

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial Sección de Planeamiento

Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre aprobación definitiva del Plan General de Loriguilla.

ANUNCIO

Expediente: 2000.0498 JP/ab

Acuerdo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2002, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Loriguilla referido al plan general, y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero.—El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 2 de agosto de 2001. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que se presentaron tres alegaciones, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 29 de octubre de 2001. Con fecha 26 de septiembre de 2002, por el pleno del Ayuntamiento se aprueba el documento denominado «Modificaciones de julio de 2002», cuyo objeto es adecuar el proyecto de plan general a las observaciones realizadas en los informes emitidos por la Conselleria de Medio Ambiente y Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. Con fecha 5 de noviembre de 2002 se recibe nueva documentación, remitida por el Ayuntamiento, en la que se recogen las observaciones realizadas en la Declaración de Impacto Ambiental.

Con fecha 13 de diciembre de 2002 se recibe nueva documentación donde se recogen las observaciones realizadas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 13 de noviembre de 2002, si bien no consta su aprobación por el pleno del Ayuntamiento.

Segundo.—El proyecto consta de memoria informativa y justificativa, estudio de impacto ambiental, normas urbanísticas, ordenanzas de edificación y planos de información y de ordenación. También forman parte de la documentación integrante del proyecto, la documentación remitida por el Ayuntamiento —a la que se ha aludido en el anterior antecedente— subsanatoria de las deficiencias detectadas.

Tercero.—Antes de entrar a definir el contenido concreto del proyecto de plan general es necesario hacer constar que lo más destacable del término municipal es su separación en dos partes muy diferenciadas. Una constituida por el denominado antiguo término y que se ve afectada por la construcción del embalse de Loriguilla y que originó el traslado de la población al emplazamiento actual. La segunda constituida por el nuevo término y rodeada, básicamente, por el término municipal de Riba-roja de Túria.

El objeto del proyecto es la elaboración de un plan general que permita dar respuestas a las necesidades urbanísticas del municipio, estableciéndose como objetivos concretos los siguientes:

1. Descartar los crecimientos urbanísticos en aquellas zonas que cuenten con un valor ambiental alto, sobre todo en la zona del término viejo.
2. Establecer una diferencia formal y de ubicación entre los suelos destinados a usos residenciales o terciarios y los usos industriales.
3. Obtener suelos estructurales con cargo al desarrollo de los suelos urbanizables.
4. Ampliar la oferta de suelo industrial y, sobre todo, de suelo residencial.
5. Incorporar las diversas infraestructuras que discurren por el término municipal, añadiendo las diferentes afecciones derivadas de aquellas, definiendo al mismo tiempo una red estructural completa que ordene el territorio.
6. Establecimiento de una secuencia que permita un desarrollo armónico de las distintas actuaciones urbanísticas, además de garantizar la correcta conexión a las redes de servicios.

Cuarto.—Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe de los siguientes organismos: Dirección General Obras Públicas (División de Carreteras) de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; Excelentísima Diputación Provincial de Valencia; Renfe, Confederación Hidrográfica del Júcar, Conselleria de Cultura y Educación (Unidad de Patrimonio y Dirección General de Régimen Económico) y Conselleria de Sanidad. Asimismo, en el expediente remitido por el Ayuntamiento consta la solicitud de informe a los municipios colindantes de Sot de Chera, Chera, Requena, Losa del Obispo, Riba-roja de Túria, Chulilla, Cheste, Chelva y Domeño.

De los anteriores consta la emisión de los siguientes:

- Renfe. Emitido con fecha 29 de agosto de 2001 en sentido favorable.

- Confederación Hidrográfica del Júcar. Emitido con fecha 10 de octubre de 2001, haciendo constar generalidades.

- Ayuntamiento de Riba-roja de Túria. Emitido con fecha 12 de septiembre de 2001, haciendo constar discrepancias en la delimitación del término municipal.

