que no se supere el ámbito territorial de este Plan Especial y no se quiebre de un modo sustancial las previsiones del Proyecto de instalación del Centro de Transformación y del Estudio de Impacto medioambiental. C-5306-U

* * *

ASUNTO: ACUERDO CTU
N.REF.: 2004/0851

La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 11 de mayo de 2006, adoptó el siguiente acuerdo:

"Visto el expediente relativo al Plan General del municipio de Azuebar, y de conformidad con los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El Pleno del Ayuntamiento de Azuébar, en sesión de 29 de mayo de 2003, acordó exponer al público el Plan General, lo que se llevó a efecto mediante anuncios publicados en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 29 de agosto de 2003 y en el periódico Levante de 8 de agosto de 2003. Transcurrido el período de información al público, durante el que se formularon diversas alegaciones, el Pleno aprobó provisionalmente el Plan General en acuerdo de 29 de abril de 2004. Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 7 de febrero de 2006 se aprobó determinada documentación complementaria.

SEGUNDO.- La documentación del Plan General de Azuébar está compuesta por la memoria informativa y justificativa, estudio de impacto ambiental, planos de información y de ordenación, normas urbanísticas y anexos.

TERCERO.- El objeto del documento es constituir el nuevo Plan General del municipio de Azuébar, el cual va a sustituir al vigente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano aprobado definitivamente el 10 de mayo de 1990.

El resumen de superficies del nuevo Plan General es el siguiente:

Suelo urbano (residencial)	99.785 m2
Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada UE 1 (residencial)	30.666 m2
Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada UE2 (residencial)	33.520 m2
Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada UE3 (residencial)	25.498 m2
Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada UE4 (residencial)	8.581 m2
Total suelo urbanizable con ordenación pormenorizada	98.265 m2
Suelo urbanizable residencial sin ordenación pormenorizada	163.056 m2
Suelo urbanizable industrial sin ordenación pormenorizada	251.724 m2
Total suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada	414.780 m2
Total suelo urbanizable residencial	261.321 m2
Total suelo urbanizable industrial	251.724 m2
Total suelo urbanizable	513.045 m2
Suelo no urbanizable protegido "regeneración"	3.348.228 m2
Suelo no urbanizable protegido "forestal"	12.272.557 m2
Suelo no urbanizable común "agrícola"	7.194.057 m2
Total suelo no urbanizable	22.814.952 m2

Los suelos dotaciones previstos en el Plan General son en resumen los siguientes:

Zonas verdes en suelo urbano	5.007 m2
Equipamientos en suelo urbano	7.782 m2
Equipamientos en suelo no urbanizable	1.811 m2
Zonas verdes en suelo urbanizable pormenorizado	14.308 m2
Equipamientos en suelo urbanizable pormenorizado	4.881 m2
Viales y aparcamientos en suelo urbanizable pormenorizado	31.640 m2

CUARTO.-

Se han emitido los siguientes informes:

- El 17 de febrero de 2005 informe del IVVSA.

- El 10 de noviembre de 2005, Declaración de Impacto Ambiental por la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Territorio y Vivienda.

- El 23 de noviembre de 2005 del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos.

- El 3 de abril de 2006 informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano.

- El 4 de mayo de 2006 informe favorable del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos.

Por el Servicio Territorial se han solicitado los siguientes informes, sin que transcurrido el plazo los mismos hayan sido emitidos: el 27 de diciembre de 2004 a la Confederación Hidrográfica del Júcar; el 27 de diciembre de 2004 a la División de Recursos Hidráulicos.

Durante la tramitación municipal el Ayuntamiento también solicitó informes de los Ayuntamientos colindantes y de las Consellerias de Sanidad y Educación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La primera de las consideraciones que debe hacerse, una vez ha entrado en vigor la Ley 16/2005, de 30 de diciembre (en adelante LUV), es la relativa a la legislación urbanística aplicable en la aprobación definitiva del Plan General de Azuébar.

De conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado primero, de la LUV, la aprobación del Plan General ha de proseguirse de conformidad con la legislación urbanística vigente con anterioridad a dicha Ley. Sin embargo, sí le es aplicable la LUV en los términos que resulta de la Disposición Transitoria Primera, apartado tercero, de dicha Ley, que establece lo siguiente: "en todo caso resultarán de aplicación a todos los planes y programas que no hubieran sido aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, las previsiones relativas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública contenidas en los artículos 36.1.i) y 37.1.h) y en la disposición adicional sexta de la presente ley".

SEGUNDO.- La tramitación del Plan General de Azuébar ha sido correcta, a los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 38 y siguientes de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), en relación con el artículo 143 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre (en adelante RPCV).

En relación con los informes solicitados de distintas Administraciones sectoriales y no emitidos en plazo, de conformidad con lo establecido en el artículo 38.2 de la LRAU y en el artículo 83 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, procede continuar las actuaciones.

TERCERO.- La documentación que integra el Plan General de Azuébar es suficiente para tener por cumplido lo establecido en el artículo 27 de la LRAU, ello en relación con los artículos 45 a 59 del RPCV.

CUARTO.- El documento que se examina contiene las determinaciones exigibles conforme a los artículos 17 y 18 de la LRAU, así como las determinaciones previstas en los artículos correspondientes del RPCV. Por un lado, contiene las determinaciones estructurales previstas en el artículo 17.1 de la LRAU, entre las que destaca el establecimiento de la red primaria o estructural de dotaciones públicas, que contiene las reservas previstas en el artículo 17.2 de la LRAU. Se han respetado los límites al ejercicio de la potestad de planeamiento a través de los Planes Generales establecidos en el artículo 19 de la LRAU, y se ha dado también cumplimiento a la exigencia del artículo 17.3 de la LRAU. Las áreas de reparto resultan delimitadas conforme a los criterios establecidos en los artículos 62 y 63 de la LRAU, y se prevén las fichas de planeamiento para sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada y las fichas de gestión de las unidades de ejecución del suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, cumpliéndose así lo señalado en el artículo 17, apartado 1.A, 1.H y 4 de la LRAU.

En suma, puede decirse que, el proyecto de Plan General se ajusta a la LRAU y demás normativa aplicable por lo que el Plan puede ser aprobado definitivamente.

QUINTO.- El 10 de noviembre de 2005 se emitió Declaración de Impacto Ambiental favorable, por parte de la Dirección General de Gestión del Medio Natural, ello con las siguientes condiciones:

"1. Se deberá presentar la autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar, en cuanto a la aprobación y caudal concedido al Ayuntamiento, para la extracción de agua del pozo de Las Cerradas y del manantial del Sas, y la confirmación de la disponibilidad de caudal para garantizar el abastecimiento, tanto en calidad como en cantidad de la población resultante a raíz del desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana planteado.

2. Paralelamente a la ejecución de los sectores previstos, se efectuarán las infraestructuras previstas en materia de depuración de aguas residuales correspondientes de forma que se garantice el pleno funcionamiento de las instalaciones en el momento del inicio de ocupación. En los sectores industriales será de aplicación la legislación vigente, en cuanto al tratamiento previo al vertido a la red de saneamiento.

3. En cuanto a las aguas residuales una vez depuradas, se indica que el destino es su reutilización para riego agrícola. Por tanto, se deberá especificar el tratamiento previo al riego y los parámetros de calidad de ese agua, e incorporar la pertinente autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar para el aprovechamiento de dicho caudal.

Dicho vertidos, deberá ajustarse a lo dispuesto en la normativa específica vigente y en particular al Real Decreto Legislativo

1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

4. El material necesario para realizar la explanada de los sectores planteados deberá provenir de cantera o zona de préstamo autorizada, debiéndose disponer de certificado en el que se especifique el origen de los materiales, se justifique el volumen necesario y la capacidad de la zona de préstamo para atender la demanda generada. Debiendo disponer de las autorizaciones sectoriales preceptivas.

5. La tierra vegetal extraída durante la fase de movimiento de tierras, y que sea susceptible de aprovechamiento, se mantendrá en condiciones agrícolas adecuadas y se destinará al relleno de las zonas verdes previstas en la actuación, o en su defecto a otras áreas del municipio donde sea susceptible su utilización.

6. Con carácter anual, y como complemento al Programa de Vigilancia Ambiental, se realizará un informe con periocidad mensual, que se remitirá el último mes del año a la Dirección Territorial de Territorio y Vivienda de Castellón, con los resultados de las características físico-químicas de las analíticas realizadas del agua depurada reutilizada para riego, para comprobar que cumple los parámetros de vertido que establezca la Confederación Hidrográfica del Júcar.

7. Se deberá aportar informe favorable de la Consellería de Cultura, Educación y Deporte acerca de la conformidad del proyecto con la normativa de protección del patrimonio cultural, según lo establecido en el art.11 de la Ley 4/1998 de 11 de Junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano".

En el desarrollo del Plan General deberán cumplirse las condiciones desarrollo establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental. En particular, la aprobación definitiva de los Programas de Actuación Integrada que desarrollen los nuevos suelos urbanizables requerirá el previo cumplimiento de la condición establecida en el apartado 1 de la Declaración de Impacto Ambiental.

SEXTO.- La documentación finalmente aportada por el Ayuntamiento ha subsanado las deficiencias apuntadas en el informe de la Oficina del Plan de Carreteras de la Consellería de Infraestructuras y Transporte. Por lo tanto, y en relación con ello, no existe obstáculo a la aprobación del Plan.

SÉPTIMO.- Como ya se ha dicho, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria primera, apartado tercero, de la LUV, se precisaba en este caso el justificar el cumplimiento de determinados preceptos relativos que hacían referencia a la vivienda protegida. En el caso que nos ocupa, el Ayuntamiento ha elaborado un estudio de vivienda protegida, del que resulta la previsión de 38 viviendas, estudio que ha sido informado favorablemente por el Servicio de Vivienda y Proyectos Urbanos, con lo que se ha cumplido lo establecido en la citada Disposición.

OCTAVO.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del la Director General de Planificación y Ordenación Territorial, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a) del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.

En virtud de todo lo que antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan General de Azuébar, estableciéndose como condición de desarrollo que antes de la aprobación de los Programas de Actuación Integrada y Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable previsto en el Plan General deberá obtenerse la autorización a que se refiere el apartado primero de la Declaración de Impacto Ambiental, y que deberán cumplirse las condiciones establecidas en el estudio de necesidades de vivienda protegida.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso administrativo de alzada, en el plazo de un mes, ante la Secretaria Autonómica de Territorio y Medio Ambiente de la Consellería de Territorio y Vivienda, ello sin perjuicio de utilizar cualquier otro recurso que se considere oportuno."

Castellón, 12 de mayo de 2006

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, Fernando Renau Faubell.

TITULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO PRIMERO: DEL ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.

ART. 1.- DEROGACIÓN DE DISPOSICIONES LEGALES DE IGUAL RANGO.

Quedan derogadas las disposiciones legales de igual rango que se opongan al presente Plan General una vez que haya sido aprobado definitivamente y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia.

ART. 2.- NATURALEZA Y ALCANCE TERRITORIAL.

El presente Plan General de Ordenación urbana (P.G.O.U) tiene por objeto la ordenación urbanística del Término Municipal de Azuebar y la regulación de las actuaciones urbanísticas que de ella se deriven. Así pues constituye el marco normativo local a efectos urbanísticos: clasificación y definición del régimen del suelo, determinación de las condiciones de actuación, urbanización y edificación.

Este P.G.O.U. será de aplicación en todo el término Municipal de Azuebar, siendo preferente a cualquier otra disposición municipal que regule el uso del suelo y las edificaciones o la ordenación del citado territorio.

De conformidad con el Capítulo Tercero Art. 8 de la L.R.A.U, el plan clasifica el suelo en alguna de las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable.

ART. 3.- OBLIGATORIEDAD.

Este P.G.O.U. es obligatorio para todos los propietarios y titulares de derechos reales, presentes o futuros del suelo comprendido en el Termino Municipal de Azuebar.

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones del P.G. en todas sus actuaciones en el territorio de Azuebar, sea cual fuere su carácter e iniciativa.

ART. 4.- VIGENCIA.

Este P.G.O.U. tiene vigencia indefinida, hasta que sea sustituido por otra figura de Planeamiento Municipal de igual o superior rango.

ART. 5.- REVISIÓN.

Procederá la revisión de este P.G. cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Que se haya agotado por consolidación el Suelo Urbano o Urbanizable.

b) Que, fundamentado en la utilidad pública o el interés comunitario, se prevea por parte de la Administración la programación de infraestructura o de desarrollo de suelo que altere las determinaciones del P.G.O.U.

c) Que surja, según petición de parte, una expectativa fundada de demanda e iniciativa de creación de suelo para segunda residencia, o industrial.

d) Que la aplicación de las determinaciones contenidas en el presente P.G. y los ajustes que pudieran producirse al margen de él, justificasen a juicio del Ayuntamiento o de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, la necesidad de su revisión.

e) Que como consecuencia de planeamiento de rango superior, se asigne a este Término municipal unas previsiones de desarrollo no compatibles con las que se contemplan en este P.G.

ART. 6.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Todo acto de edificación deberá someterse a licencia, así como todas las actividades, permanentes o temporales que afecten al mismo, independientemente de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica.

Todo acto de edificación, independientemente de su material, dimensión o concepto constructivo, prefabricado o no, necesitará de proyecto técnico debidamente visado por el colegio profesional que corresponda.

ART. 7.- CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.

Las licencias urbanísticas caducarán a los seis meses de la notificación de su otorgamiento, si no se han iniciado las obras o actuaciones autorizadas.

La caducidad se produce por el transcurso del plazo, salvo caso de fuerza mayor, pero deberá ser declarado por el Ayuntamiento de Azuebar y notificada a su titular. Ello no obsta al derecho de éste a solicitar una nueva licencia.

ART. 8.- ACCIÓN TUTELAR DE LA ADMINISTRACIÓN.

Para el cumplimiento del presente P.G., la corporación Municipal, acorde con lo dispuesto en la legalidad vigente, se reserva la facultad de tutelar y controlar si las obras o actividades se llevan a cabo de acuerdo a las Normas Locales, con las emanadas de los Servicios Territoriales de Obras Públicas y Urbanismo y demás disposiciones de general aplicación, pudiendo verificar, con la asistencia del director de los trabajos, la posición de las fachadas, la dimensión de los patios, la altura de los pisos, las redes de abastecimiento, y cuantos extremos estimase oportunos por formar parte del proyecto que sirvió de base a la concesión de licencia de obras o ser inherentes a la buena construcción.

