLIVARES”	1
TÍTULO I: GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS	5
CAPÍTULO 1º. OBJETO, ALCANCE Y APLICACIÓN DEL PLAN.	5
Artículo 1. Ámbito de aplicación y Normativa aplicable	5
Artículo 2. Vigencia del Plan Parcial.....	5
CAPÍTULO 2º. CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	6
Artículo 3. Sistema de ordenación.....	6
Artículo 4. Terminología relativa a los usos del suelo	6
CAPÍTULO 3º. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES. (Referenciados al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana)	7
Artículo 5. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial	7
Artículo 6. Parámetros urbanísticos relativos a la parcela	7
Artículo 7. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.....	7
Artículo 8. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación	8
Artículo 9. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y a la forma de los edificios	8
TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	10
CAPÍTULO 1º. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	10
Artículo 10. Calificación Urbanística del Suelo	10
Artículo 11. Zonas de Ordenación Urbanística	10
CAPÍTULO 2º. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	11
Artículo 12. Unidades de Ejecución	11
Artículo 13. Estudios de detalle	11
Artículo 14. Parcelaciones	11
Artículo 15. Proyectos de Urbanización.....	12
TÍTULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	14
CAPÍTULO 1º. CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN	14
Artículo 16. Patios de ventilación	14
Artículo 17. Sótanos y Semisótanos	14
CAPÍTULO 2º. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LA EDIFICACIÓN	15
Artículo 18. Abastecimiento de agua potable	15
Artículo 19. Aguas residuales y su evacuación	15
Artículo 20. Residuos gaseosos	17
Artículo 21. Residuos sólidos.....	18
Artículo 22. Residuos tóxicos y peligrosos	18
Artículo 23. Ruidos	18
TÍTULO IV: PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN Y RÉGIMEN DE USOS PARTICULARES DE CADA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	19
CAPÍTULO 1º. ZONA DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA (INA)	19
Artículo 24. Ámbito y configuración de la zona	19
Artículo 25. Usos pormenorizados.....	19
Artículo 26. Alineaciones de viales y rasantes	20



TEXTO CONSOLIDADO DEL PLANEAMIENTO DE CATADAU
PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL PARTIDA “CAMÍ OLIVARES”

Artículo 27. Parcela Mínima Edificable	21
Artículo 28. Distancias mínimas a lindes	21
Artículo 29. Coeficiente de Edificabilidad Neto	21
Artículo 30. Coeficiente de Ocupación	21
Artículo 31. Altura Reguladora, Número Máximo de Plantas	21
Artículo 32. Espacios libres y aparcamientos en las parcelas privadas	22
Artículo 33. Altura libre de cada planta	22
Artículo 34. Construcciones por encima de la Altura Reguladora	22
Artículo 35. Retranqueos, vuelos y salientes de la edificación.....	22
Artículo 36. Vallas de cierre	23
CAPÍTULO 2º. ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO (S JL y P JL)	24
Artículo 37. Identificación de la Zona de Ordenanza	24
Artículo 38. Régimen general de usos	24
Artículo 39. Parámetros Reguladores de la Edificación	24
CAPÍTULO 3º. ZONA DE RED VIARIA Y APARCAMIENTO (SRV-AV y PRV-AV)	25
Artículo 40. Identificación de la Zona de Ordenanza	25
Artículo 41. Régimen general de usos	25
Artículo 42. Parámetros Reguladores de la Edificación	25
ANEXO 1. FICHA URBANÍSTICA RESUMEN	26
ANEXO 2. FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	27



TÍTULO I: GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CAPÍTULO 1º. OBJETO, ALCANCE Y APLICACIÓN DEL PLAN.