- Excelentísima Diputación Provincial de Valencia. Emitido con fecha 13 de noviembre de 2002 en sentido favorable, si bien se hacen constar lo siguiente:

1. Se debe vallar la carretera VV-6115 por motivos de seguridad vial, si bien deberá obtenerse autorización de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.

2. En la zona residencial paralela a la carretera VV-6115 en el proyecto de urbanización se realizará un proyecto que solucione tanto la posible contaminación acústica como lumínica.

3. Los sectores clasificados como urbanizable industrial tendrán que ejecutar a su cargo la ampliación de la rotonda existente, que sirve de acceso a Loriguilla y a la zona industrial, puesto que las dimensiones de ésta son limitadas para un tráfico pesado.

4. En caso de querer desarrollar el suelo clasificado como no urbanizable se tendrá en cuenta el dejar una reserva viaria de 60 m, medidos desde la arista exterior de la explanación de la carretera actual VV-6115, para el desdoblamiento de ésta. Igualmente será a cargo de dicho sector la ejecución del desdoblamiento, desde la rotonda prevista más al norte (zona de La Ermita) hasta la parte desdoblada del Polígono Industrial Reva, según los criterios de esta Excelentísima Diputación Provincial de Valencia y la normativa vigente en carreteras.

- Conselleria de Cultura y Educación (Unidad de Patrimonio). Emitido con fecha 24 de enero de 2002 haciendo constar la existencia de una contradicción en el nivel de protección establecido en las fichas para cada elemento y las definiciones de los niveles de protección establecidos en el apartado D.5.1.4. En cualquier caso, se incluirán en el catálogo con nivel de protección integral los inmuebles protegidos, debiendo contener las fichas citadas los contenidos establecidos en el artículo 50 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Valenciana.

- Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura y Educación. Recibido con fecha 6 de junio de 2002 en sentido favorable.

Quinto.—Con fecha 17 de octubre de 2002, por la Conselleria de Medio Ambiente, se emite la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental en sentida favorable, si bien se hacen constar, de forma resumida, las siguientes consideraciones:

- El artículo 65.3 de las ordenanzas de edificación deberá ampliarse de la siguiente manera: En suelo no urbanizable, y únicamente en estos casos dado que en suelos urbanos y urbanizables será exigible en cualquier caso la red de saneamiento separativa, será de obligado cumplimiento la instalación de sistemas de depuración autónomos de oxidación total, a ser posible prefabricados o estancos». Esto mismo deberá considerarse en el apartado D.1.7.3 de la ordenación estructural de las normas urbanísticas.

- El artículo 78 de las ordenanzas de edificación, relativo al saneamiento de los garajes y aparcamientos, se entenderá aplicable a la totalidad de los suelos urbanizables industriales.
- El desarrollo de los suelos urbanizables afectados por el trazado de la línea de alta tensión referida en el presente documento quedará supeditado al soterramiento o desvío de la misma.
- Las vías pecuarias deberán recogerse en su totalidad, tanto en planos como en la memoria.
- La normativa del suelo no urbanizable común en el ámbito del término viejo deberá contemplar una normativa más estricta que la del término nuevo. En este sentido, la normativa permitirá la rehabilitación de las actuales construcciones así como la construcción de nuevas edificaciones destinadas a albergues, aulas docentes, etc., pero obviará aquellos usos relacionados con la extracción de áridos, las estaciones de suministro de carburantes, los talleres e industrial, los cementerios, los vertederos.
- En la zona anterior debe comprobarse la delimitación real del monte de utilidad pública, prohibiendo los usos incompatibles con los que establece la legislación forestal al respecto en su ámbito de afección.

Loriguilla cuenta con normas subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, el 26 de septiembre de 1999.

En este apartado es necesario destacar dos cuestiones. En primer lugar que con fecha 25 de julio de 1994 se aprobó una modificación de las citadas normas subsidiarias cuyo objeto era clasificar como urbanizable industrial, suelo que hasta el momento no se ha desarrollado ya que la cédula de urbanización no se concedió hasta el 12 de mayo de 1999 y el Programa para el Desarrollo de Actuaciones Integradas está condicionado a la aprobación de la modificación que ahora nos ocupa.