A tal fin, en cada caso, cuando las obras se encuentren en condiciones, el técnico director avisará por escrito a la corporación y ésta a sus técnicos municipales para que por común acuerdo se fije la inspección. Si el director de la obra no se personase en el momento convenido sin causa justificada, será responsable de los daños que de ello se derivasen, dándose cuenta por los técnicos municipales a la Alcaldía de Azuebar, que podrá imponer las sanciones correspondientes.

ART. 9.- NORMAS PARA PLANEAMIENTOS SIGUIENTES.

El presente P.G.O.U. podrá desarrollarse a través de los siguientes instrumentos de planeamiento y desarrollo:

En Suelo Urbano y Urbanizable:

- Planes de Reforma Interior.
- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.
- Unidades de Ejecución de los P.D.A.I.

- Proyectos de Urbanización.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

En Suelo No Urbanizable:
- Planes Especiales de Protección.
- Catálogo de Bienes y espacios Protegidos.

ART. 10.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El Término Municipal de Azuebar contiene según el presente P.G.O.U. tres clases de suelo: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable. Para esta última clase de suelo se establecen las categorías de Suelo No Urbanizable Común por exclusión y Suelo No Urbanizable de especial protección.

Los distintos tipos de suelo se encuentran sometidos a diferentes condiciones de uso y volumen que se detallan en el articulado del presente P.G. y se determinan con claridad en los planos de Ordenación.

CAPITULO SEGUNDO: DEL SIGNIFICADO DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS

A efectos de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, y no sean definidos singularmente en las ordenanzas particulares, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes.

ART. 11.- SOLARES.

Son las superficies de suelo, definidas en el presente Plan General o que resulten de la aprobación de los Planes y proyectos de urbanización correspondientes, aptos para la edificación y que reúnan los requisitos siguientes.

a) Haber cumplido con la parcelación urbanística en el caso en que esta fuera necesaria.

b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.

c) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

d) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a las que da frente.

e) Haber realizado las cesiones obligatorias establecidas en el presente P.G.O.U. o Planes correspondientes.

ART. 12.- ALINEACIONES OFICIALES.

Son las líneas que se fijan como tales en los documentos del Plan General de Ordenación Urbana. Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

Alineaciones Exteriores.

Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

Alineaciones Interiores.

Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con los espacios libres interiores.

ART. 13.- ALINEACIONES ACTUALES

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

ART. 14.- FINCA FUERA DE LÍNEA

Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

ART. 15.- FINCA REMETIDA.

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

ART. 16.- PARCELA EDIFICABLE.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

ART. 17.- RETRANQUEO.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

ART. 18.- RASANTES ACTUALES.

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

ART. 19.- RASANTES OFICIALES.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes.

ART. 20.- LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la que delimita la superficie ocupada.

ART. 21.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

ART. 22.- ALTURA DE PISOS.

Es la distancia entre las caras interiores de los forjados consecutivos.

ART. 23.- ALTURA LIBRE DE LOS PISOS.

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

ART. 24.- SUPERFICIE OCUPADA.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas destinadas exclusivamente a aparcamientos se consideran, a efectos de estas Ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada, salvo disposición concreta en contrario.

ART. 25.- SUPERFICIE EDIFICADA.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta.

ART. 26.- SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE.

Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable.

ART. 27.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA DE TECHO A SUELO.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

ART. 28.- ESPACIO LIBRE.

Es la parte de la parcela, excluida la superficie ocupada.

ART. 29.- PATIO DE PARCELA.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Se divide en dos grupos:

a) Patios cerrados.

b) Patios abiertos.

ART. 30.- PIEZA HABITABLE.

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos, y aparcamientos.

ART. 31.- PLANTA BAJA.

Es la planta inferior del edifico, cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.

ART. 32.- PORTAL.

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiera.

ART. 33.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Se entiende por SÓTANO la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuadra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por SEMISÓTANO la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre cero metros y un metro cuarenta por encima de la rasante.

Sin embargo, si por la configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por debajo de la rasante de la acera o terreno en una longitud igual o menor al 50% de la longitud de fachada, no se calificar como semisótano, sino como una planta baja.

ART. 34.- EDIFICIO EXENTO.

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

ART. 35.- USOS PERMITIDOS.

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

ART. 36.- USOS PROHIBIDOS.

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

ART. 37.- EDIFICIO EXCLUSIVO.

Es aquel en que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

ART. 38.- EDIFICABILIDAD.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo.

Puede establecerse por la absoluta, en cifra total de metros cuadrados edificados -suma de todas las plantas-, o por la relativa, en metros cuadrados edificados -suma de todas los metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable, de la manzana o zona de que se trate.

ART. 39.- ANCHO DE SOLARES.

Se denomina anchura de un solar en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos, medida en dirección paralela al eje de la calle. Cuando el punto de medición es la alineación, dicha anchura se denomina fachada.

ART. 40.- SOLARES INEDIFICABLES.

1) Se considerará solar no edificable el que no reúna las condiciones que se estiman mínimas de utilidad y salubridad, que se especifican en la normativa correspondiente.

2) Además de lo preceptuado en el apartado anterior, se consideran edificables:

a) Las porciones excedentes de la alineación oficial.

b) Las partes del solar cuyo fondo medido normalmente a la fachada sea menor de tres metros.

c) Los que originen en el solar continuo una parte como la que se define en b) y hasta la citada profundidad.

Las partes definidas en b) y c) serán edificables obligatoriamente si el solar continuo estuviese ya edificado conforme a ordenanzas y no haya otra razón para mantener la calificación de inedificable en parte o totalidad del solar.

CAPITULO TERCERO CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

ART. 41.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA SECCIÓN.

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas. Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares que para cada caso concreto especifiquen las Normas.

ART. 42.- MEDICIÓN DE ALTURAS.

a) Para la medición de las alturas se establecen los tipos de unidades siguientes: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

b) Para determinar la altura de un edificio, se tomará esta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta el plano superior del forjado del último piso.

c) Sobre esta altura sólo se permitirá la caja de escalera, depósitos de agua, el antepecho de azotea y la cornisa, sin que la suma de altura de ambos exceda un metro sesenta centímetros (1,60m.) sobre el total de la fijada.

d) Si la cubierta es inclinada, sobre la altura definida en a), no excederá del 45% de pendiente. En ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de tres metros sobre la línea de altura del edificio antes definida.

e) Si la rasante de la calle a que da la fachada del edificio, originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta centímetros por encima del que corresponde al punto medio de fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado sesenta centímetros bajo la rasante del punto alto más desfavorable, es decir, el punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.

f) Si al aplicar esta regla se originan diferencias de cota de más de tres metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirá esta en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

g) En edificación aislada, la altura se medirá desde el plano paralelo a la pendiente media del terreno.

ART. 43.- CASAS A DOS CALLES.

a) Cuando un edificio se sitúe en un solar de esquina a dos calles a las que corresponda diferente altura, se continuará la edificación con la altura mayor por la fachada de la otra calle, en una longitud "L" definida en dieciséis metros (16m.).

b) La edificación en mayor altura nunca podrá ocupar, a partir de los 16m, la parte del solar comprendida entre la fachada a que corresponde la menor altura, la paralela a ella, situada a 3 m., y una paralela a la fachada de la calle de mayor altura, a 16 m., si la diferencia de alturas permitida es una. Si la diferencia de alturas es de dos, la primera diferencia se tratará como la anterior; en la segunda, la paralela se desplazará a 6m. y así sucesivamente hasta conseguir la mayor altura.

ART. 44.- EDIFICIO DE ALTURA MÁS BAJA ENTRE COLINDANTES MÁS ALTOS.

Si un edificio, situado entre dos de mayor altura haciendo esquina, está en una calle cuyas alturas son inferiores a las de las calles adyacentes, y si la longitud de fachada es menor de 6 m., se permitirá igualar la altura del edificio intermedio a la del edificio de esquina de menor altura.

ART. 45.- ALTURAS EN EDIFICACIÓN ABIERTA UNIFAMILIAR.

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

ART. 46.- ÁTICO.

En las zonas en que se autoricen los áticos se entenderá la construcción de un sólo piso, cuya fachada deberá tratarse con igual calidad que el resto del edificio y deberá estar retranqueado de la alineación de calle una distancia mínima igual a la altura.

a) Se autoriza por encima del ático o última planta una superficie construida que no excederá del 20% de la cubierta del ático o última planta retranqueada un mínimo de 3 mts. de fachada, con uso de trastero o similar, así como chimeneas, antenas y accesos.

b) Tanto el ático con su cubierta, cornisa, chimeneas y superficies abiertas, deberán quedar completamente situados bajo un plano inclinado a 45° que parta de la arista superior de intersección de la fachada con el techo de la última planta normal.

c) La altura de la edificación, incluyendo el ático, no será superior a la máxima admitida por la ordenanza correspondiente.

d) Se suprimen y no se autorizan sobreáticos en ningún caso.

e) Quedan prohibidas toda clase de construcciones en la terraza del ático o adosadas en las fachadas del mismo.

ART. 47.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.

La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a dos metros.

ART. 48.- ALTILLOS.

En las plantas bajas que no sean viviendas, y como anexo a locales comerciales se permiten altillos, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie total, ni manifestarse en fachada.

La altura libre por encima y por debajo del altillo no podrá ser inferior a 2,10 metros. En el caso que un local con altillo autorizado se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas en su caso.

ART. 49.- MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.

En las parcelas se podrá medir la edificabilidad sobre "la parcela edificable" (entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales), o sobre parcela bruta según la ordenanza correspondiente.

En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados, el 50% de las terrazas cerradas por sus dos costados, los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o a alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores y centros de transformación.

A efectos de edificabilidad, no serán computables los soportables y la parte diáfana de la edificación a la rasante del terreno en contacto con las fachadas exteriores, libre al acceso al público y sin cerramiento, así como las construcciones permitidas por encima de las alturas.

ART. 50.- ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.

a) Se prohiben los arcos y puentes de una parte a otra de la calle a no ser que formen parte de un conjunto urbanístico aprobado por el Ayuntamiento.

b) Las aristas de los vuelos no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada formando con esta un ángulo de 45°, y estarán a una altura mínima de la rasante de 3,5 metros.

c) El vuelo máximo de balcones, terrazas y cualquier otro saliente en las zonas del casco histórico, no sobrepasará 0,50 metros ni 1/12 del ancho de la calle a que da frente la edificación. En las zonas de ensanche se permitirá un vuelo igual a 1/12 del ancho de la calle a que de frente la edificación con un máximo de 1,20 metros. En ningún caso se sobrepasará la cara interior del bordillo.

d) Los salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier otro elemento similar que se instale en la fachada, habrán de situarse a una altura superior de 2,50 metros, medidos en la intersección de la fachada con la acera, y deberán cumplir en todo caso con lo consignado en el párrafo c).

e) Salvo en el SU-1 se permitir el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial siempre que no dejen medianeras al descubierto, adosándoles cuerpos de edificación y obligándose su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes o a construir. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación.

f) Se permiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura y ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.

g) Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación hasta un décimo del ancho de la acera, sin exceder de diez (10) centímetros.

h) Queda prohibido que las puertas de planta baja abran hacia la calle. Cuando por normas de rango superior a esta Ordenanza sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remetidas en fachada.

i) Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior al quinto del ancho de la acera, y no excederán de 20 centímetros.

ART. 51.- PATIOS INTERIORES O DE PARCELA.

Las superficies destinadas a patios, en edificios cuyo uso sea vivienda, cumplirán con lo regulado en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas con voladizo, ni salientes de ningún género.

Los patios situados entre medianeras de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente, para lo cual formularán escritura publica constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentara en el Ayuntamiento como requisito previo a la licencia.

ART. 52.- PATIOS ABIERTOS.

Se estará a lo regulado en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

ART. 53.- CHIMENEAS DE VENTILACIÓN.

Se estará a lo regulado en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

ART. 54.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Se estará a lo regulado en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

ART. 55.- PORTALES.

Se estará a lo regulado en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

ART. 56.- ESCALERAS.

Se estará a lo regulado en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

ART. 57.- CERRAMIENTOS.

Los solares no edificados, tanto en el caso histórico como exterior al mismo, deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de 2m. de altura como mínimo, rebocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de dos meses, a partir de la tramitación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de la concesión de licencia de derribo.

Las cercas de espacios libres, cumplirán con las normas anteriores, pero únicamente hasta altura máxima de 1 metro, siendo diáfanas a partir de 1 metro de altura, hasta un máximo de 2 metros en total.

ART. 58.- CIERRES PROVISIONALES EN LOCALES COMERCIALES.

Cuando terminado un edificio no vayan a habitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento

provisional de los mismos, que tenga un tratamiento decoroso y tupido que no permita arrojar objetos al interior.

Si pasados tres meses de la concesión de licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento o se hubiese hecho sin un mínimo cuidado, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiere lugar.

ART. 59.- ANTEPECHOS.

No podrán sobresalir en planta baja más de lo indicado en el apartado 50, g), y en plantas altas, el vuelo que sea autorizado.

ART. 60.- REGULACIÓN DE LOS ANUNCIOS, RÓTULOS Y SOPORTES PUBLICITARIOS.

En aplicación a los decretos que sobre publicidad estática establece la legislación vigente, y para proteger el paisaje, los conjuntos urbanos y las edificaciones, se prohibe totalmente en todo el suelo del término de Azuebar, la publicidad de cualquier género sobre elementos naturales y edificios. Condicionalmente se autoriza la instalación de publicidad que, tras haber obtenido la correspondiente licencia municipal, cumpla con los siguientes requisitos:

a) Ser anuncios de servicios de carácter público.o anuncios de carácter privado para servicios hosteleros, de utilidad directa para el usuario de la vía pública o para promociones industriales, turísticas o comerciales, necesaria y exclusivamente con establecimiento abierto en elTérmino Municipal de Azuebar.

b) Los anuncios privados deberán estar ubicados a una distancia inferior a 2000 mts., del servicio o uso indicado

c) No hallarse ubicados en zonas junto a edificios declarados de interés ni en cotas topográficas dominantes. No obstante el Ayuntamiento podrá considerar la conveniencia o no de la instalación del cartel anunciador.

Los anuncios luminosos deberán, para ser autorizados, ser aceptados por los vecinos colindantes, lo que se justificará en la solicitud.