Artículo 1. Ámbito de aplicación y Normativa aplicable

1. El objeto del presente Plan Parcial es la regulación y desarrollo de las zonas de ordenación urbanística definidas por el propio Plan en el Sector Industrial "Partida Camí Olivares".
2. El ámbito del Plan Parcial se refiere al Sector de Uso Industrial que aparece grafado como tal en los planos correspondientes de la mencionada Modificación.
3. Además de las determinaciones contenidas en el presente Plan Parcial, de modo supletorio y en todo aquello no previsto en este articulado, resultarán aplicables las Normas Subsidiarias actualmente vigentes en el municipio de Catadau y cuantas otras Disposiciones en las materias afectadas resultaren de aplicación.

Artículo 2. Vigencia del Plan Parcial

1. Aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, el Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente a la publicación de la misma en el Boletín Oficial de la Provincia.
2. La vigencia del Plan Parcial es indefinida, siendo sus determinaciones de aplicación en tanto no se Modifique o resulte alterado por la Revisión del Planeamiento de rango superior, con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente.



CAPÍTULO 2º. CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 3. Sistema de ordenación

1. La ordenación de la edificación en el ámbito del presente Plan Parcial se instrumenta mediante la regulación de la EDIFICACIÓN AISLADA DE USO INDUSTRIAL EN BLOQUE EXENTO.
2. Los parámetros urbanísticos de la ordenación son:
 - a) El coeficiente de edificabilidad neta.
 - b) El coeficiente de ocupación.
 - c) Las distancias a lindes.
 - d) La Altura Reguladora.

Artículo 4. Terminología relativa a los usos del suelo

1. Uso global: se considera uso global el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.
2. Uso Industrial: comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacén y distribución de productos, incluso los productos artesanales.
3. Uso terciario: se incluyen en este uso todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.
4. Espacios libres: comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, desarrolladas en terrenos dotados de arbolado, jardinería y mobiliario urbano, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.



CAPÍTULO 3º. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES. (Referenciados al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana)

Artículo 5. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial

1. Alineación de vial: es la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.
2. Cota de rasante: es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante. Se expresa en metros (m).
3. Línea de rasante: se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

Artículo 6. Parámetros urbanísticos relativos a la parcela

1. Parcela mínima: se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener la parcela para que pueda ser edificable. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).
2. Frente de parcela: se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal. Se expresa en metros (m).
3. Círculo inscrito: se denomina círculo inscrito al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela. Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m).
4. Ángulo medianero: es el ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos. Se expresa en grados sexagesimales (°).

Artículo 7. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

1. Distancia al linde: se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación -incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados-, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en (m).
2. Separación entre edificaciones: es la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados. Se expresa en metros (m).



Artículo 8. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

1. Superficie ocupada: se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la máxima proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela sin computar a estos efectos la superficie de aquellas instalaciones complementarias que estén cubiertas. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2s).
2. Coeficiente de ocupación: se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela. Se expresa en tantos por ciento (%).
3. Superficie construida: constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen. No computarán a efectos de este parámetro las superficies construidas de los semisótanos, la de los soportales y pasajes de uso público ni los aprovechamientos bajo cubierta. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).
4. Edificabilidad: se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).
5. Coeficiente de edificabilidad neta: se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

Artículo 9. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y a la forma de los edificios

1. Altura reguladora: es la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Se expresa en metros (m).
2. Altura total: se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio. Se expresa en metros (m).
3. Número de plantas: es el número de plantas que componen un edificio. No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos ni los semisótanos.
4. Semisótanos: se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.



5. Edificaciones auxiliares: son aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros o similares. Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el semisótano.

6. Elementos técnicos de las instalaciones: son aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos o similares.

7. Patios de luces y ventilación: son los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.



TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1º. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 10. Calificación Urbanística del Suelo

El Plan Parcial determina la ordenación pormenorizada de los terrenos en su ámbito de aplicación mediante la Calificación Urbanística, atendiendo a la integración de 3 variables urbanísticas: sistema de ordenación, tipología edificatoria y uso global, obteniendo como resultado la configuración en unidades homogéneas que se denominan Zonas de Ordenación Urbanística.