Segundo, con fecha 25 de julio de 1994, a instancias del Ayuntamiento, se informó favorablemente la revisión anticipada de las normas subsidiarias, uno de cuyos objetivos era la creación de suelo urbanizable industrial, no constando hasta la fecha trabajos en dicho sentido.

Con fecha 13 de junio de 2000, el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial emite informe desfavorable no considerando superada la fase de concierto previo, dada la excesiva clasificación de suelo urbanizable residencial que se proponía.

Con fecha 19 de diciembre de 2000, por el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, se emite informe favorable respecto del Plan General de Loriguilla, considerando superada la fase de concierto con la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, si bien en posteriores fases deberá procederse a establecer una secuencia de desarrollo conforme con criterios urbanísticos.

Con fecha 24 de enero de 2002, por el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, se emite informe previo respecto del Plan General de Loriguilla, haciéndose constar que no puede elevarse a pleno dada la falta de Declaración de Impacto Ambiental, además de apreciarse una serie de deficiencias que, en síntesis, consisten en la necesidad de diligenciar el proyecto, acreditar la adecuación del plan a las cartografías temáticas y la solución dada a las observaciones realizadas por el municipio de Riba-roja de Túria, concretar más algunos aspectos de la secuencia lógica de desarrollo, acreditar la suficiencia de los servicios de depuración de aguas y suministro de agua potable, aportar datos que justifiquen el cumplimiento del estándar de parque urbano, aportar fichas de los suelos urbanizables, concretar la afección del barranco del Pozalet sobre los sectores de suelo urbanizable afectado, justificar que el aprovechamiento tipo es similar para todas las áreas de reparto, subsanar los errores no sustanciales detectados y recoger las observaciones realizadas en los informes sectoriales.

Con fecha 13 de noviembre de 2002, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia adoptó el acuerdo siguiente:

1. Supeditar la eficacia de la aprobación definitiva del Plan General de Loriguilla, excepto en la zona a la que se hace referencia en el siguiente punto, hasta tanto se subsanen las deficiencias no sustanciales detectadas.
2. Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Loriguilla, en la zona este comprendida entre la carretera de Excelentísima

Diputación Provincial de Valencia y el suelo industrial (incluido éste), dada la necesidad de proceder a un mejor estudio y consideración de la zona.

Fundamentos de derecho

Primero.—La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión del artículo 55.1, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, no obstante se aprecia la falta de acuerdo plenario relativo a la aprobación de la última documentación remitida.

En lo relativo a la tramitación continúa sin constatarse la existencia de un mínimo análisis de las observaciones realizadas por el municipio de Riba-roja de Túria, ya que si bien se trata en el expediente administrativo al estudiar las alegaciones presentadas, no se aprecia una materialización concreta en planos, ni tampoco la aquiescencia del municipio alegante.

Segundo.—La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Tercero.—En lo que respecta a la clasificación del suelo es necesario destacar, en primer lugar, que lo más relevante es la clasificación de nuevos suelos, siendo muy importante dicho incremento respecto del suelo residencial. En concreto se proponen nuevas clasificaciones rodeando todo el casco urbano, distinguiendo entre suelos destinados a baja densidad y media densidad.

Respecto del suelo urbanizable industrial se propone un crecimiento de 33 Ha. aproximadamente, lo que viene justificado por el auge que supone para la zona los crecimientos industriales de Riba-roja de Túria.