ART. 61.- SOPORTES PUBLICITARIOS.

Se permitirá de forma eventual y sin carácter permanente, cuando esté emplazad en solares vallados o en construcción para anunciar sus ventas, quedando expresamente prohibida la publicidad en medianeras de edificaciones por ser obligatorio tratar éstas como fachadas.

ART. 62.- RENOVACIÓN DE SOPORTES PUBLICITARIOS.

La publicidad que no reuniese los requisitos de los art. precedentes no podrá renovar la licencia anual de instalación desde la entrada en vigor del presente P.G sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante.

En todo caso será a cargo del anunciante el costo que genera la supresión obligatoria de publicidad.

ART. 63.-TOLDOS.

Cuando estén extendidos quedarán a más de dos metros diez centímetros (2,10) de altura, y a veinte (20) centímetros de la vertical que pasa por el bordillo de la acera. Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro impedimento, habrán de estar necesariamente a más de 2,10 metros de altura, desde la acera, no autorizándose si tiene menor medida.

No afectarán al arbolado existente.

Los toldos en fachadas, terrazas y áticos no se autorizaran, ni se concederán licencias de instalación, si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color, para un mismo edificio, buscando un conjunto agradable y estético.

ART. 64.- CALEFACCIÓN, ACONDICIONAMIENTO DE AIRE, AGUA CALIENTE, GAS,TELÉFONO, ANTENAS DETELEVISIÓN.

Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir las normativas vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios, cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.

Los aparatos de aire acondicionado, en plantas bajas, ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas.

Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio de detalle de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasado con el paramento de fachada, de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes, por aire, gotas, salientes, etc., no se causen perjuicios estéticos y cualesquiera de otro efecto que pueda estimarse. Estarán situados al menos a 2,50 metros de la rasante. En todo caso su aprobación ser potestativa del Ayuntamiento.

Se concede un plazo de tres (3) años desde la aprobación de estas Ordenanzas a los propietarios de aparatos que incumplen estas Ordenanzas para que se adapten a ella.

Independientemente a las normas anteriores se deberán cumplir todas las que correspondan, en orden a la evitación de molestias.

Además de lo establecido en el Reglamento de Industrias Nocivas, Insalubres y Peligrosas, los extractores de humos deberán constar de filtro u otros medios suficientes que eviten la salida de grasa y olores.

No se tolerarán a menos de 2,50 metros de la rasante. Se instalarán antenas colectivas de televisión y de frecuencia modulada en lo alto de los edificios.

ART. 65.- BASURAS.

1.- Clasificación de basuras.

1.1.- Se distinguirán las basuras domiciliarias de las no domiciliarias.

1.2.- A las primeras corresponden:

a) Los desperdicios de la alimentación y del consumo doméstico.

b) Los envoltorios y papeles de establecimientos industriales y comerciales, si pueden ser recogidos en un solo recipiente normal.

c) Cenizas y restos de calefacción individual.

d) El producto de barrido de aceras.

e) Pequeñas cantidades de escombros.

f) Productos de podas de plantas que puedan recogerse en un recipiente normal.

1.3.- Corresponden a las segundas:

a) Los residuos o cenizas industriales de fábricas talleres y almacenes.

b) Las tierras de desmonte y desechos o escombros no comprendidos en 1.2., etc.

c) Los detritus de hospitales y clínicas.

d)Desperdicios de mataderos, mercados, laboratorios y demás establecimientos públicos similares.

e) Los desperdicios de los establecimientos de ramo de hostelería.

f) Estiércol, animales muertos, productos decomisados y poda de árboles (salvo lo dispuesto en 1,2 f).

g) Cualesquiera otro producto análogo o en cantidad no normal.

2.- Normas Generales.

2.1.- Al Ayuntamiento corresponde la construcción, acumulación y recogida de basuras domiciliarias, salvo disposición concreta en contrario que en estas Normas se especifique.

2.2.- Podrá contratar o conceder el servicio mediante subasta o concurso para la prestación del mismo.

El plazo de concesión en cada concurso o subasta será libremente fijado por el Ayuntamiento.

2.3.- Corresponde también al Ayuntamiento señalar las características, condiciones y circunstancias del servicio, de los medios destinados a estos fines, de los procedimientos para la recogida de basura, y las tasas o arbitrios por la prestación del servicio.

3.- Basuras no domiciliarias.

Para la recogida de basuras no domiciliarias el Ayuntamiento podrá establecer el correspondiente servicio, que prestaría en cualquiera de las formas legalmente establecidas, incluso por concesión o convenio.

ART. 66.- SEÑALIZACIÓN DE FINCAS.

Todo acceso deberá estar convenientemente señalizado con el número que le corresponda de la vía en que esté situado, perfectamente visible durante el día y la noche.

ART. 67.- SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, sedales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

ART. 68.- DELIMITACION DEL SUELO.

1. Es el suelo que, cumpliendo los requisitos del punto 9.2 de la vigente L.R.A.U., viene así señalado en los planos de ordenación.

2. A tal fin se han fijado diferentes áreas de reparto coincidentes con las unidades de ejecución.

3. Los propietarios del suelo urbano, con carácter general, tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que el plan les otorga, es decir, a la edificabilidad permitida en cada parcela. No obstante, los propietarios incluidos en unidades de ejecución tendrán derecho, de acuerdo con la legislación urbanística, al 90% del aprovechamiento urbanístico que resulte para cada unidad como mínimo.

En el supuesto de unidades no previstas por el plan, este 90% vendrá referido a la edificabilidad bruta de la unidad que, como mínimo, será de 1 m2 techo/m2 suelo.

4. Todos los propietarios del suelo urbano y urbanizable tienen el derecho y el deber de la justa redistribución de beneficios y cargas derivadas de la ejecución de este P.G.O.U.

5. Todos los propietarios de los terrenos cuyo destino, conforme al P.G. sea de uso y dominio público, tendrán derecho a la equitativa distribución de los beneficios y cargas, cualquiera que sea la calificación pormenorizada de sus terrenos.

Todos los propietarios de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita podrán participar en las reparcelaciones y compensaciones que se efectúen en tanto sus terrenos no fuesen expropiados mediante la indemnización correspondiente.

6. Los propietarios del suelo deberán según el art. 75 de la L.R.A.U.:

A) Ceder los terrenos destinados a dotaciones.

B) Costear y en su caso ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

C) Solicitar licencia de edificación, previo cumplimiento de los deberes

urbanísticos correspondientes en los plazos establecidos.

D) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

7. El cumplimiento de los deberes señalados en el apartado anterior faculta a la propiedad a la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

A) Derecho a urbanizar.

B) Derecho al aprovechamiento urbanístico.

C) Derecho a edificar.

D) Derecho a la edificación.

Para acceder a la adquisición gradual de estos derechos, el P.G. establece los siguientes plazos:

a) El derecho a urbanizar se extinguirá si los terrenos incluidos en las unidades de ejecución no se urbanizan ni se realizan las cesiones y equidistribuciones correspondientes en el plazo de diez años de vigencia mínima del P.G.O.U.

b) El derecho a edificar se extingue por el incumplimiento de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización fijados en el acto de otorgamiento de la licencia.

c) El Suelo Urbano y Urbanizable estará sujeto a la limitación específica de no ser edificado hasta que la parcela con aptitud para ello haya sido objeto de reparcelación, compensación, o en su caso expropiación haciendo efectivo el reparto justo de beneficios y cargas derivadas del P.G. y dando cumplimiento a las obligaciones descritas en el precedente apartado 6.

ART. 69.- SUELO EDIFICABLE.

Para que un terreno sea edificable deberá tener la condición de solar de acuerdo con los requisitos establecidos al efecto en el art. 6.1. de la L.R.A.U.

ART. 70.- UTILIZACIÓN DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

En los espacios libres y zonas verdes delimitadas y señaladas como ZV, exclusivamente, no se autorizará el uso privado ni las edificaciones que tergiversen su finalidad. No obstante podrán autorizarse la colocación de elementos de juego infantil, quioscos, escenarios destinados a espectáculos recreativos o culturales y otros elementos de mobiliario urbano compatibles o reforzadores de la condición primordial de estos espacios. Se podrá autorizar, previo informe favorable del Técnico municipal, la construcción de edificaciones destinadas a usos ligados a la utilización de los espacios libres o zonas verdes como pequeños almacenes para herramientas destinadas al mantenimiento de estas zonas, etc.

En tal caso, la edificabilidad máxima será de 0,07 m2t/m2s., el número de plantas de una y altura de cornisa de 4 m.

ART. 71.- INDUSTRIAS.

No se autorizará la instalación de industrias catalogables como insalubres, nocivas o peligrosas de acuerdo con el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961 y la Ley de la Generalidat Valenciana 3/1.989 de 2 de Mayo, que incumplan otras disposiciones en vigor, o que no se adapten al resto de determinaciones establecidas en el P.G. en todo el suelo residencial.

ART. 72.- USOS PREDOMINANTES EN SUELO RESIDENCIAL.

En el suelo residencial los usos predominantes serán los siguientes:

- Viviendas unifamiliares o colectivas.
- Talleres artesanos.
- Pequeñas industrias.
- Supermercados y establecimientos comerciales.
- Oficinas de administración pública.
- Oficinas comerciales.
- Servicios profesionales y técnicos.
- Centros de educación general.
- Consultorios, clínicas y dispensarios médicos.
- Casas de socorro.
- Centros culturales.
- Instalaciones deportivas.
- Cines y teatros.
- Aparcamientos.

ART. 73.- USOS PERMITIDOS EN SUELO RESIDENCIAL.

En suelo residencial se permitirá, además, los siguientes usos:

- Residencias de estudiantes, ancianos e infantiles.
- Albergues y residencias en general.
- Hoteles, pensiones y casas de huéspedes.
- Oficinas financieras y de seguros.
- Establecimientos bancarios.
- Salas de espectáculos y locales de reunión.
- Restaurantes y bares.
- Centros parroquiales y capillas.
- Centros de investigación.
- Talleres de automóviles.
- Exposición y venta de automóviles.
- Naves almacén (tipología almacén en planta baja).
- Otras actividades que siendo compatibles con el carácter eminentemente residencial del casco urbano, no sean catalogables legalmente como insalubres, nocivas o peligrosas, no originen perturbaciones en el normal desenvolvimiento del tráfico vial, y no estén expresamente incluidas en el artículo siguiente.

Además podrán permitirse otras actividades de índole provisional, como ferias, mercados, acordes con las posibilidades espaciales de la trama urbana y la conveniencia comunitaria.

ART. 74.- USOS EXCLUIDOS EN SUELO RESIDENCIAL.

En el suelo residencial quedarán excluidos los usos afines e incompatibles con las mejores condiciones que debe reunir el casco urbano de la población para el desarrollo de la vida urbana. Entre estos casos se citan:

- Estaciones de servicio.
- Mataderos.
- Campings.
- Las industrias, talleres, almacenes y otras actividades que no cumplan las condiciones establecidas en los art. 75 y 76 de este P.G.

ART. 75.- CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE INDUSTRIAS EN SUELO RESIDENCIAL.

Las instalaciones de industrias, fábricas, talleres u otras actividades dentro del casco urbano no deberá afectar a la estructura y características de éste y deberán adaptarse a las siguientes condiciones:

- No sobrepasar una potencia total instalada de 10 CV. destinada a motores.
- No requerir edificaciones de tipo industrial, depósitos visibles desde el exterior, chimeneas de gran tamaño, construcciones con tipología de nave industrial.
- No emitir emanaciones que enturbien o perjudiquen el ambiente ni producir ruidos molestos a la vecindad.
- Sólo podrán situarse en las plantas bajas o en los altillos que surjan en éstas.
- No entorpecer el tráfico viario, ni requerir el transporte pesado de mercancías.
- No ser actividad catalogada como insalubre, nociva o peligrosa, sin excepción de distancia, según el reglamento de 30 de Noviembre de 1.961 y la ley de la Generalitat Valenciana sobre Actividades calificadas 3/1.989 de 2 de Mayo.

ART. 76.- LIMITACIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES GENERADAS POR ACTIVIDADES EN SUELO RESIDENCIAL.

En el casco urbano las actividades industriales o de otro tipo no generarán niveles sonoros superiores a 35 decibelios, medidos con sonómetro a escala A, a una distancia inferior a 10 m. de sus límites con el exterior o con piezas habitables de viviendas, siempre en las condiciones más desfavorables que puedan darse. No obstante, al nivel sonoro total se deducirá el que corresponda el nivel sonoro del medio ambiente en el momento de la medición.

Asimismo, no se permitirán los usos o actividades que transmitan vibraciones a piezas habitables de viviendas.

ART. 77.- AUTORIZACIÓN MUNICIPAL PARA DIVERSAS INSTALACIONES.

No se podrán instalar sin la debida autorización municipal:

- Grupos electrógenos.
- Instalaciones de calefacción.
- Instalaciones de refrigeración.
- Instalaciones de aireación.
- Cualquier otro tipo de instalación que pueda alterar las condiciones ambientales.

ART. 78.- OBLIGATORIEDAD DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones y rasantes establecidas en el P.G.O.U son obligatorias, siendo necesario obtener la correspondiente acta de alineaciones y rasantes antes de dar comienzo a ninguna edificación. No obstante, para cumplir los fines sociales del municipio, la Corporación podrá utilizar rectificaciones o modificaciones de aquellas de acuerdo con Estudios de Detalle debidamente aprobados.

ART. 79.- EDIFICIOS ANTERIORES AL P.G.O.U.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva que resulten disconformes con el P.G.O.U. quedarán calificados como fuera de ordenación (art. 58.6 de la L.R.A.U.) y sólo se autorizarán obras de mera conservación.

No obstante y a tenor de lo establecido en el referenciado artículo el Plan podrá establecer el régimen transitorio para la realización de obras y actividades en edificios, que aún no quedando en situación de fuera de ordenación, no sean plenamente compatibles con sus determinaciones. En estos se autorizarán las obras que permita el Planeamiento.

Reglamentariamente se establecerá una regulación supletoria para los casos en que el P.G.O.U. no haya previsto dichas determinaciones.

ART. 80.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Las condiciones de edificabilidad se determinarán en las ordenanzas correspondientes para cada una de las zonas.