Artículo 11. Zonas de Ordenación Urbanística

1. La Calificación Urbanística que el Plan Parcial establece, y con respecto a la cuál determina la ordenación pormenorizada de los Usos del Suelo y de la Edificación, comprende las siguientes zonas:

- Zona Industrial Aislada (INA).
- Espacios Libres de Uso y Dominio Público (S JL y P JL).
- Red Viaria - Aparcamientos (SRV-AV y PRV-AV).

2. Las Zonas de Ordenación Urbanística a las que se refiere el párrafo 1 de este artículo se identifican explícitamente en el Plano de Clasificación y Usos del Suelo del Plan Parcial mediante la correspondiente notación.



CAPÍTULO 2º. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 12. Unidades de Ejecución

1. El presente Plan Parcial establece dos Unidades de Ejecución que vienen delimitadas en el plano correspondiente.
2. El desarrollo de cada una de las Unidades de Ejecución se realizará por medio de un Programa de Actuación Integrada, de acuerdo con lo establecido en el Título 1º de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.
3. Podrán redelimitarse los ámbitos de las Unidades de Ejecución señaladas en el presente documento. Dicha redelimitación vendrá contenida en el propio Programa de Actuación Integrada, en el que deberá justificarse:
 - El orden de las Unidades de Ejecución que se establezca endicha redelimitación deberá coincidir con el establecido por el presente Plan Parcial.
 - Que en los ámbitos de las Unidades de Ejecución resultantes quedarán garantizadas las conexiones a las redes de infraestructura de los servicios urbanísticos.
 - El cumplimiento de las reglas descritas en el art. 115 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 13. Estudios de detalle

1. Podrán formularse Estudios de Detalle que tengan como objeto único prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes adoptando las señaladas en este Plan.
2. Podrán crearse nuevos viales o suelos dotacionales, pero no suprimir ni reducir los previstos en el Plan.

Artículo 14. Parcelaciones

1. De toda Parcelación deberán resultar parcelas edificables conforme a las condiciones de Parcela Mínima Edificable establecidas en el presente Plan Parcial.
2. Toda parcelación o división de terrenos quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el Ayto. certifique o declare su innecesariedad de acuerdo con el art. 82 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.



3. La solicitud de la licencia correspondiente deberá acompañarse de proyecto que justifique el cumplimiento de la presente determinación.

Artículo 15. Proyectos de Urbanización

1. La determinación técnica de las condiciones con arreglo a las cuáles habrá de ejecutarse el Plan Parcial, su definición geométrica precisa, así como la evaluación pormenorizada de su coste, serán objeto del correspondiente Proyecto de Urbanización.

2. Los requisitos mínimos de diseño y calidad de los elementos que en el Proyecto de Urbanización se contemplen serán con carácter general los que se determinan en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes, y de forma específica los que se enumeran a continuación:

a) Abastecimiento de aguas

Se conectarán bocas de incendio a la red mediante una conducción para cada boca provista en su comienzo de una llave de paso. La distancia entre dichas bocas será función del riesgo de incendio, de su posibilidad de propagación y de los daños posibles a causa del mismo; y en cualquier caso no mayor de 200 metros.

b) Red de saneamiento

El sistema de evacuación de aguas será de los denominados Unitario, sin recogida de aguas pluviales.

Cada industria conducirá sus aguas residuales directamente al punto de vertido indicado en el plano de instalaciones con las condiciones y limitaciones establecidas en este Plan Parcial.

Se deberá tener en cuenta la capacidad de la conducción existente hasta el colector. El proyecto de urbanización deberá comprobar expresamente dicha idoneidad y en caso contrario plantear su solución técnica.

El diámetro mínimo de las conducciones de la red de saneamiento será de 40 cm.

c) Alumbrado público

Para el dimensionamiento de la red de alumbrado público se aplicarán unos niveles mínimos de iluminación de 10 lux medidos en el centro de la calzada, con un coeficiente de uniformidad de 0,30.

Deberá implantarse un poste de iluminación como mínimo cada 30 metros.

d) Red de instalaciones de gas, telefonía y otras.