Para proceder al estudio concreto de la clasificación del suelo es necesario comparar las previsiones del planeamiento vigente con las propuestas que se realizan, lo que arroja el siguiente resultado:

Clasificación	Calificación	Vigente	Proyecto	Diferencia
Urbano	Residencial	21,36 Ha	19,66 Ha	- 1,7 Ha
	Industrial	10,97 Ha	0	- 10,97 Ha
Urbanizable	Residencial	2,69 Ha	61,33 Ha	+ 58,64 Ha
	Industrial	0 Ha	33,13 Ha	+ 33,13 Ha
No Urbanizable	Común	536,03 Ha	481,82 Ha	- 54,21 Ha
	Protegido	7,21 Ha	6.619,00 Ha	+ 6.611,79 Ha

Respecto de la clasificación del suelo cabe dar por reproducidos los argumentos aducidos en anteriores acuerdos, si bien se mantenía el problema relativo a la posibilidad de implantar actuaciones terciarias en el suelo no urbanizable existente entre el suelo residencial y el industrial. Con tal fin se adiciona al apartado C.4 de la directrices del plan general dicha posibilidad con los condicionantes necesarios para proceder a tal fin, recogiendo las observaciones realizadas por la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia en este extremo.

Cuarto.—La ordenación urbanística estructural recogida en el proyecto se considera completa, ajustada y coherente, ya que con las infraestructuras propuestas se dota al municipio de todos los servicios urbanísticos exigibles. La identificación de la citada ordenación se encuentra recogida tanto en la memoria justificativa como en los planos de ordenación 5.1 (v), 5.2 (n) y 5.3 (n).

Es de destacar que, en las normas urbanísticas (norma D.1.3.2), se introduce como condición de desarrollo de los suelos urbanizables que deberán garantizar a su cargo el suministro de agua potable y evacuación de las aguas residuales, no pudiendo desarrollarse dichos suelos si no se garantiza la correcta prestación de los servicios.

Cuestión distinta es la que se propone respecto de la red estructural o primaria de dotaciones públicas, ya que en el proyecto se propone eximir del parque público estructural, acogiendo para ello a lo establecido en el artículo 17.2.A de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. La justificación para proceder a tal fin es que el municipio no supera los 5000 h (página 35 Memoria Justificativa), si bien en la propia Memoria Justificativa se aduce que existen 21.605 m²s destinados a parque, que se configuran por la suma de las distintas zonas verdes existentes, lo que podría permitir y entender cumplido el estándar exigido. Con tal fin en el propio plan se establece que en el municipio existente en el suelo urbano 421 viviendas, lo que unidas a las 1.232 viviendas potenciales que pueden realizarse en el suelo urbanizable, aplicando una ratio de 2,4 habitantes/vivienda,

da un techo poblacional total de 3.967 habitantes, por lo tanto se cumpliría el estándar legal exigido.

Quinto.—En lo que respecta a la ordenación pormenorizada cabe hacer, en primer lugar, una serie de observaciones de carácter general. En primer lugar es necesario destacar que los nuevos sectores de uso residencial que se crean se corresponden con la ampliación concéntrica del casco urbano, estableciendo unas tipologías que van desde la media densidad (30 Viv./Ha) hasta la baja densidad (12 Viv./Ha).

En las normas urbanísticas, apartado D.1.3.1.3, para los suelos urbanizables, se establece una superficie mínima para redactar un plan parcial de 5 Ha, además de fijarse un ancho mínimo viario para el suelo residencial de 10 m y para el industrial de 15 m.

También es necesario destacar el régimen de alturas establecido, ya que en el suelo urbanizable, excepto en el sector ensanche, el número de alturas máximas se establece en dos, fijándose para el casco urbano y el sector citado la altura máxima en tres (página 39 Memoria Justificativa).

Examinadas las observaciones de carácter general procede entrar a valorar algunas cuestiones de forma más individualizada:

- En la Memoria Justificativa (página 30), se establece que todos los viales de la red estructural que discurren por los distintos sectores son tenidos en cuenta para cumplir el estándar de viario que se establece en el anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. En este sentido hay que decir que, si bien esta condición puede hacerse constar desde el plan general, no es menos cierto que al tratarse de suelos sin ordenación pormenorizada, el momento procedimental oportuno para apreciar tal condición es el de redacción del correspondiente plan parcial, teniendo que resaltarse que para que pueda procederse a dicha reducción hay que tener en cuenta que los citados viales deben servir y ser útiles para las comunicaciones internas y ser cedidos y ejecutados con cargo a la actuación.