En las zonas de equipamiento dotacional tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, a fin de optimizar las posibilidades de los servicios a instalar, las edificaciones se hallarán sujetas a la normativa general siguiente:

SUELO DOTACIONAL	ALTURA MÁXIMA	SUP. EDIF. MÁXIMA	OCU. PARCELA MÁXIMA
ADMINISTRATIVO.	Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación.	-	100%
ASISTENCIAL.	Acorde con las Ordenanzas si es solar entre medianeras.	-	100%
DEPORTIVO.	Acorde con las ordenanzas de la zona, o DOS plantas.	1 M2 / M2	40%
DOCENTE.	Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación.	-	100%
SANITARIO.	Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación.	-	100%
SOCIO-CULTURAL.	Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación.	-	100%

ART. 81.- ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

El número de plantas máximo queda reflejado en los planos de ordenación correspondientes, siendo las alturas máximas las siguientes:

Número de plantas.	Altura.
1	4,50 m.
2	7,50 m.
3	10,50 m.

Las parcelas en el casco histórico y ensanche serán edificables en toda su profundidad.

Se podrán utilizar alturas inferiores a la máxima siempre que se traten como fachadas las medianeras que por esta causa quedaran vista.

ART. 82.- ALTURA DE CORNISA.

La altura de cornisa se medirá entre la rasante de la acera y el arranque del plano de cubierta. En calles con pendientes se medirá por tramos con desnivel máximo de 1,50 m. tomando la medida en el punto medio de la longitud de dicho tramo de fachada. En las plantas bajas la altura máxima será de 4,5 mts.

ART. 83.- EDIFICACIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Por encima de la altura de cornisa se autoriza la construcción de buhardillas o desvanes. Dichas construcciones se ubicarán por debajo de un plano que comienza en la línea de cornisa del edificio, en línea de fachada, con un ángulo de 45 ° respecto de la horizontal. En todo caso no sobrepasarán los 3 m. de altura total desde la línea de cornisa mencionada y siempre serán como anexo a la vivienda de la planta inferior no constituyendo vivienda independiente por sí. Por encima de la altura de cornisa cajas de escalera y/o ascensores, depósitos y remates de cubierta.

ART. 84.- ORNAMENTOS SOBRE LA ALTURA DE CORNISA.

Sólo se permitirán rasantes ornamentales que sean acordes con el entorno y no supongan aumento de volumen.

ART. 85.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS MEDIANERAS.

Cuando se construyese entre medianeras, y por no agotar las alturas máximas de edificación, se dejarán aquellas vistas, se estará obligado al tratamiento de la fachada, bien por acuerdo entre los colindantes y a cargo del que construye o por levantamiento del muro medianero sobre la altura máxima autorizada a su proyecto al que se dará, inexcusablemente el obligado tratamiento.

El tratamiento mínimo será a base de enfoscado de mortero de cemento y acabado de pintura.

ART. 86.- ALTURA MÍNIMA DE LOS VOLADIZOS.

No se permitirán voladizos por debajo de los 3,50 m. En el caso de tratarse de miradores, ni por debajo de los 3,0 m. en el caso de balcones, considerando como balcones los vuelos cuyos lados volados se encuentran libres de cerramientos.

ART. 87.- VOLADIZOS.

A partir de la alineaciones exteriores podrán autorizarse voladizos que cumplan las condiciones de las ordenanzas particulares.

ART. 88.- SEPARACIÓN DE LOS VOLADIZOS A LAS MEDIANERAS.

Los voladizos se apartarán de las medianeras una distancia mínima de 100cm. en el caso de los miradores y de 60 cm. en el caso de los balcones, salvo constitución de servidumbre en cuyo caso deberá darse un trato homogéneo a las fachadas de ambos edificios.

En las edificaciones en rincón los vuelos se separarán un mínimo de 2 m. De la fachada que no lo sustenta

ART. 89.- PATIOS DE LUCES.

Los patios de luces se ajustarán a lo dispuesto al efecto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes.

Los patios de luces mancomunados podrán autorizarse cuando se justifique debidamente la inscripción de esta servidumbre en el Registro de la Propiedad.

Podrán construirse patios abiertos a fachadas, siempre y cuando a todos sus paramentos se les dé tratamiento de fachada, y en ningún caso al construirlos se dejarán medianeras vistas, por lo que el propietario se obliga a dar a la correspondiente medianera el tratamiento de fachada.

ART. 90.- BAJANTES.

Las bajantes de recogida de aguas pluviales se harán, en casco urbano, de cinc, plomo, fundición, gres, fibrocemento,, cemento con o sin armadura y con revestimiento asfáltico interior, o de plásticos autorizados.

ART. 91.- SOLAR EDIFICABLE.

Será solar edificable el que, emplazado en Suelo Residencial del casco histórico y sujeto a alineaciones y rasantes oficiales, cumpla con las siguientes condiciones.

- Superficie mínima 50 m2.
- Longitud de fachada mínima 4 m.
- Diámetro mínimo del círculo inscribible 4 m.

El Ayuntamiento podrá autorizar con carácter excepcional edificaciones sobre parcelas que no cumplan estos requisitos en el caso de lindar con parcelas ya edificadas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.

ART. 92.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓNY EJECUCIÓN DE SISTEMAS LOCALES.

Para la ejecución de la urbanización y de los Sistemas Locales previstos por el P.G. se requerirá proyecto de urbanización redactado por técnico competente cuyas determinaciones tengan grado de desarrollo tal que permitiera la ejecución dirigida por técnico distinto.

Los proyectos de urbanización en ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación ni modificar las previsiones del P.G., sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse, previa o simultáneamente la correspondiente modificación del P.G.O.U.

ART. 93.- DOTACIÓN DE AGUA.

El servicio de abastecimiento de agua preverá una dotación mínima de 150 l/habitante y día para viviendas y de 0,2 m3/puesto de trabajo y día para zonas industriales, con una presión mínima de 5 atmósferas en el punto más desfavorable de la red, y cumplirá las especificaciones técnicas de la N.T.E.

ART. 94.- DISPONIBILIDAD DE CAUDAL.

Para cualquier actuación urbanística será necesario demostrar documentalmente la disponibilidad de caudal general suficiente para la red general de abastecimiento, tanto municipal como particular.

ART. 95.- ENERGIA ELÉCTRICA.

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 Kw/hab., que se distribuirá mediante red subterránea en el casco urbano. Los centros de transformación y los tendidos aéreos de alta tensión que abastezcan a la localidad cumplirán las condiciones de seguridad (afecciones a la edificación, arbolado y cultivos) vigentes y se someterán a las limitaciones paisajísticas y estéticas que determine la Corporación Municipal.

ART. 96.- DISTANCIA MÍNIMA A CABLES DE ELECTRICIDAD.

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 bosques, huertos, arbolado y cualquier tipo de plantación elevada:

1.5 + (U / 150 m) (con un mínimo de 2 m.).

Para edificios y construcciones:

3.3 + (U / 100 m) (con un mínimo de 5 m.)

U es laTensión compuesta, en KW.

ART. 97.- AMPLIACIÓN DE LA SEPARACIÓN ANTERIOR.

La Corporación municipal podrá ampliar en 13 m. las anteriores limitaciones, cuando exista algún riesgo especial, que previo el asesoramiento de técnico competente aconseje la adopción de tal medida.

ART. 98.- LIMITACIONES A LOSTENDIDOS ELÉCTRICOS.

En cualquier caso los tendidos eléctricos tendrán en cuenta las limitaciones que pueda imponer la Corporación Municipal en defensa de los valores paisajísticos del territorio.

ART. 99.- DISTANCIA MÍNIMA DE NUEVAS CONSTRUCCIONES ATENDIDOS AÉREOS.

Cuando los tendidos sean aéreos no se podrá construir a menos de 5 m. del conductor, sin prejuicio de los efectos del derecho de propiedad, salvaguardadas las servidumbres reglamentarias.

ART. 100.- LÍNEAS DE DISTRIBUCIÓN SUBTERRÁNEAS.

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

ART. 101.- ASPECTO EXTERIOR DE LAS INSTALACIONES DE TRANSFORMACIÓN.

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

ART. 102.- NIVEL MÍNIMO DE ILUMINACIÓN.

El nivel mínimo de iluminación de las vía se fija de acuerdo con la importancia del tráfico. A este efecto la iluminación requerida para el alumbrado público será:

En vías principales 10 lux.

En vías secundarias 5 lux.

En el medio rural se establece lo previsto en el Plan Nacional de Electrificación para este entorno.

ART. 103.- RED DE SANEAMIENTO.

La red de saneamiento tomará como caudal de cálculo la dotación de agua y el determinado por la recogida de pluviales. La disposición será de red subterránea, a más de 1 m. de profundidad y siempre por debajo de la red de abastecimiento de agua, canalizándose hacia los colectores generales que evacuarán a la estación depuradora.

Las condiciones requeribles para las obras de saneamiento serán las que fijan las correspondientes N.T.E.

ART. 104.- SANEAMIENTO EN ÁMBITO RURAL.

En el ámbito rural, donde no es posible la conexión a la red general, la evacuación requerirá depuración previa por fosa séptica e informe técnico que avale las condiciones no contaminantes del vertido.

ART. 105.- CONTENIDO MÁXIMO DE AGUAS RESIDUALES DE ORIGEN INDUSTRIAL.

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

ART. 106.- GRADO DE ACIDEZ DE LOS AFLUENTES.

El PH del afluente 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 5,5 y 9,5.

ART. 107.- REFRIGERACIÓN DE AGUAS INDUSTRIALES.
Las industrias efectuarán procesos de refrigeración para que la temperatura del afluente no supere los 30 °C.
ART. 108.- PROHIBICIÓN DE CONTENIDOS.
Queda prohibido el vertido de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos, y sustancias que favorezcan los cloros.
ART. 109.-TRATAMIENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS.
Dada la entidad del Municipio de Azuebar es recomendable el mantenimiento mancomunado de ámbito comarcal de este servicio.
En todo caso deberán situarse los vertidos de resíduos sólidos a más de 2 Km. de los núcleos urbanos, en zonas ocultas y no afectadas de vientos dominantes en dirección a los mismos.
ART. 110.- REDTELEFÓNICA.
Las redes de telefonía deberán canalizarse subterráneamente en el casco urbano y los dispositivos que requieran en superficie deberán respetar las condiciones específicas de los edificios.
ART. 111.- PAVIMENTACIONES.
Las pavimentaciones se llevarán a cabo según las especificaciones del proyecto redactado por técnico competente.
ART. 112.- MATERIALES DE PAVIMENTACIÓN.
Los materiales se ajustarán al carácter de la vía, con especial atención al volumen y tonelaje del tráfico rodado.
ART. 113.- ACABADO DE SUPERFICIES.
El acabado se superficies en los sistemas viarios será el asfáltico o pavimentado sustitutorio.
ART. 114.- OBLIGATORIEDAD DE PAVIMENTACIÓN DE ACERAS.
A requerimiento del Ayuntamiento los vecinos ejecutarán las aceras, respetando los anchos de viales que se indiquen por los técnicos municipales.
La sección constructiva será la que marque en cada caso el Ayuntamiento, en función de la capacdad 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. Los árboles se plantarán en alcorques adecuados a la pavimentación y guardarán entre sí distancias regulares no mayores de 15 m.
ART. 115.-TIPOS DE PAVIMENTACIÓN EN SUELO URBANOY URBANIZABLE.
A) Vías sin limitación de tonelaje:
1. Excavación de caja con compactación de fondo al 95% del Ensayo Proctor Modificado (E.P.M.)
2. Base de zahorras de cantera de 30 cms. de espesor compactas al 95% del E.P.M.
3. Doble capa de hormigón asfáltico (H.A.) sobre riego de imprimación.
B) Vías con limitación del tonelaje:
1. Excavación de caja con compactación de fondo al 95% del Ensayo Proctor Modificado (E.P.M.)
2. Base de zahorras de cantera de 20 cms. de espesor compactas al 95% del E.P.M.
3. Una capa de hormigón asfáltico (H.A.) sobre riego de imprimación (espesor mínimo 5 cm.).
C) Aceras.
Será obligatorio la colocación de bordillo y de hormión prefabricado.
ART. 116.- PAVIMENTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.
1. Excavación de caja con compactación de fondo al 95% del E.P.M.
2. Capa de 25 cm. de zahorras de cantera compactadas al 95% del E.P.M., con recebo de arena artificial.
3. Doble riego asfáltico sobre gravilla compacta.
ART. 117.- CONDICIONES DE LA RED DE SANEAMIENTO.
a) Conexiones al alcantarillado.
- Obligatoria arqueta sifónica de cierre hidráulico.
- Profundidades menores es obligatorio embeber el tubo en hormigón de resistencia característica igual o superior a 150 kg./cm2.
- Se prohíben las canalizaciones por encima de redes de abastecimiento de aguas.
b) Nuevas canalizaciones.
- Obligatoria la cama de arena a base de hormigón bajo tubo.
- Diámetros mínimos interiores:
0,30 m. pendiente mínima 3‰.
0,50 m. pendiente mínima 2‰.
- Profundidad mínima sin refuerzo de hormigón 40 cm.
- En profundidades menores es obligatorio embeber el tubo de hormigón de resistencia característica igual o superior a 150 kg./cm2 de espesor mínimo 15 cm. en toda la zanja.
- En cruces y cambios de dirección es preceptivo el pozo de registro, así como cada 50 cm.
ART. 118.- CONDICIONES DE LA RED DE AGUAS POTABLES.
1. Se prohiben las canalizaciones por debajo de las redes de saneamiento.
2. Profundidad mínima sin refuerzo de hormigón 20 cm. en aceras y 30 cms. en calzadas (arista superior).
3. En profundidades menores es obligatorio el refuerzo de hormigón de resistencia característica 150 Kg./cm2, de 15 cms. de espesor mínimo en toda la zanja.
ART. 119.- CONDICIONES DE LA RED DE ENERGIA ELÉCTRICA.
En el suelo Urbano y Urbanizable serán obligatorias las canalizaciones subterráneas.
Serán de obligado cumplimiento las normas N.T.E.-IEE en los proyectos de urbanización.
ART. 120.- CONDICIONES PARA LA RED DETELEFONÍA.
En suelo Urbano y Urbanizable serán obligatorias las canalizaciones subterráneas.
ART. 121.- ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA URBANÍSTICA.
Están sujetas a licencia urbanística las siguientes actuaciones:
1.- Obras de nueva planta y ampliaciones de edificaciones existentes sea cual sea su concepto constructivo, metal, madera, hormigón, sean prefabricadas o no. Incluso aquellas obras de carácter eventual
2.- Demoliciones.
3.- Obras de reforma de edificios.
4.- Obras menores.
La licencia será transmisible en principio, pero deberá ser puesta en conocimiento del Ayuntamiento dicha trasmisión.
En el supuesto de haber contraído el titular de la licencia cualesquiera obligaciones o compromisos, éstos deberán ser asumidos expresamente por el nuevo titular de la licencia y en su caso, construir los avales o garantías correspondientes.
Igualmente, deberá ser comunicado al Ayuntamiento el cambio de técnico director de la obra, si se produjera esta circunstancia.
Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las mismas.
ART. 122.- OBRAS MENORES.
Son obras menores las obras de reforma que no afecten a la estructura del edificio ni a las instalaciones o a la configuración arquitectónica, como por ejemplo: cambio de pavimento, de piezas sanitarias, de carpintería sin modificar huecos, etc., sin limitación de presupuesto y en todo caso cuyo presupuesto no exceda de un máximo a determinar por la autoridad municipal, que será revisable según su superior criterio con la periodicidad que se estime oportuno.
ART. 123.- OBRAS MAYORES.
Serán obras mayores las no incluidas en el artículo anterior: obras de nueva planta, obras de reforma que incluyan modificación de elementos estructurales, de fachadas, sobrelevaciones y ampliaciones de edificios ya existentes así como derribos.
ART. 124.- SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS MAYORES.
Para solicitar licencia de obra mayor se dirigirá instancia al señor Alcalde, en la que se hará constar lo siguiente:
1.- Nombre, apellidos y domicilio del solicitante. D.N.I. en el caso de que éste sea persona física, razón social y domicilio en el caso de personas jurídicas.
2.- Emplazamiento de las obras.
3.- Breve descripción de las obras a realizar.
4.- Nombre y apellidos de los técnicos encargados de dirigir la obra.
5.- Proyecto técnico, (una copia), visado por el Colegio Profesional correspondiente, que contendría los siguientes documentos mínimos:
5.1.- Memoria.
5.2.- Plano de situación. Escala mínima 1:1000.
5.3.- Presupuesto por ejecución material.
5.4.- Pliego de estadísticas según los modelos IP y M11 del Ministerio de Fomento.
5.5.- Fichas urbanísticas visadas por el Colegio Profesional correspondiente.
6.- Si el proyecto se refiere a viviendas de protección oficial, se adjuntará copia de calificación provisional o de la solicitud ante el Ministerio de Fomento, debidamente sellada por este departamento.
7.- Nombre de la empresa constructora y licencia fiscal.
8.- Fecha de solicitud y firma del solicitante.
ART. 125.- SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA MENOR.
Para solicitar licencia de obra menor se dirigirá instancia al señor Alcalde, en la que se hará constar lo siguiente:
1.- Nombre, apellidos y domicilio del solicitante. D.N.I. en el caso de que éste sea persona física, razón social y domicilio en el caso de personas jurídicas.
2.- Emplazamiento de las obras.
3.- Breve descripción de las obras a realizar, exigiéndose croquis de las mismas cuando no pudieran ser interpretadas de manera fácil y clara, presupuesto y ocupación prevista de vía pública.
ART. 126.- ACONDICIONAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES.
Para ejecutar acondicionamiento de locales comerciales se acompañará obligatoriamente croquis redactado por técnico competente, a escala 1:50, con presupuesto por partidas de las obras a realizar, además de lo exigido para las obras menores.
ART. 127.- CERTIFICADO DE SEGURIDAD EN OBRAS QUE AFECTEN A ELEMENTOS NO PRINCIPALES.
Para realizar obras menores de sustitución de elementos secundarios como terraza, tejados, etc., a lo exigido para las obras menores se añadirá certificado de seguridad y solidez redactado por técnico competente.
ART. 128.- OBRAS DE DERRIBO.
La solicitud de obras de derribo se acompañará de proyecto técnico en los casos en que pudieran resultar afectadas las edifi-