El diseño y dimensionado de éstas y de cualquier otra red de infraestructura deberá quedar especificada en el proyecto de urbanización correspondiente.



e) Estacionamiento

En el diseño de la red viaria se reservarán espacios exclusivos de aparcamiento para vehículos. Estos espacios se dispondrán anexos o separados de los viales y su dotación mínima será de 1 plaza por cada 300 m² de techo construible en las parcelas edificables.

f) Zonas verdes

El proyecto de urbanización deberá contemplar la urbanización de los espacios ajardinados, definiendo las especies vegetales que deban disponerse. Para ello se considerarán las recomendaciones del Estudio de Impacto Ambiental, anexo a este Plan.

También deberá preverse un número suficiente de puntos de toma de agua y energía eléctrica que garanticen el mantenimiento del jardín.



TÍTULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1º. CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 16. Patios de ventilación

1. Se permiten patios abiertos o cerrados.
2. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de pueda inscribirse en su planta un círculo cuyo diámetro sea igual o superior a 4 m.
3. En caso de que en los patios no existan huecos o éstos pertenezcan exclusivamente a zonas de paso, servicios o almacenes la dimensión mínima anterior se reducirá a 2 metros.

Artículo 17. Sótanos y Semisótanos

1. Se permite la construcción de semisótanos cuando se justifiquen debidamente y de acuerdo con las determinaciones establecidas en la definición de los parámetros, pudiendo dedicarse a locales de trabajo cuando los huecos de iluminación al exterior tengan una superficie no menor de un décimo de la superficie útil del local.
2. No se permite la construcción de sótanos.



CAPÍTULO 2º. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 18. Abastecimiento de agua potable

1. Las industrias que se establezcan en la zona utilizarán preferentemente aguas de la red municipal de aguas potables.
2. Asimismo, podrá utilizarse el sistema de abastecimiento por pozos en aquellos casos en los que, a pesar de contar con la red municipal, las actividades que se desarrollan necesiten un caudal de agua superior e incompatible con el suministrado por la red municipal, y dicho abastecimiento se destine exclusivamente al proceso industrial.
3. En los casos contemplados en el apartado anterior, dicho abastecimiento deberá contar con la autorización previa y expresa de los Servicios Técnicos Municipales y del organismo de cuenca competente que apruebe las perforaciones.

Artículo 19. Aguas residuales y su evacuación

A) Depuración previa al vertido a la Red de Alcantarillado

1. El vertido a la red de alcantarillado de las aguas residuales industriales del sector deberá ser asimilable a un vertido urbano, sin presencia de contaminantes de origen industrial que impidan el correcto funcionamiento. Se prohíbe expresamente el uso de pozos o zanjas filtrantes como método para la eliminación de efluentes, a lo que habría que añadir los vertidos directos sobre el suelo.
2. Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, las debidas condiciones para su vertido a la red general del alcantarillado, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, por y a cargo de la propia industria a fin de que se cumplan las condiciones que señalan las disposiciones vigentes.
3. Deberán instalarse arquetas practicables en el exterior de los locales de forma que permitan la toma de muestras para el control del cumplimiento de los niveles de calidad del vertido exigidos.
4. La empresa será la responsable de realizar las verificaciones necesarias para la comprobación periódica del cumplimiento de las características de las aguas residuales de las que sea productor.



B) Características del vertido de aguas residuales a la red de alcantarillado:

* pH	5,5-9
* Sólidos en suspensión	:1000 mg/l
* Materiales sedimentables	1 5 mg/l
* Sólidos gruesos	Ausentes
* DQO	:1000 mg/l
*Temperatura	40°
* Color	inapreciable a una dilución 1 /40
* Conductividad	según ordenanza tipo
* Aceites y grasas	100 mg/l
* Aldehídos	2 mg/l
* Aluminio	10 mg/l
* Arsénico	20 mg/l
* Bario	20 mg/l
* Boro	3 mg/l
* Cadmio	0,5 mg/l
* Cianuros totales	0,5 mg/l
* Cloruros	1000 mg/l
* Cobre	1 mg/l
* Cromo trivalente	2 mg/l
* Cromo hexavalente	0,5 mg/l
* Cromo total	según ordenanza tipo
* Detergentes	6 mg/l
* Estaño	5 mg/l
* Hierro	5 mg/l
* Fenoles totales	2 mg/l
* Fósforo total.	15 mg/l
* Fluoruros	12 mg/l
* Manganeseo	5 mg/l
* Mercurio	0,1 mg/l
* Níquel	5 mg/l
* Nitrógeno amoniacal	25 mg/l
* Pesticidas	0,05 mg/l
* Plomo	1 mg/l
* Selenio	0,5 mg/l
* Sulfatos	1 000 mg/l
* Sulfitos	2 mg/l
* Sulfuros totales	5 mg/l
* Zinc	10 mg/l
* Toxicidad	30 U.T.

De forma genérica queda prohibido el vertido directo o indirecto a la red de alcantarillado de cualquiera de los siguientes productos:

- Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.



- Sólidos, líquidos, gases y vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o en mezclas altamente comburentes.
- Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.
- Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.
- Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos tóxicos procedentes de motores de explosión.
- Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.
- Residuos comerciales o industriales que, por su concentración y características tóxicas y peligrosas requieran un tratamiento específico.
- Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:
 - Amoniaco 100 p.p.m.
 - Monóxido de carbono 100 p.p.m.
 - Bromo 1 p.p.m.
 - Cloro 1 p.p.m.
 - Ácido cianhídrico 10 p.p.m.
 - Ácido sulfhídrico 20 p.p.m.
 - Dióxido de azufre 10 p.p.m.
 - Dióxido de carbono 5000 p.p.m.
- Gases de motores de explosión y aceites.

Artículo 20. Residuos gaseosos

1. La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias no excederá de 1,50 gramos por cada metro cúbico. El peso total del polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 5 kilos por hora.
2. Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.



3. En todo caso, las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/ 1.972 de 22 de diciembre de Protección del Ambiente Atmosférico y su Reglamento, aprobado por Decreto 833/1.975 de 6 de febrero.

Artículo 21. Residuos sólidos

Queda prohibido el vertido de residuos sólidos en todo el ámbito del área de actuación.

Artículo 22. Residuos tóxicos y peligrosos

Toda aquella actividad que en su funcionamiento tenga previsto la producción, almacenamiento y/o tratamiento de residuos tóxicos y peligrosos, deberá solicitar autorización al Organismo medioambiental competente mediante la entrega de un estudio sobre las circunstancias del mismo de forma y manera como señala el correspondiente Reglamento, y /o las legislaciones específicas que existan en su caso.

Artículo 23. Ruidos

1. Los niveles de ruido permitidos en las zonas exteriores a las actividades no deberán exceder los 60 decibelios, medidos éstos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.
2. Deberán prohibirse el funcionamiento de máquina, instalaciones o actividades que transmitan al exterior de las edificaciones vibraciones detectables directamente sin necesidad de instrumentos de medida.
3. Se recomienda la adopción de la dinámica de control expuesta en el "Modelo de Ordenanza Municipal sobre prevención de la Contaminación acústica (Protección contra ruidos y vibraciones)" editada por la Generalitat Valenciana.



TÍTULO IV: PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN Y RÉGIMEN DE USOS PARTICULARES DE CADA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1º. ZONA DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA (INA)

Artículo 24. Ámbito y configuración de la zona

1. Constituyen la Zona Industrial de Edificación Aislada (INA), los terrenos dispuestos por el Plan Parcial para el alojamiento de dicho uso, con carácter de Uso Dominante, y que quedan expresamente grafiados en los planos de calificación del suelo del plan.
2. La zona industrial aislada se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación genéricamente aislada, la tipología edificatoria de bloque aislado y el uso global industrial.