- En lo que respecta a la afección del barranco del Pozalet en los sectores R-3 y R-4 se aporta ficha corregida donde se establece la necesidad de retranquear las edificaciones 20 m respecto del cauce.

Sexto.—En lo que atañe a la gestión del suelo en el proyecto de plan general se propone, para el suelo urbano, la aplicación de las denominadas áreas de reparto uniparcelarias en aplicación de lo establecido en el artículo 63.2.A de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

En el suelo urbanizable se definen 4 áreas de reparto (una que engloba el suelo residencial de media densidad R1, R2 y R3, otra que engloba el suelo residencial de baja densidad R4, R5, R6 y R7 y otras dos por cada uno de los dos sectores industriales I9 y I10 (pág. 41 memoria), adscribiendo a cada uno de ellos la obtención de suelos de la red estructural correspondiente a espacios libres (en total 37.730 m²).

Séptimo.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial es el órgano competente para la emisión de dictámenes resolutorios sobre la aprobación definitiva de modificaciones de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55.1 y 39 de la LRAU, en relación con los artículos 9.1 y 10.a del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2002 acuerda: aprobar definitivamente el Plan General de Loriguilla, si bien deberá aportarse un texto refundido que recoja todas las modificaciones realizadas a lo largo del procedimiento aprobado por el pleno del Ayuntamiento, además de justificarse el contenido de la alegación realizada por Riba-roja de Túria.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de la fecha de su publicación.

Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, José Manuel Palau Navarro.

Índice

Ordenanzas

Capítulo I: Marco legal, contenido formación y modificación.

Sección primera: Disposiciones generales.

Artículo 1. Naturaleza y ámbito de aplicación.

Artículo 2. Aprobación y modificación.

Sección segunda: Licencias y órdenes de ejecución.

Artículo 3. Licencias de obras. Plazos y caducidad.

Artículo 4. Determinación de alineaciones y rasantes.

Artículo 5. Vaciados.

Artículo 6. Demoliciones.

Artículo 7. Apeos.

Artículo 8. Obras de nueva planta, ampliación o reforma.

Artículo 9. Obras de tramitación abreviada.

Artículo 10. Obras menores.

Artículo 11. Obras de instalación, ampliación o reforma de industrias.

Capítulo II: Condiciones para el ejercicio de usos y actividades.

Sección primera: Disposiciones generales relativas a riesgos e impactos por el ejercicio de actividades.

Artículo 12. Condiciones generales de seguridad frente a los riesgos de incendio y explosiones.

Artículo 13. Condiciones generales de uso del alcantarillado municipal y de los vertidos de aguas residuales.

Artículo 14. Condiciones y límites a la emisión de contaminantes gaseosos.

Artículo 15. Limitación al ejercicio de actividades que produzcan emisión de olores.

Artículo 16. Condiciones generales del ejercicio de actividades susceptibles de producir ruidos y vibraciones.

Sección segunda: Dotación de plazas de aparcamiento que requiere la implantación de los usos pormenorizados.

Artículo 17. Previsión general de plazas de aparcamiento en el suelo urbanizable residencial.

Artículo 18. Dotación mínima de plazas de estacionamiento en la implantación del uso residencial en el suelo urbano.

Artículo 19. Dotación mínima de plazas de aparcamiento en los usos industriales.

Artículo 20. Dotación mínima de plazas de aparcamiento en los usos terciarios.

Artículo 21. Dotación mínima de plazas de estacionamiento en algunos usos dotacionales.

Capítulo III: Regulación general de la edificabilidad y de los aspectos morfológicos de las construcciones.

Sección primera: Generalidades.

Artículo 22. Objeto de la normativa.

Artículo 23. Contenido del planeamiento urbanístico municipal relativo a los parámetros, de regulación general de la edificabilidad y de los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones. Conceptos complementarios que se contemplan en estas ordenanzas.

Sección segunda: Definiciones relativas a la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 24. Alineaciones de la edificación.

Artículo 25. Rasante.