caciones colindantes o que fueran previsibles daños sobre la vía y servicios públicos. Dicho proyecto comprenderá al menos:

1.- Nombre, apellidos y domicilio del solicitante. D.N.I. en el caso de que éste sea persona física, razón social y domicilio en el caso de personas jurídicas.

2.- Plano de situación E 1/1000..

3.- Croquis del solar y la edificación.

4.- Fachada E 1/100 ó 1/50

5.- Memoria en la que se haga constar:

5.1.- Sistema constructivo.

5.2.- Cumplimiento expreso de las ordenanzas.

5.3.- Mantenimiento de los servicios públicos.

5.4.- Compromiso de dirección del derribo por técnico competente.

5.5.- Solicitud del vallado del solar resultante.

6.- Presupuesto de demolición

Los proyectos de derribo no serán necesarios en órdenes de ejecución o demoliciones de urgencias, ni en los casos en que se trate de edificación aislada cuyo derribo no pueda suponer daños sobre los edificios colindantes o sobre los edificios y vías públicas. No obstante deberá constar siempre con un proyecto de seguridad e higiene.

ART. 129.- PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES.

Las solicitudes de licencias y los correspondientes proyectos en su caso, se presentarán en el Registro de Entrada del Ayuntamineto.

ART. 130.- PLAZO PARA INFORMES.

Las peticiones de licencias de obras se informarán por los técnicos municipales correspondientes y demás organismos que pudieran resultar involucrados en su competencia por la naturaleza del proyecto, a cuyo efecto se remitirá un ejemplar del mismo para emisión del informe en un plazo no superior a cuarenta días desde su entrada en el Registro.

ART. 131.- DEFICIENCIAS SUBSANABLES EN EL PROYECTO. PLAZOS.

Si del análisis del proyecto se dedujera la existencia de deficiencias subsanables, se dará cuenta al interesado para que en el plazo de 15 días proceda a la subsanación de las mismas, entendiéndose que de no proceder a ello en un plazo indicado se considera decaído en su derecho. Completa la documentación, o subsanados los vicios de que inicialmente adoleciera, la Comisión Municipal Permanente, o directamente la Alcaldía, procederá al otorgamiento de la licencia.

ART. 132.- EFECTOS DE LA LICENCIA.

Los efectos de la licencia quedarán supeditados al pago de las tasas correspondientes, siendo el incumplimiento de esta obligación causa suficiente para paralizar las obras por Decreto de la Alcaldía o, en su caso, declarar la caducidad del documento.

ART. 133.- PLAZOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS.

Para el otorgamiento o denegación de la licencia, los plazos serán los siguientes:

1.- Un mes para obras o instalaciones menores o apertura de pequeños establecimientos.

2.- Dos meses para obras mayores y de nueva planta o reforma de las existentes, o relativas a industrias, mataderos, mercados, grandes establecimientos y cualquiera otra que pueda considerarse de carácter similar.

Estos plazos se prorrogarán en 15 días a contar desde las subsanación de las deficiencias.

ART. 134.- DENEGACIÓN DE LA LICENCIA.

La denegación de la licencia de obras contendrá suscrita referencia de hechos y fundamento de derechos que motivan la denegación y los recursos que el interesado posee contra la resolución administrativa, así como el plazo para su presentación y autoridad competente.

ART. 135.- SILENCIO ADMINISTRATIVO.

Trascurridos estos plazos sin que hubiera recaído resolución expresa por parte de la Corporación se entenderá:

1.- Si lo solicitado se refiere a actividades en la vía pública o bienes de dominio público o patrimoniales, que la licencia ha sido degenerada por silencio administrativo.

2.- Para demás obras o instalaciones nuevas y apertura de establecimientos se entenderá de aplicación la institución del silencio administrativo, y otorgada la licencia para la actividad que se pretende.

3.- Para el caso concreto de que lo solicitado fuera una licencia de obras, el peticionario que no hubiese recibido notificación de acuerdo expreso, deberá acudir a la Comisión Territorial de Urbanismo en denuncia de la mora, y si trascurrido otro més no hubiese recaído resolución administrativa, se entenderá concedida la licencia solicitada por aplicación del silencio administrativo positivo, en aquellos extremos que no contraviniera lo dispuesto en las normas aplicables. En ningún caso se entenderá otorgada por silencio administrativo ninguna licencia o actuación contraria a las disposiciones de carácter general aplicables ni al régimen establecido en el presente P.G.

ART. 136.- CÓMPUTO DE PLAZOS A EFECTO DE OTORGAMIENTO.

El cómputo de plazos a efecto de otorgamiento de licencia se realizará desde la fecha de presentación de solicitud en el Registro General de la Corporación.

ART. 137.- CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.

Las actividades amparadas por la licencia deberán dar comienzo en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación al interesado o de la que resulte al término de los plazos a esperar para entenderla concedida por aplicación del silencio administrativo positivo.

Caducarán igualmente las licencias de obras de nueva planta como consecuencia de la interrupción por plazo igual o superior al anterior y también por transcurso de un año si no se hubiera dado término a la estructura o dos años para su total conclusión.

La caducidad opera en el transcurso de los plazos establecidos pero precisará de la expresa declaración en tal sentido por la administración municipal y todo ello sin perjuicio de la posibilidad de prórroga por causas justificadas a juicio de la Alcaldía.

ART. 138.- INSPECCIÓN DE OBRAS.

Los agentes de vigilancia municipal tendrán el derecho y la obligación de contrastar que las obras o actividades que se llevan a cabo dentro del término municipal están amparadas por las correspondientes licencias, a cuyos efectos podrán solicitar la exhibición del documento a los interesados, así como cualquier aclaración en cuanto a su contenido, debiendo comunicar a la Alcaldía cuantas anomalías observen en relación a las mismas.

ART. 139.- URBANIZACIÓN PREVIA A LA LICENCIA.

No se concederá ninguna Licencia de Obras mientras el sector urbano a que se refiere la petición no esté urbanizado con respecto a lo establecido en la Ley del suelo en lo referente a acceso rodado, abastecimiento de aguas, etc...

No obstante, podrá concederse licencia cuando se garantice la urbanización simultánea a la edificación.

ART. 140.- PRECAUCIONES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS. VALLADOS.

Todo el frente de la casa o solar donde se practiquen las obras de nueva planta, reformas exteriores o derribos, se cerrará con una valla que en ningún caso podrá adelantarse más de dos metros de la línea de fachada, exceptuando aquellos casos en los que el normal funcionamiento de grúas u otra maquinaria necesaria en la edificación requieran de espacios mayores al permitido. En estos casos, y previa licencia del ayuntamiento se permitirán la disposición de vallas a las distancias dictadas por el mismo.

La instalación de vallas y andamios necesitarán de la correspondiente licencia salvo en el caso en el que vallado esté expresamente incluido en la correspondiente licencia de obras.

Los materiales de obras que se descarguen deberán ser entrados en la obra o espacio cerrado por ella antes de las veinticuatro horas siguientes a su descarga. En caso contrario se considerará ocupación indebida de la vía pública, dando lugar a las correspondientes sanciones.

ART. 141.- ACTAS DE INSPECCIÓN.

El Técnico Municipal o sus auxiliares técnicos o inspectores de obra , tienen el derecho en todo momento a inspeccionar las obras.

ART. 142.- FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS.

El Ayuntamiento no consentirá que las obras queden por terminar en aquellas partes que sean visibles desde la calle y que por su aspecto puedan perjudicar las condiciones estéticas y de ornato público.

Dentro de las 48 horas siguientes a la terminación de las obras, se sacarán los materiales sobrantes, se quitarán los andamios o vallas que no hubieran desaparecido y se repararán los pavimentos deteriorados de aceras y calzadas con motivo de la ejecución de las obras, limpiando y dejando éstas perfectamente barridas.

ART. 143.- VALLADO DE SOLARES.

Los propietarios de solares deberán mantenerlos vallados siguiendo la alineación oficial que rija en esta zona, con vallas de dos metros de altura mínima.

No se consentirá el aprovechamiento del vallado para techar con uralita o cualquier otro sistema de cubrición ligero, tendente a la creación de espacios susceptibles de usos distintos a los propios del aseo del solar.

ART. 144.- DESPERFECTOS EN LA VÍA PÚBLICA.

Igualmente las licencias llevarán implícito el compromiso del propietario de reparar todos los desperfectos que se originen en las vías públicas con sus aceras, calzadas, paseos, jardines, arbolado, alcantarillado, canalizaciones de agua, o cualquier otro servicio municipal y aportar fianza en metálico de posibles desperfectos.

ART. 145.- CAMBIO DE PAVIMENTO DE ACERAS POR PARTE DE LOS PARTICULARES.

Se podrá autorizar discrecionalmente el cambio del pavimento de las aceras por parte de los particulares, siempre que se respete el encintado perimetral, y que el nuevo pavimento no sea deslizante, y que su conservación corra a cargo del que lo ejecuta (previa inspección).

ART. 146.- INTERPRETACIÓN.

Las Normas contenidas en este título complementan con caracter general lo establecido para cada zona por este P.G. y establecen unas condiciones mínimas que en ningún caso pueden interpretarse como sustitutorias de aquellas más restrictivas establecidas por la legislación específica sobre edificaciones e instalación de servicios.

Para garantizar las debidas condiciones de habitabilidad, higiene, salubridad, ornato y privacidad de las viviendas, además de lo dispuesto en estas Normas deberá observarse lo establecido en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana. (Orden de 28 de Junio de

1989. D.O.G.V. 17.7.89) posteriores revisiones y resto de legislación que sea de aplicación.

ART. 147.- EDIFICACIÓN Y RASANTES.

Las edificaciones deberán adecuarse mediante niveles para garantizar la situación de las viviendas sobre rasante.

No se permitirán piezas habitables en sótanos o semisótanos, aunque éstos podrán construirse con destinos comerciales, industriales o de aparcamientos ajenos a las viviendas.

ART. 148.- SEPARACIÓN A MEDIANERAS.

Los vanos y vuelos deberán separase de los ejes de las medianeras al menos 60 cms.

ART. 149.- CANALIZACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.

Las aguas pluviales que viertan a la calle deberán ser recogidas en cubiertas y llevadas por bajante protegida hasta la calle o red de alcantarillado.

ART. 150.- AGUAS POTABLES Y SANEAMIENTO.

Toda la vivienda deberá acometer a la red general de agua potable y saneamiento, quedando expresamente prohibida la construcción de pozos negros. Las viviendas que por su situación en Suelo No Urbanizable no puedan acceder a las redes generales de saneamiento, deberán realizar sus vertidos mediante fosas sépticas, previa depuración mediante estaciones prefabricadas.