Artículo 25. Usos pormenorizados

El régimen de usos a aplicar es el siguiente:

a) Usos Dominantes: Industrial y de Almacén.

Se permitirán las industrias calificadas por la Ley 3/1989 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana y el Nomenclátor de Actividades (Decreto 54/1990 de 26 de marzo), quedando excluidas aquellas actividades que correspondan a las agrupaciones siguientes de dicho nomenclátor:

- 02. Producción ganadera.
- 04. Explotación cinegética.
- 07. Núcleos zoológicos.
- 11. Extracción, preparación y aglomeración de combustibles sólidos y coquerías.
- 12. Extracción de petróleo y gas natural.
- 13. Refino de petróleo.
- 14. Extracción y transformación de minerales radiactivos.
- 15. Producción, transporte y distribución de energía eléctrica, gas, vapor y agua caliente.
- 21. Extracción y preparación de minerales metálicos.
- 22. Producción y primera transformación de metales.
- 23. Extracción de minerales no metálicos ni energéticos: turberas.



En todo caso las medidas correctoras propuestas en el correspondiente proyecto de actividad se deberán considerar de suficiente garantía por parte del Ayuntamiento y de la Subcomisión de Actividades Calificadas de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

b) Usos Compatibles:

- Terciario: en todas las modalidades recogidas en el artículo 4 de las presente ordenanzas, quedando excluidas aquellas actividades recogidas en el Nomenclátor de Actividades (Decreto 54/1990 de 26 de marzo) que corresponden a:
 - grupo 669. Otros alojamientos.
 - agrupación 94. Sanidad y servicios veterinarios.

Las actividades correspondientes al uso terciario se limitan hasta un porcentaje máximo del 25 % del Suelo Edificable del Sector, alcanzada esta proporción estos usos adoptarán la condición de Usos Incompatibles.

En este sentido el Ayuntamiento podrá delimitar un área física de la ordenación en la que autorizar concretamente dichos usos, y en proporción total que como máximo será la referida.

- Residencial: sólo se autorizará el uso de vivienda para el personal afecto a la guarda o mantenimiento de la actividad, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - La parcela en la que se desarrolle la actividad tendrá una superficie mínima de 5000 m².
 - La superficie construida de la vivienda no superará los 130 metros cuadrados, no pudiéndose ubicar en semisótanos.

c) Usos incompatibles:

- Residencial: en todas sus modalidades excepto la anteriormente descrita.
- Todos los demás no adscribibles a los mencionados

Artículo 26. Alineaciones de viales y rasantes

Las alineaciones y rasantes a las que debe referirse la edificación son las determinadas gráficamente en los planos de ordenación a escala 1:1000.



Artículo 27. Parcela Mínima Edificable

Serán edificables las parcelas en las que una vez adquirido el derecho a la edificación, se cumplan los siguientes requisitos de forma y dimensiones:

- a) Disponer de una superficie mínima de 500 metros cuadrados.
- b) Presentar un frente mínimo de parcela de 10.00 metros a todas las calles con que linde.
- c) La forma de la misma será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 10,00 m. de diámetro y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 70 grados sexagesimales ni superior a 110 grados sexagesimales.

Artículo 28. Distancias mínimas a lindes

Las distancias mínimas que deberá respetar la edificación con respecto a los lindes de la parcela son los siguientes:

- a) De 3.00 metros respecto a los lindes recayentes a vial y que denominaremos lindes frontales.
- b) No se establece distancia mínima en el resto de lindes. por lo que la edificación resultante podrá quedar adosada a los lindes medianeros.

Artículo 29. Coeficiente de Edificabilidad Neto

El Coeficiente de Edificabilidad Neto de parcela es 1.20 m²/m²s. que indica la superficie construida total que puede edificarse por cada metro cuadrado de parcela neta.

Artículo 30. Coeficiente de Ocupación

El Coeficiente de Ocupación máximo establecido por el presente Plan es del 80% de la superficie de cada parcela.