Sección tercera: Conceptos objeto de regulación comunes en los modos de ordenación.

Subsección primera: Plantas y alturas.

Artículo 26. Planta baja.

Artículo 27. Plantas de sótano.

Artículo 28. Altura reguladora.

Artículo 29. Altura total.

Artículo 30. Número máximo de plantas de la edificación en el modo de ordenación por alineaciones de vial.

Artículo 31. Composición del número máximo de plantas de la edificación en el modo de ordenación por alineaciones a calle.

Artículo 32. Número máximo de plantas de la edificación en el modo de ordenación por edificación aislada en parcela.

Artículo 33. Medición de alturas en el modo de ordenación por edificación aislada en parcela.

Artículo 34. Cubiertas y construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora y de la altura total.

Subsección segunda: Fachadas y manzanas.

Artículo 35. Plano de fachada.

Artículo 36. Manzana.

Artículo 37. Manzana compacta.

Subsección tercera: Retranqueos de la edificación.

Artículo 38. Retranqueos de la edificación.

Artículo 39. Modalidades especiales de retranqueo en el modo de ordenación por alineaciones a calle.

Subsección cuarta: Patios de luces y patios exteriores.

Artículo 40. Patios de luces.

Artículo 41. Composición de los patios de luces interiores.

Artículo 42. Patios de luces mancomunados.

Subsección quinta: Elementos salientes y elementos técnicos de las instalaciones.

Artículo 43. Elementos salientes.

Artículo 44. Composición de los elementos salientes en el modo de ordenación por alineaciones de vial.

Artículo 45. Otros elementos salientes.

Artículo 46. Elementos técnicos de las instalaciones.

Subsección sexta: Forma y dimensiones de la parcela mínima edificable.

Artículo 47. Forma y dimensiones de la parcela mínima edificable.

Artículo 48. Superficie mínima.

Artículo 49. Longitud de fachada mínima.

Artículo 50. Angulos de fachada.

Artículo 51. Círculo inscribible.

Sección tercera: Particularidades en el modo ordenación por alineaciones de vial.

Artículo 52. Cuerpos salientes.

Artículo 53. Composición de los cuerpos salientes.

Artículo 54. Ancho de vial.

Artículo 55. Reglas para la determinación del ancho de vial.

Artículo 56. Cubiertas.

Artículo 57. Letreros, toldos y marquesinas.

Artículo 58. Huecos de fachada.

Sección cuarta: Particularidades en el modo de ordenación por edificación aislada en parcela.

Artículo 59. Índice de edificabilidad neto de parcela.

Artículo 60. Ocupación máxima de la parcela.

Artículo 61. Uso de los terrenos libres de edificación.

Artículo 62. Vallas y cercados.

Capítulo IV: Condiciones de diseño de las viviendas y edificios.

Artículo 63. Normas de habitabilidad y diseño de las viviendas y los edificios.

Artículo 64. Condiciones estéticas de las edificaciones.

Artículo 65. Evacuación de aguas pluviales y residuales.

Capítulo V: Condiciones particulares de diseño de los garajes y aparcamientos.

Artículo 66. Ambito de aplicación, vigencia y alcance.

Artículo 67. Clasificación.

Artículo 68. Accesos de vehículos y circulación.

Artículo 69. Accesos peatonales.

Artículo 70. Aparatos elevadores.

Artículo 71. Dimensiones de las plazas de estacionamiento.

Artículo 72. Señalización.

Artículo 73. Alturas.

Artículo 74. Aislamientos térmico/acústicos.

Artículo 75. Protección contra incendios.

Artículo 76. Instalaciones eléctricas y de iluminación.

Artículo 77. Ventilación.

Artículo 78. Saneamiento.

Artículo 79. Instalaciones de engrase y lavado.

Artículo 80. Almacenamientos y carburantes.

Artículo 81. Trasteros.

Ordenanzas

Capítulo I: Marco legal, contenido formación y modificación.

Sección primera: Disposiciones generales.