ART. 151.- DESAGÜES.

Todos los desagües de aparatos dispondrán de cierre hidráulico mediante sifón, que deberá ser facilmante registrable y accesible. Las aguas negras se conducirán mediante tuberías impermeables y ventiladas hasta la red de alcantarillado.

ART. 152.- VERTIDO DE AGUAS A PLANTAS INFERIORES.

Los tendederos, lavaderos, maceteros, etc., no permitirán la caida de aguas a plantas inferiores del edificio.

ART. 153.- ACTUACIONES PARCIALES EN FACHADAS.

No se colocarán toldos ni pintarán fachadas de forma unilateral, cuando esto pueda suponer rotura de la armonía de las casas colectivas, aunque sean de fácil desmonte, ni aún con el pretexto de la temporalidad.

ART. 154.- ACCESO OBLIGATORIO A PATIOS INTERIORES.

Todo patio interior tendrá un acceso independiente o a través de la vivienda que lo use, que garantice su conservación y limpieza.

ART. 155.- INSTALACIONES COLECTIVAS.

En las viviendas colectivas, siempre que no existan impedimentos técnicos, será obligatorio unificar las instalaciones que, como las antenas, se acusan en el exterior de los edificios.

ART. 156.- VIVIENDAS EN PLANTA BAJA.

Las viviendas en planta baja deberán quedar aisladas del terreno mediante una cámara de aire no inferior a 30 cm. convenientemente ventilada.

Cuando por tratarse de bajos comerciales ya construidos esta solución no fuera posible, será necesario impermeabilizar por completo el pavimento con el fin de preservar a la vivienda de humedades del terreno.

ART. 157.- LICENCIA DE OCUPACIÓN O DE PRIMERA UTILIZACIÓN.

La licencia de ocupación o de primera utilización de los edificios tiene por objeto autorizar la puesta en uso de las edificaciones para comprobación de que han sido realizados conforme a las condiciones de licencia de obra.

Se seguirá el procedimiento establecido conjuntamente para la expedición de la Cédula de Habitabilidad en su caso con carácter general.

En cualquier caso requerirá petición escrita del titular adjuntando certificación facultativa del final de la obra y demás documentos enumerados en el art. 3 del decreto 161/89.

ART. 158.- DIMENSIONES LINEALES DE LA VIVIENDA.

Viviendas existentes.

La altura libre mínima (de suelo a techo), será de 2,40 m en dormitorios y estancias, admitiéndose descuelgues que reduzcan esta altura hasta 2,20 m. con ocupación en planta de cada recinto de hasta el 10% de su superficie.

En pasillo, aseos y cocinas, la altura mínima será de 2,20 m.

La anchura mínima de pasillos será de 0,80 m. permitiéndose estrangulamientos de 0,70 m.

Viviendas de nueva planta.

Además de lo dispuesto en el párrafo anterior, se deberá cumplir que el acceso a la vivienda, desde el edificio o desde el exterior, será a través de una puerta cuyo hueco libre no será menor de 0,80 m. x 2,00 m. Además de este acceso, la vivienda tendrá un hueco al exterior con anchura mayor de 1,00 m. y superficie mayor de 1,50 m2 para el traslado del mobiliario.

El hueco libre de paso entre habitaciones no será inferior a 0,70 m. excepto en baño o lavadero, donde puede reducirse a 0,60 m.

La anchura mínima de pasillos será de 0,90 m., permitiéndose estrangulamientos de 0,80 m.

ART. 159.- ESCALERAS.

Se atenderán a:

1. Ancho mínimo: 0,80 m. en viviendas unifamiliares, y 1,00 m. en colectivas.

2. Huella mínima 25 cm., y contrahuella máxima 19 cms.

3. Tramos de escalera de 16 escalones como máximo.

4. Rellanos:

Sin acceso, de anchura igual a la anchura del peldañeado y de profundidad mínima 0,70 m.

Con acceso, de anchura igual a la anchura del peldañeado y de profundidad mínima 1,20 m.

La distancia mínima entre la arista del último peldaño y el hueco de las puertas será de 0,25 m.

En edificios de una sola vivienda, estas dimensiones podrán ser incrementadas o disminuidas en un 20%, según se trate de una dimensión máxima o mínima respectivamente.

5. En las viviendas de nueva planta que dispongan de escaleras curvas o compensadas, se cumplirá que a 0,40 de cualquier barandilla, la huella de los peldaños será mayor o igual a 25 m., cumpliéndose este ancho en una longitud mínima de 70 cm. (50 cm. en viviendas unifamiliares)

6. Las escaleras colectivas garantizarán su iluminación y ventilación en el caso de viviendas de nueva planta:

- Mediante ventanas a fachada o patio.
- Cenitalmente, en cuyo caso la superficie traslúcida deberá ser de, al menos, 2/3 de la totalidad de la planta de la escalera, existiendo además una iluminación perimetral en el encuentro del acristalamiento con la caja de escalera.

ART. 160.- CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

Viviendas existentes.

Los recintos compartimentados, con excepción de acceso, baño, despensa y trastero, dispondrán de huecos al exterior.

En las habitaciones, salvo aquella en la que se disponga la cocina, se permitirá que la iluminación natural se produzca a través de otra estancia iluminada mediante huecos al exterior, no siendo la suma de superficies útiles de las habitaciones en segundas luces superior al 40% de la superficie útil total de la vivienda.

En todos los casos la superficie de los huecos al exterior, (calle o patio), no será inferior al 10% del total de superficie útil de los recintos iluminados a través de dichos huecos.

El ancho mínimo de los huecos será de 60 cm. y serán practicables a efectos de ventilación al menos una tercera parte de la superficie mínima de iluminación indicada en el párrafo anterior.

Los aseos y baños no podrán ventilarse a través de otras piezas, por lo que, si no poseen huecos de ventilación directa al exterior, se les dotará de un sistema de ventilación forzada con renovación contínua de aire, o bien de un sistema de ventilación mecánica con un caudal mínimo de extracción de 10 l/seg.

Viviendas de nueva planta.

Los recintos compartimentados, con excepción de acceso, baño, despensa y trastero, dispondrán de huecos al exterior, acristalados para su iluminación.

La superficie de los huecos de iluminación no será inferior al 10% de la superficie útil del recinto iluminado. Esta superficie deberá estar comprendida entre los 0,70 m. y los 2,20 m. de altura. La iluminación cenital puede ser complementaria pero nunca sustitutiva de la descrita.

El estar-comedor, y al menos un 40% de la superficie útil de la vivienda se iluminará a través de huecos que recaigan directamente a la vía pública, patios de manzana o patios de tipo I según las Normas de Habitabilidad y diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Los huecos serán practicables al menos en una tercera parte de la superficie mínima de iluminación.

En cocina existirá, además de huecos de iluminación, un sistema de ventilación mecánica con conducto independiente, preferentemente vertical, para la extracción de humos y gases, con un caudal mínimo de 30 l/seg.

ART. 161.- PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA.

Viviendas existentes.

Toda vivienda estará compuesta, como mínimo, de dormitorio, baño y otra habitación, en la que podrán desarrollarse el resto de las funciones propias de la vivienda.

Se considerará vivienda-apartamento la compuesta únicamente por un baño y un recinto para el resto de las funciones.

Los recintos compartimentados serán independientes entre sí, de manera que ninguno utilice un dormitorio o el baño como paso obligatorio a otra habitación. En viviendas de un solo dormitorio, éste podrá ser paso obligado al baño.

Toda vivienda tendrá una superficie mínima de 30 m2 útiles, excepto la vivienda apartamento que tendrá una superficie mínima de 24 m2.

Las superficies mínimas serán las siguientes:

Comedor, estancia.	Mínimo.	12 m2.
Dormitorio.	Mínimo.	6 m2.
Cocina.	Mínimo.	5 m2.
Baño completo.	Mínimo.	3'5 m2.

Toda vivienda dispondrá, al menos, de un dormitorio de 10 m2.

En caso de que cocina, estar y comedor constituyan un solo recinto, la superfcie útil mínima de este será de 14 m2.

Viviendas de nueva planta.

Toda vivienda estará compuesta, como mínimo, de dormitorio, baño y otra habitación, en la que podrán desarrollarse el resto de las funciones propias de la vivienda.

La vivienda con más de tres dormitorios contará como mínimo con dos baños, pudiendo ser uno de ellos un aseo.

Se considerará vivienda apartamento la compuesta únicamente por un baño y un recinto para el resto de las funciones.

La superficie útil de la vivienda en función del número de dormitorios será :

Vivienda de 1 dormitorio:	30 m2.
Vivienda de 2 dormitorios:	40 m2.
Vivienda de 3 dormitorios:	55 m2.
Vivienda de 4 dormitorios:	70 m2.

En el caso de vivienda-apartamento, la superficie útil mínima será de 24 m2.

Las superficies mínimas para las distintas piezas de la vivienda serán las siguientes:

Cocina	mínimo	5 m2
Estar-comedor	mínimo	14 m2.
Dormitorio sencillo	mínimo	6 m2.
Dormitorio doble	mínimo	8 m2.
Dormitorio principal	mínimo	10 m2.

Toda vivienda dispondrá, al menos, de un dormitorio de 10 m2.

ART. 162.- SERVICIOS Y CONDICIONES DE HIGIENE DE LAS VIVIENDAS.

Toda vivienda deberá contar con los servicios mínimos de agua potable, electricidad y saneamiento, conectados a las redes generales de la población. En viviendas rurales a más de 300 m. de estas redes , deberá garantizarse la potabilidad del pozo o aljibe de abastecimiento y la correcta depuración de los vertidos por fosa séptica.

Es obligada, para cada vivienda, la instalación de un baño completo (lavabo, W.C. y ducha o bañera), cocina (con aparato para cocinar y fregadero) y lavadero, cuyos revestimientos impermeables garantizarán la limpieza y las condiciones de salubridad.

ART. 163.- CONSERVACIÓN DE FACHADAS Y MEDIANERÍAS.

Las fachadas de los edificios públicos y particulares así como las medianeras en vistas desde la calle se conservarán en buen estado de limpieza, renovándolas o blanqueándolas cuando así lo disponga la autoridad municipal por su mal aspecto. Estas obras las podrá ejecutar el Ayuntamiento por contrato o administración con cargo al propietario, que en caso de no satisfacer el importe en el plazo que sea fijado, podrá ser obligado al pago mediante el procedimiento de apremio.

ART. 164.- CONDICIONES DE ACABADO DE LOS EDIFICIOS.

Los edificios deberán cumplir las determinaciones del proyecto, redactado por técnico competente, con arreglo al cual se otorgó la licencia. Todas las edificaciones deberán presentar acabados exteriores propios de fachada (enfoscado y pintado cuanto menos), aún cuando el edificio se mantenga inconcluso interiormente.

ART. 165.- CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y ORNATO.

Los propietarios de los edificios y viviendas están obligados a mantenerlos en condiciones de uso, salubridad y ornato.

El Ayuntamiento, o los demás organismos competentes, podrán ordenar de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la adecuada conservación de los edificios, con indicación del plazo de realización.

Los proyectos de decoración y ornato de las edificaciones podrán ser denegados si no consideran las condiciones de integración. Dichos edificios deberán por otro lado someter las partes de un edificio a la ley decorativa del conjunto, y del mismo modo, el edificio a la ley decorativa de la agrupación cuando correspondiera a una obra unitaria en su origen.

El Municipio puede subrogarse la iniciativa en estos temas a cargo del propietario cuando éste se negara a afrontarlos.

ART. 166.- DENUNCIAS.

Todos los vecinos tienen el derecho a denunciar a la autoridad municipal aquellos edificios que no reunan las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato y los que por las señales que presenten puedan amenazar ruina.

ART. 167.- RUINAS.

En los supuestos de ruina, se procederá de conformidad con lo dispuesto en las leyes específicas.

ART. 168.- DERRIBOS.

Antes de proceder al derribo de una edificación, sea cual fuere su causa, se dará cuenta a la autorida municipal mediante instancia para la obtención de la necesaria licencia y en su caso, previo proyecto de derribo suscrito por técnico competente en el que se marcarán las zonas de precaución debida para la seguridad pública, dando los datos suficientes para la identificación del inmueble a derribar.

ART. 169.- OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA Y RENOVACIÓN DE LOS PERMISOS DE DERRIBO.

No podrá ocuparse la vía pública con materiales de construcción, andamio o escombros procedentes del derribo o desmonte de edificios, solares, etc., sin el correspondiente permiso escrito de la Alcaldía.

Caso de que se obtenga dicho permiso, éste deberá ser renovado cada 15 días y abonados nuevamente los derechos que figuren en las tarifas de exenciones municipales.

Estos permisos se entenderán supeditados a la adopción de las obligatorias medidas de señalización, tanto diurna como nocturna, y de seguridad para evitar cualesquiera daños a personas y bienes, responsabilizándose el titular de las obras en caso de incumplimiento o defectuoso cumplimiento de tales medidas de seguridad.

ART. 170.- ACCESOS.

Los aparcamientos en bajos de edificios destinados a vivienda o establecimientos fabriles o comerciales asegurarán el acceso, en razón de su ubicación, en base al sistema viario y lugar de emplazamiento.

ART. 171.- DOTACIÓN MÍNIMA.

La dotación mínima de reserva para cada aparcamiento es la siguiente:

- Vivienda: 20 m2 const. de aparcamiento por cada 200 m2 const. de vivienda.
- Hoteles: 16 m2 const. de aparcamiento por vehículo, considerando un mínimo de vehículos igual al 80% de las plazas hoteleras.
- Edificios públicos: 20 m2 const. de aparcamiento por cada 200 m2 const. de edificación.

ART. 172.- CASOS DE OBLIGATORIEDAD DE CONSTRUCCIÓN DE APARCAMIENTOS.

En el Casco Urbano será obligatoria la construcción de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m2 de construcción en los edificios de nueva planta, siempre que la superficie total construida del edificio supere los 400 m2 destinado a uso diferente al de vivienda y/o el número de viviendas sea mayor que 3 o, siendo inferior, cuando la superficie total construida destinada a vivienda sea igual o superior a 200 m2.

ART. 173.- VENTILACIÓN.

Los aparcamientos en viviendas y los garajes en general tendrán ventilación directa o forzada con el exterior a través de chimeneas independientes de las viviendas o lucernarios o huecos abiertos al exterior.

ART. 174.- MEDIDAS DE SEGURIDAD.