Artículo 31. Altura Reguladora, Número Máximo de Plantas

1. En el interior de las parcelas la Altura Reguladora máxima de las edificaciones es de 8.00 metros.
2. La altura máxima total se establece en 12.00 metros.



3. El Número Máximo de Plantas de la Edificación es de dos sobre rasante.

Artículo 32. Espacios libres y aparcamientos en las parcelas privadas

1. Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, zonas de carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda prohibida la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento.
2. La reserva mínima destinada a aparcamiento será de 1 plaza por cada 150 m² construidos, pudiendo minorarse esta exigencia previo informe de la Conselleria competente en materia de Industria, atendiendo a las características del establecimiento.
3. Las reservas de aparcamiento deberán quedar grafiadas y acotadas en el proyecto de edificación, justificando el cumplimiento del estándar señalado en el punto anterior.

Artículo 33. Altura libre de cada planta

La altura libre mínima de cada una de las plantas será de 2,50 metros.

Artículo 34. Construcciones por encima de la Altura Reguladora

1. Por encima de la Altura Reguladora sólo se permitirán las barandas de fachada y de separación de cubiertas, los remates de la edificación y los elementos técnicos de las instalaciones (chimeneas, silos, depósitos, etc. ...) indispensables para el funcionamiento de las industrias.
2. En ningún caso se superará la altura máxima determinada en el artículo 31 de las presentes normas.

Artículo 35. Retranqueos, vuelos y salientes de la edificación

No se establece regulación alguna respecto a estos parámetros, siempre y cuando el volumen edificado resultante se mantenga íntegramente en los límites de ocupación y distancia a lindes establecidos en estas normas.



Artículo 36. Vallas de cierre

1. Los lindes medianeros no ocupados por la edificación deberán obligatoriamente materializarse con una cerca. Dichas cercas serán de configuración libre siempre que dispongan de un basamento macizo de 1,00 m. de altura como mínimo y su altura total está comprendida entre 2,00 y 3,00 metros.
2. Los lindes frontales podrán delimitarse con un cerramiento de libre configuración y diseño cuya altura total sea inferior a 3,00 metros.



CAPÍTULO 2º. ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO (S JL y P JL)

Artículo 37. Identificación de la Zona de Ordenanza

Constituyen esta Zona aquellos terrenos de uso y dominio públicos destinados por el Plan Parcial a la dotación de Zonas Verdes y Espacios Libres o de recreo.

Artículo 38. Régimen general de usos

El régimen general de usos a aplicar en la Unidad de Zona es el siguiente:

a) Uso dominante:

- Espacios Libres y Zonas Verdes.

b) Usos Compatibles:

- Deportivo al aire libre

- Viario.

c) Usos prohibidos:

- Todos los demás.

Artículo 39. Parámetros Reguladores de la Edificación

1. En las Zonas de Ordenanza a las que esta sección se refiere, queda excluida cualquier posibilidad de edificación, sin perjuicio de la implantación de elementos de mobiliario urbano y de los necesarios para el funcionamiento de las infraestructuras urbanas que queden recogidos en los proyectos de urbanización.

2. En todos los casos, las especies vegetales a utilizar deben corresponder a vegetación autóctona, o vegetación alóctona, pero con un amplio periodo de presencia en la zona. Se optará por modelos ornamentales en los que se incluyan algunos individuos vegetales de porte alto.



CAPÍTULO 3º. ZONA DE RED VIARIA Y APARCAMIENTO (SRV-AV y PRV-AV)

Artículo 40. Identificación de la Zona de Ordenanza

Constituyen esta Zona aquellos terrenos de uso y dominio públicos destinados por el Plan Parcial a la dotación de viario y aparcamiento.

Artículo 41. Régimen general de usos

El régimen general de usos a aplicar en la Unidad de Zona es el siguiente:

- a) Uso dominante:
 - Viario y aparcamiento al aire libre.
- b) Usos prohibidos:
 - Todos los demás.