Se establecerán medidas de seguridad y, en todo caso, extintores de incendios cercanos a los accesos y como mínimo un extintor y una boca de riego por cada 250 m2 construidos o fracción.

ART. 175.- ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN VERTICAL.

Los elementos de comunicación vertical de los edificios con garaje preverán un vestíbulo de independencia entre ellos y cada planta o zona destinada a garaje y en todo caso deberán cumplir lo especificado en la NBE-CPI/91.

ART. 176.- APARCAMIENTOS MAYORES DE 1.500 M2 CONSTRUIDOS.

En aparcamiento con superficie superior a 1.500 m2 construidos, se dispondrá de un acceso independiente para peatones mediante rampa o escalera de anchura no inferior a 1 m. Dispondrán de una rampa para entrada y otra para salida de vehículos, con meseta de desembarco de las características que se indican en el art. siguiente, o bien un único acceso con anchura mínima de 5,00 m. de rampa, de anchura mínima de meseta de desembarco de 6,00 m.

ART. 177.- CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES.

Los aparcamientos reunirán las siguientes características dimensionales, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. anterior para aparcamiento de superficie mayor de 1.500 m2:

- Anchura mínima de rampa	3,0 m.
- Profundidad mínima de meseta de desembarco	3,0 m.
- Anchura de meseta de desembarco:	
- calles menores de 10 m.	3,5 m.
- calles de 10 m. o más	3,0 m.
- Pendiente máxima de rampa	16%
-Radio de giro a eje de rampa	6,0 m.

ART. 178.- INTEGRACIÓN DE FACHADAS DE EDIFICIOS DE APARCAMIENTO.

Quedan prohibidos los aparcamientos en edificios exclusivos de más de una planta. Los aparcamientos podrán construirse sólo en las plantas bajas y en sótanos o semisótanos.

ART. 179.- PAVIMENTOS.

El pavimento de los garajes o aparcamientos se llevará a cabo con materiales apropiados a su uso, que garanticen su conservación y fácil limpieza.

El pavimento de rampa o rampas de acceso y salida se realizará con baldosas de relieve, o cualquier clase de pavimento que garantice la adherencia de los neumáticos de los vehículos, de tal manera que se evite en cualquier caso su deslizamiento.

ART. 180.- ILUMINACIÓN.

Se garantizará la iluminación natural o artificial de los aparcamientos, instalándose puntos de luz suficiente para asegurar la visibilidad de la maniobra.

ORDENANZAS PARTICULARES

SU-1 CORRESPONDE AL CASCO TRADICIONAL

TIPO DE EDIFICACIÓN

Cerrada. Vivienda unifamiliar o colectiva.

ALINEACIONES Y RASANTE

Serán las especificadas en el plano de alienaciones, respetándose en su conjunto las existentes

EDIFICABILIDAD

En las zonas correspondientes a la tipología tradicional en casco urbano, no se establecen coeficientes de edificación No así

en la tipología tradicional enclavada en unidades de ejecución, cuya edificabilidad será de 2'0 m2t/ m2s.

El techo construido necesario, en su caso, para locales técnicos y salas de máquinas computará íntegramente a efectos de edificabilidad, al igual que todo espacio cubierto, esté cerrado o no.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
Máxima: 9,50 metros

NUMERO DE PLANTAS
Máximo: P.B. + 2.

SÓTANOS
Se permiten

SEMISÓTANOS
Se permiten.

ÁTICOS
Se prohíben

ALTILLOS
Se permiten

USO BAJO CUBIERTA
Se permiten, siempre que esté ligado a la vivienda inmediatamente inferior y tenga su acceso a través de esta. . La superficie de estos desvanes no computará a efectos de edificabilidad.

SALIENTES Y VUELOS
El vuelo máximo será inferior a L 1./12 de la anchura de la calle a la que de frente la edificación, no sobrepasando en ningún caso la cara interior del bordillo. Se prohíben los miradores.

RETRANQUEOS
Se prohíben

PATIOS INTERIORES
Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

PARCELA MÍNIMA
La parcela mínima ser de 60 m2 salvo sea materialmente imposible por tratarse de solar entre edificaciones existentes.

FACHADA MÍNIMA
Para ser edificable una parcela es necesario que de fachada a vía pública y tenga un mínimo de 3'5 mts, salvo sea materialmente imposible por tratarse de solar entre edificaciones existentes

FONDO DE EDIFICACIÓN
Mínimo tres metros.
Máximo no se establece

FORMA DEL SOLAR
La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 3'5x8 m, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma. Quedan exentos del cumplimiento de este artículo, aquellos solares que se encuentren entre edificaciones ya existentes.

COMPOSICIÓN:
FACHADAS
La instrucción general es que los edificios sean de gran simplicidad y neutralidad.

Las líneas maestras de la composición de las fachadas responderán a las que configuren las fachadas del entorno, predominando el macizo sobre el vano.

CARPINTERÍA.
Las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas pintadas o de aluminio anodizado color oscuro. Excepcionalmente se admitirán otros tipos de carpintería, siempre que, por la magnitud de secciones de cerco y bastidor y por su color, armonicen con el tradicional de la zona.

CERRAJERÍA.
Los elementos de cerrajería tomados de modelos antiguos, se tratarán con sencillez y sin producir imitaciones engañosas.

ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS, CHIMENEAS, CAJAS DE ESCALERA, ETC.
Se tratarán con materiales iguales a la fachada, o coherentes con los generales del edificio, de tal forma que no se produzcan rupturas visuales.

CUBIERTAS.
Serán de teja en un 50% manifestándose en fachada, y con profundidad mínima de tres metros.

MATERIALES.
FACHADA
Las limitaciones en cuanto a materiales están condicionadas fundamentalmente por su color, textura y auténtica expresividad.

Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse estos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábricas y funciones. En el color y textura de los materiales se tendrá presente la entonación y vibración general en el ambiente en que se sitúa el edificio, y los de los materiales tradicionales utilizados. Se recomienda el empleo de revocos con colores utilizados tradicionalmente en la arquitectura de la zona (blanco, térreos, añil, etc.)

El uso de piedras como materiales de construcción y especialmente en las fachadas puede adquirir modalidades muy diferentes, y todas ellas altamente recomendables, por la dignidad y nobleza que otorgan a los edificios.

FACHADAS SECUNDARIAS
Siempre que sean visibles desde espacios públicos o semipúblicos, se tratarán con el mismo criterio que las fachadas principales.

Todo paramento a espacio público tendrá el carácter de fachada.

MEDIANERÍAS
Aún cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas, se tratarán de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores, procurándose la animación conveniente de los paramentos.

El Ayuntamiento podrá obligar a los propietarios e inmuebles que provoquen medianerías, que no pueden ser cubiertas con la aplicación de esta ordenanza, a su tratamiento, con materiales y colores a determinar en cada caso.

SU-2 CORRESPONDE A LA ZONA DE ENSANCHE RESIDENCIAL.

TIPO DE EDIFICACIÓN.
Cerrada.
Vivienda unifamiliar, colectiva o apartamentos

ALINEACIONES Y RASANTES.
Serán las especificadas en el plano de alineaciones.

EDIFICABILIDAD
2'0 m2t/ m2s.

El techo construido necesario, en su caso, para locales técnicos y salas de máquinas computará íntegramente a efectos de edificabilidad, al igual que todo espacio cubierto, esté cerrado o no.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.
Máxima: 10,50 metros.

NUMERO DE PLANTAS
Máximo: PB. + 2.

SÓTANOS
Se permiten.

SEMISÓTANOS
Se permiten.

ÁTICOS
Se prohíben.

ALTILLOS.
Se permiten.

USO BAJO CUBIERTA
Se permiten, siempre que esté ligado a la vivienda inmediatamente inferior y tenga su acceso a través de esta. . La superficie de estos desvanes no computará a efectos de edificabilidad.

SALIENTES Y VUELOS
Se permite un 50% de la longitud de fachada en mirador pudiendo ser el resto balcón, con vuelo máximo de 50 cm, e igual o inferior a 1./ 12 de la anchura de la calle a la que de frente la edificación, no sobrepasando en ningún caso la cara interior del bordillo.

RETRANQUEOS
Se prohíben

PATIOS INTERIORES
Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

PARCELA MÍNIMA
La parcela mínima será de 60 m2 salvo sea materialmente imposible por tratarse de solar entre edificaciones existentes.

FACHADA MÍNIMA
Para ser edificable una parcela es necesario que de fachada a vía pública y tenga un mínimo de 6 mts. Serán excepción las parcelas con fachada inferior a 6 mts., situadas entre edificios ya construidos.

FONDO EDIFICACION
Mínimo tres metros.
Máximo no se establece

FORMA DEL SOLAR
La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 3'5x8 m, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma. Quedan exentos del cumplimiento de este artículo, aquellos solares que se encuentren entre edificaciones ya existentes.

COMPOSICIÓN
FACHADAS
La instrucción general es que los edificios sean de gran simplicidad y neutralidad.
Las líneas maestras de la composición de las fachadas responderán a las que configuren las fachadas del entorno, predominando el macizo sobre el vano.

CARPINTERÍA.
Las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas pintadas o de aluminio anodizado color oscuro. Excepcionalmente se admitirán otros tipos de carpintería, siempre que, por la magnitud de secciones de cerco y bastidor y por su color, armonicen con el tradicional de la zona.

MATERIALES.
FACHADA
Las limitaciones en cuanto a materiales están condicionadas fundamentalmente por su color, textura y auténtica expresividad.
Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse estos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábricas y funciones. En el color y textura de los materiales se tendrá presente la entonación y vibración general en el ambiente en que se sitúa el edificio, y los de los materiales tradicionales utilizados. Se recomienda el empleo de revocos con colores utilizados tradicionalmente en la arquitectura de la zona (blanco, térreos, añil, etc.)
El uso de piedras como materiales de construcción y especialmente en las fachadas puede adquirir modalidades muy diferentes, y todas ellas altamente recomendables, por la dignidad y nobleza que otorgan a los edificios.

FACHADAS SECUNDARIAS
Siempre que sean visibles desde espacios públicos o semipúblicos, se tratarán con el mismo criterio que las fachadas principales.
Todo paramento a espacio público tendrá el carácter de fachada.

MEDIANERÍAS
Aún cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas, se tratarán de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores, procurándose la animación conveniente de los paramentos.
El Ayuntamiento podrá obligar a los propietarios e inmuebles que provoquen medianerías, que no pueden ser cubiertas con la aplicación de esta ordenanza, a su tratamiento, con materiales y colores a determinar en cada caso.

SU-3 CORRESPONDE A LA VIVIENDA AISLADA O PAREADA

TIPO DE EDIFICACIÓN
Abierta.
Vivienda unifamiliar aislada o pareada, con retranqueos a espacios públicos y vecinos

ALINEACIONESY RASANTES
Las especificadas en los planos correspondientes

EDIFICABILIDAD
0'5 m2 /m2.
El techo construido necesario, en su caso, para locales técnicos y salas de máquinas computará íntegramente a efectos de edificabilidad, al igual que todo espacio cubierto, esté cerrado o no.

ALTURA DE EDIFICACIÓN
Máximo 6 metros. En parcelas con pendientes superior al 15%, la altura total de la edificación no será, en ningún punto, superior a 8m, medidos desde la rasante natural del terreno en ese punto.

NÚMERO DE PLANTAS
PB + 1 plantas.

SÓTANOS
Se permiten.

SEMISÓTANOS
Se permiten.

ÁTICOS
Se prohíben.

ALTILLOS
Se permiten.

USO BAJO CUBIERTA
Se permiten, siempre que esté ligado a la vivienda inmediatamente inferior y tenga su acceso a través de esta. La superficie de estos desvanes no computará a efectos de edificabilidad.

SALIENTES, Y VUELOS
Se permiten siempre y cuando se guarden las distancias establecidas a lindes de calle, vecinos y entre edificaciones.

PATIOS INTERIORES.
Se atendrá a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

CERRAMIENTO A ESPACIO PUBLICO.
Hasta 1 metro de altura puede ser opaco.
A partir de esta altura y hasta 2 metros como máximo deberá tener una superficie de huecos superior al 70% de la superficie.

CERRAMIENTO A VECINOS.
A vecinos la altura máxima será 2 mts. y podrá ser opaca.
En parcelas con pendientes superior al 15%, el cerramiento podrá ser macizo hasta una altura de 2m. En estos casos, el tratamiento será de fábrica de piedra. Sobre la fábrica de piedra podrá elevarse cerramiento de 1m de altura máxima con tratamiento diáfano y ajardinado.

PARCELA MÍNIMA
400 m2 para vivienda aislada. En el caso de vivienda pareada, cada una de las dos viviendas deberá contar con una parcela mínima no inferior a 300 m2 , si bien ambas deberán ser parte de un mismo proyecto arquitectónico que deberá ser visado de forma conjunta formando claramente un único proyecto.

FACHADA MÍNIMA.
Para ser edificable una parcela será necesario que de fachada a vía pública y será esta como mínimo de 8 mts.

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA
50%

SEPARACIÓN A LINDES DE CALLES
Tres metros.

DISTANCIA A LINDES DE VECINOS
Tres metros.
Podrá adosarse a cualquiera de los lindes y a la alineación exterior, edificación auxiliar de una sola planta para uso residencial, garaje, almacén o usos complementarios del residencial, debiendo ser la altura total no superior a 2'5 m. medida desde la rasante natural del terreno en cada punto.. su edificabilidad y ocupación computarán dentro de los máximos atribuidos a la parcela. Cuando la edificación auxiliar se destine a uso residencial principal, necesariamente, deberá situarse a 3m de los lindes. La ocupación total no superará el 25% de la longitud de cada uno de los lados.

FORMA DEL SOLAR
La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12x20 m, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma. Quedan exentos del cumplimiento de este artículo, aquellos solares que se encuentren entre edificaciones ya existentes.

COMPOSICIÓN.
Libre. En el caso de optarse por vivienda pareada, ambas serán parte de un mismo proyecto arquitectónico que deberá ser visado de forma conjunta formando claramente un único proyecto.

SU-4 CORRESPONDE A LA VIVIENDA ADOSADA.

TIPO DE EDIFICACIÓN
Abierta.
Vivienda unifamiliar adosada, con retranqueos a espacios públicos y vecinos

ALINEACIONESY RASANTES
Las especificadas en los planos correspondientes

EDIFICABILIDAD
1 m2 /m2.

ALTURA DE EDIFICACIÓN
Máximo 7 metros.

NÚMERO DE PLANTAS
Máximo PB + 1 plantas, mínimo PB

SÓTANOS
Se permiten.

SEMISÓTANOS
Se permiten.

ÁTICOS
Se prohíben.

ALTILLOS
Se permiten.

USO BAJO CUBIERTA
Se permiten, siempre que esté ligado a la vivienda inmediatamente inferior y tenga su acceso a través de esta. La superficie de estos desvanes no computará a efectos de edificabilidad.

SALIENTES Y VUELOS
Se permiten siempre y cuando se guarden las distancias establecidas a lindes de calle, vecinos y entre edificaciones.

RETRANQUEOS
Se permiten retranqueos sobre la alineación obligatoria de fachada, exceptuando el primer y último metro de la misma.

PATIOS INTERIORES.
Se atendrá a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

CERRAMIENTO A ESPACIO PUBLICO.
Hasta 1 metro de altura puede ser opaco.
A partir de esta altura y hasta 2 metros como máximo deberá tener una superficie de huecos superior al 70% de la superficie..

CERRAMIENTO A VECINOS.
A vecinos la altura máxima será 2 mts. y podrá ser opaca.
En parcelas con pendientes superior al 15%, el cerramiento podrá ser macizo hasta una altura de 2m. En estos casos, el tratamiento será de fábrica de piedra. Sobre la fábrica de piedra podrá elevarse cerramiento de 1m de altura máxima con tratamiento diáfano y ajardinado.

PARCELA MÍNIMA.
300,- m2.

FACHADA MÍNIMA.
Para ser edificable una parcela será necesario que de fachada a vía pública y será esta como mínimo de 18 mts.

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA
70%

ALINEACIONES
Se establece una alineación obligatoria situada, paralelamente, a 3 metros de la alineación frontal de parcela. Esta distancia podrá ser ampliada siempre que la totalidad de solares recayentes en la misma se comprometan a una nueva distancia, y así lo hagan constar en documento público.

SEPARACIÓN A LINDES DE CALLES
Se establece una separación obligatoria a lindes de calles de 3 metros.

SEPARACIÓN A LINDES DE VECINOS
Mínimo cinco metros a lindes traseros.
En el caso de que la totalidad de una de las alineaciones obligatorias de fachada, es decir, un bloque entero, sea objeto de un solo proyecto arquitectónico, no será aplicable lo referente a alineaciones ni separaciones. En este caso solo será aplicable una separación a lindes, no inferior a 3m.

FORMA DEL SOLAR
La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma. Quedan exentos del cumplimiento de este artículo, aquellos solares que se encuentren entre edificaciones ya existentes.

COMPOSICIÓN.
Libre

SU-5 EDIFIC. EN SUELOS DOTACIONALES.

SUELO DOTACIONAL	ALTURA MÁXIMA	SUPERFICIE EDIFICABLE	OCUPACIÓN
Educativo cultural ED	Acorde con las ordenanzas de la zona de ubicación, o dos plantas	1m2t/m2s	100%
Deportivo recreativo RD	Acorde con las ordenanzas de la zona de ubicación, o dos plantas	1m2t/m2s	40%
Asistencial TD	Acorde con las ordenanzas de la zona de ubicación, o dos plantas	1m2t/m2s	100%
Infraestructura servicio urbano ID	Acorde con las ordenanzas de la zona de ubicación, o dos plantas	1m2t/m2s	100%
Administrativo institucional AD	Acorde con las ordenanzas de la zona de ubicación, o dos plantas	1m2t/m2s	100%
Zonas Verdes	1 planta	0'02m2t/m2s	2%
Espacios libres	No se permite edificación		

SUNU-EP SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

DEFINICIÓN.
Son espacios que deben ser protegidos o preservados con el criterio de la defensa del medio natural y agroforestal.

CLASIFICACIÓN:
Se distinguen las siguientes categorías:

1. ÁREAS DE REGENERACIÓN
Zonas de protección de los terrenos del Término de mayor altitud.
Ordenanza aplicable SUNU-EP-1

2. PROTECCIÓN DE CAUCES Y SUS MÁRGENES.
Zonas de protección de cauces fluviales.
Ordenanza aplicable SUNU-EP-2

3. VÍAS PECUARIAS.
Zonas de protección de Vías Pecuarias. Ordenanza aplicable SUNU-EP-3

4. TERRENOS FORESTALES
Zonas de protección de los terrenos forestales.
Ordenanza aplicable SUNU-EP-4

5. YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS
Ordenanza aplicable SUNU-EP-5

SUNU-EP-1 CORRESPONDE A LAS ÁREAS DE REGENERACIÓN

AMBITO DE APLICACIÓN.
El ámbito de aplicación es el definido en el plano de Clasificación del Suelo

ÁMBITO DE PROTECCIÓN.
Áreas de equilibrio frágil y alto valor paisajístico y forestal.

Las zonas bajas del término se corresponden con áreas en las que tradicionalmente existe o ha existido una actividad agrícola intensa, aprovechando los veteranos sistemas de riego. Este límite se encuentra en torno a los 350 mts. sobre el nivel del mar, proliferando y generalizándose el bosque a partir de esa altura.
Por lo tanto, considerado como "unidad ambiental homogénea", se han elegido para la protección aquellos terrenos por encima de los 350 mts. de altitud.

Se pretende mantener y mejorar el ambiente de éstas áreas, de acuerdo con sus condiciones productivas y valores paisajísticos naturales.

REGULACIÓN DE USOS.
Se autorizan los usos actuales agrícolas y forestales siempre que no representen alteración o amenaza de las condiciones naturales de la zona.

Quedan expresamente prohibidos los usos o concesiones en éstas zonas, que supongan:
a) Cualquier tipo de asentamiento permanente en el ámbito del área protegida.
b) Las explotaciones de canteras, formación de desmontes o terraplenes que desfiguren la topografía del paisaje
c) Los cortes de arbolado sin autorización de los Organismos Competentes y el Ayuntamiento de Azuebar.
d) La alteración de elementos naturales que supongan una modificación regresiva del equilibrio natural.
e) Las instalaciones industriales o de servicios, e incluso conducciones que perturben el valor paisajístico de las áreas.

Cualquier actuación en la zona, en todo caso, estará sometida a la declaración de Impacto Ambiental.

APROVECHAMIENTO.
El aprovechamiento para edificación será nulo, salvo casetas de aperos integradas en el medio, de superficie no superior a 20 m2, y la rehabilitación de edificios existentes con mantenimiento de la volumetría.

SUNU-EP-2 CORRESPONDE AL LOS CAUCES Y SUS MÁRGENES

AMBITO DE APLICACIÓN.
El ámbito de aplicación es el definido en el plano de Clasificación del Suelo

ÁMBITO DE PROTECCIÓN.
Será definido por los Organismos Competentes, que establecerán las regulaciones, servidumbres y concesiones que señale la Legislación Vigente, y que quedan asumidas por el Planeamieto.
Se prohíben especialmente los vertidos y evacuación de residuos, así como el acarreo o traslado artificial de arenas y gravas.

REGULACIÓN DE USOS.
Se permiten los usos agrícolas y forestales en los márgenes, y aquellas instalaciones de utilidad pública que hayan de situarse necesariamente en éstas zonas.

APROVECHAMIENTO.
La tolerancia del uso agrícola y forestal no supone derecho a aprovechamiento edificatorio, que será nulo en toda la zona, salvo casetas de aperos integradas en el medio, de superficie no superior a 20 m2.

SUNU-EP-3 CORRESPONDE A LAS VÍAS PECUARIAS.

AMBITO DE APLICACIÓN.
El ámbito de aplicación es el definido en el plano de Clasificación del Suelo

ÁMBITO DE PROTECCIÓN.
Será definido por los Organismos Competentes, que establecerán las regulaciones, servidumbres y concesiones que señale la Legislación Vigente, y que quedan asumidas por el Planeamieto.
Las Vías pecuarias son Bienes de Dominio Público (Ley 22/1.974, de 27 de Junio, y reglamento R.D. 2.876/1.978, de 3 de noviembre).

SUNU-EP-4 CORRESPONDE A LAS ÁREAS FORESTALES

AMBITO DE APLICACIÓN.
El ámbito de aplicación es el definido en el plano de Clasificación del Suelo

ÁMBITO DE PROTECCIÓN.
Cualquier actuación estará sometida a la Declaración de Impacto Ambiental.

SUNU-EP-5 CORRESPONDE A LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

AMBITO DE APLICACIÓN.
El ámbito de aplicación es el definido en el plano de Clasificación del Suelo

ÁMBITO DE PROTECCIÓN.
La zona de protección se obtendrá hallando el centro de gravedad de la zona a proteger y a partir del mismo trazando un radio de giro de 100 mts.
En dicha área no se podrá realizar ninguna actividad o movimiento de tierras que suponga una alteración de la realidad actual.

RELACIÓN DEYACIMIENTOS.
Las ruinas del castillo: asentamiento medieval islámico en montaña, en estado de ruina parcial.
La Piedra Solá: asentamiento medieval en montaña, en estado de ruina total.
LasTablas del Mercado: asentamiento medieval islámico en montaña, en estado de ruina total.
Los Terrenos de Zorrilla: asentamiento romano en llano, en estado de ruina total.
Peña Agujereada: asentamiento de la Edad del Bronce, en montaña, en estado de ruina parcial

SUNU-1 CORRESPONDE A LAS ZONAS DE TERRENO EN CONTACTO CON VÍAS NACIONALES, COMARCALES O LOCALES, DE COMUNICACIÓN.

DEFINICIÓN.
Corresponde a aquellas zonas de terreno que están en contacto con las vías nacionales, comarcales o locales de comunicación, de acuerdo con las vigentes Leyes de Carreteras, y sus Reglamentos.

ÁMBITO DE APLICACIÓN.
El suelo colindante con vías de comunicación y sujeto a las Leyes de Carreteras y sus Reglamentos respetará sus determinaciones en cuanto a zonas de reserva, protección y de dominio público y de edificación.
Cuando dichas carreteras atraviesan zona urbana se prevé, la prioridad del Planeamiento.

SUNU-2 CORRESPONDE A TERRENOS CLASIFICADOS COMO NO URBANIZABLES, NO PROTEGIDOS, AGRÍCOLAS

ALINEACIONES.
Se estará a lo dispuesto en las leyes de Carreteras.
En el caso de vías que no tengan consideración de carreteras, las edificaciones se situarán como mínimo a 7,5 mts. del eje del camino y las vallas a 1 m. del borde del camino y al menos a 5 mts. del eje. .

ALTURA MÁXIMA.
La altura máxima será de 2 plantas = 7 metros,

APROVECHAMIENTO MÁXIMO EDIFICATORIO.
Se estará a lo dispuesto en la Ley 4/1995 de 5 de junio de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

FRENTE DE CARRETERA O CAMINO
El frente será de 15 mts.

OCUPACIÓN MÁXIMA
Se estará a los dispuesto en la Ley 4/1995 de 5 de Junio de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

VALLADO PARCELAS
Altura máxima 1,50 metros.
Serán diáfanas, y no podrán ser de hilo de espino.

RETRANQUEOS.
Se exige un retranqueo a la edificación a los linderos de parcela no inferior a los 3 metros.

CASAS DE APEROS
Serán como máximo de 20 m2 en una planta y parcela mínima de 1.000 m2.

EDIFICACIONES AGROPECUARIAS
La parcela mínima será de 2000 m2 y su ocupación máxima del 60 %. C-5316-U

CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES I TRANSPORT

DIRECIÓN GENERAL DE ENERGIA

Resolución de 11 de abril de 2006 de la Dirección General de Energía por la que se otorga a Proyectos Eólicos Valencianos S.A. autorización administrativa del parque eólico denominado "El Mazorral", ubicado en los términos municipales de El Toro y Barracas en la provincia de Castellón, se aprueba el proyecto de ejecución y se declara en concreto su utilidad pública. Expediente ATREGI 2003/23/12.

Visto el expediente de solicitud de adjudicación de la ejecución de los Planes Energéticos de zona, Planes Especiales para la ordenación de las zonas eólicas y Estudios de Impacto Ambiental, así como de autorización de las instalaciones eléctricas para parques eólicos, incoado con fecha 2 de noviembre de 2001 a instancia de Proyectos Eólicos Valencianos, S.A., con domicilio social en Valencia, Plaza de América nº 2, planta 4ª, módulo C (edificio Zurich), con relación a la aprobación del Plan Energético de la zona 6 del Plan Eólico de la Comunidad Valenciana que contempla instalaciones ubicadas en los términos municipales de El Toro, Barracas, Pina de Montalgrao, Viver, Benafer, Caudiel y Montan para la instalación de cinco parques eólicos denominados El Mazorral, Cerro Rajola, Alto Palancia, Alto de las Casillas y Alto de las Palomas.

Visto el escrito presentado con fecha 23 de octubre de 2002 ante la Consellería de Industria, Comercio y Energía, solicitando autorización administrativa y declaración de utilidad pública en concreto para la construcción del parque eólico denominado "El Mazorral" ubicado en los términos municipales de El Toro y Barracas en la provincia de Castellón, a los que se adjuntaba anteproyecto del citado parque eólico firmado por D. José Alba Pérez y visado por la demarcación de Valencia del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de la Comunidad Valenciana y Albacete.

Visto el escrito presentado con fecha 9 de junio de 2004 ante la Dirección General de Energía en el que se solicita la admisión de modificaciones en los anteproyectos de parques eólicos de la zona 6 con las correspondientes modificaciones de plan especial y estudio de impacto ambiental, al que se acompaña informe explicativo de los cambios solicitados, modificados de anteproyectos, anejo de modificación del estudio de impacto ambiental y anejo de modificación del plan especial.

Visto el escrito presentado con fecha 17 de noviembre de 2005 ante el Servicio Territorial de Energía de Castellón, en el que se solicita continuar con la tramitación administrativa al que adjunta proyecto de ejecución del parque eólico "El Mazorral" firmado por Dña. Marta Nebot Santos y visado por la demarcación de Castellón del Colegio Oficial de Ingenieros Superiores Industriales de la Comunidad Valenciana con fecha 25 de octubre de 2005.

Resultando que por Resolución de 25 de febrero de 2003 del Conseller de Industria, Comercio y Energía, fueron seleccionados los proyectos de plan energético, plan especial de ordenación y estudio de impacto ambiental de la zona 6 del Plan Eólico de la