Artículo 42. Parámetros Reguladores de la Edificación

Sólo podrán realizarse en estos terrenos las obras civiles contempladas en los proyectos de urbanización aprobados por el ayuntamiento, quedando prohibida cualquier tipo de ocupación o aprovechamiento privado, siquiera de manera temporal, que no esté expresamente autorizado por el mismo.



ANEXO 1. FICHA URBANÍSTICA RESUMEN

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL AISLADA		CÓDIGO: INA
MUNICIPIO: CATADAU		PLAN: PARTIDA CAMÍ OLIVARES
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES	
INDUSTRIAL Y ALMACÉN	TERCIARIO RESIDENCIAL (Vivienda vinculada a la actividad con una superficie máxima de 150 m²).	RESIDENCIAL TODOS LOS DEMÁS	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	500 m²s	Distancia mínima a linde frontal	3,00 m
Frente mínimo	10,00 m	Distancia mínima al resto de lindes	No se establece
Círculo inscrito mínimo	10,00 m	Separación mín. e/ edificaciones	
Ángulos medianeros	70° < α < 110°		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad	1,20 m²/m²s	Altura máxima reguladora	8,00 m
Coefficiente de ocupación	80 %	Altura máxima total	12,00 m
		Número de plantas	2
		Sótanos / Semisótanos	NO / SI
OTRAS CONDICIONES			
Dotación de aparcamientos: 1 plaza de aparcamiento/ 150 m² construidos			
Zonas Verdes y espacios libres: edificaciones auxiliares de las infraestructuras y mantenimiento del polígono de titularidad pública.			



ANEXO 2. FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS		
Denominación	Sector Industrial Partida Camí Olivares	
Superficie total (m ² s)	A	210.255
Ordenación pormenorizada	en el plan parcial	

USOS E INTENSIDADES		
Uso dominante	Industrial	
Tipología	Edificación en bloque exento	
Edificabilidad total del sector (m ² t)	144.721	
Edificabilidad uso industrial (m ² t)	B	144.721

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO		
Aprovechamiento objetivo total (m ² t)	C	144.721
Superficie dotacional existente (m ² s)	0	
Aprovechamiento tipo (m ² t/m ² s)	$D=C/A$	0,688
Aprovechamiento subjetivo total (m ² t)	$E=0,90xDxA$	130.249
Excedente de aprovechamiento (m ² t)	C-E	14.472

SUPERFICIE DE SUELO DOTACIONAL		
INTERNO (m ² s)	89.624	
Viario (m ² s)	55.580	
Espacios libres (m ² s)	34.044	
RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² s)	0	

GESTIÓN		
Unidades de ejecución	U.E.-1 y U.E.-2	
Sistema de actuación	P.D.A.I.	





FICHA DE GESTIÓN

ÁMBITO	UNIDAD DE EJECUCIÓN "LA PEÑETA - 1"
ÁREA DE REPARTO	UNIDAD DE EJECUCIÓN "LA PEÑETA - 1"
APROVECHAMIENTO TIPO	2,2707 m ² /m ² s

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

CUADRO DE SUPERFICIES:

<u>Superficie Total</u>	11.998,80 m ² s
<u>Superficie Lucrativa:</u>	7.334,28 m ² s
<u>Superficie Dotacional:</u>	4.664,52 m ² s

PORCENTAJE DE CESIÓN DOTACIONAL: 38,87 %

CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN

Sin especialidades



FICHA DE GESTIÓN

ÁMBITO	UNIDAD DE EJECUCIÓN "LA PEÑETA - 2"
ÁREA DE REPARTO	UNIDAD DE EJECUCIÓN "LA PEÑETA - 2"
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3435 m ² /m ² s

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

CUADRO DE SUPERFICIES:

<u>Superficie Total</u>	17.114,70 m ² s
<u>Superficie Lucrativa:</u>	11.759,87 m ² s
<u>Superficie Dotacional:</u>	5.354,83 m ² s

PORCENTAJE DE CESIÓN DOTACIONAL: 31,29 %

CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN

Sin especialidades