Artículo 1. Naturaleza y ámbito de aplicación.

1. Las ordenanzas municipales de Policía de la Edificación de Loriguilla (en adelante «Ordenanzas de la Edificación»), al amparo de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 6/94, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante Ley 6/94) constituyen un cuerpo normativo independiente del plan general de ordenación urbana, que regula, las condiciones de la urbanización de los terrenos y de las obras de edificación que no sean definitivas de la edificabilidad o el destino del suelo, los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones, y determinados requisitos para la autorización de las actividades en los inmuebles, de conformidad con el planeamiento.

2. Las ordenanzas de la edificación son de aplicación plena en todo el término municipal, incluso en los ámbitos en los que el plan general incorpora a sus determinaciones la ordenación pormenorizada contenida en el planeamiento, parcial, especial, o de reforma interior, anterior.

3. En todo lo no previsto en este articulado se estará a lo regulado por la legislación autonómica y estatal aplicable en materia de seguridad, habitabilidad, accesibilidad, medio ambiente y calidad de la construcción, así como en el resto de ordenanzas municipales y en la normas urbanísticas del plan general.

Artículo 2. Aprobación y modificación.

1. Las ordenanzas de la edificación en tanto que documento independiente del plan general serán tramitadas y aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de régimen local.

2. Toda modificación de las ordenanzas de la edificación deberá de seguir el mismo procedimiento que el utilizado para su aprobación.

3. Las citas textuales del planeamiento urbanístico que por conveniencia formal o para mejor comprensión del discurso, interesa reproducir en estas ordenanzas de la edificación, se destacan con letra cursiva.

Sección segunda: Licencias y órdenes de ejecución.

Artículo 3. Licencias de obras. Plazos y caducidad.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos expresamente señalados en los artículos 44 y 45 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural del Plan General.

2. Las licencias para la realización de obras e instalaciones determinarán el plazo máximo en que éstas deban finalizarse. Dicho plazo será el que, atendiendo a la naturaleza y características de las obras a realizar, se determina en el siguiente cuadro salvo que, por circunstancias especiales y convenientemente justificadas se determinen otros a petición del solicitante, a saber:

Tipo de construcción	Superficie construida o urbanizada	Número de meses
Viviendas unifamiliares	0 a 100 m ²	18
	101 a 200 m ²	24
	Más de 200 m ²	30
Viviendas plurifamiliares	0 a 500 m ²	24
	501 a 1.000 m ²	30
	1.001 a 5.000 m ²	36
Edificios comerciales, naves industriales y almacenes agrícolas	Más de 5.000 m ²	48
	0 a 100 m ²	18
	101 a 1.000 m ²	24
Urbanizaciones y jardines	1.001 a 5.000 m ²	36
	0 a 500 m ²	3
	500 a 5.000 m ²	6
	Más de 5.000 m ²	24

3. El plazo para la conclusión de las obras o instalaciones computará la iniciación efectiva de éstas que, salvo prórroga, deberá ser de seis (6) meses, contados desde la notificación al interesado.

4. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberá dictar órdenes individualizadas de ejecución de la edificación siguiendo criterios expresos y objetivos de prioridad para el fomento de ella.

Artículo 4. Determinación de alineaciones y rasantes.

1. A los efectos de solicitud de licencias se expresará si se trata de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación. Deberá acompañarse plano de situación a escala 1:2.000 referido al Plan General de Ordenación Urbana, en el que se sitúe el solar en la manzana a que pertenece y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que den sus fachadas. También se acompañará plano a escala 1:500 en el que se señale la forma y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes.

En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

Si existiera plan parcial, plan de reforma interior o especial, o estudio de detalle, aprobados, se trazará la ordenación de éstos que afecte al lugar de emplazamiento de la obra, a fin de que pueda comprobarse si ha sido tenida en cuenta en la elaboración del proyecto.

2. Los documentos antes citados habrán de ir suscritos por el técnico competente legalmente autorizado y visado por el colegio oficial competente en original, siempre que así lo establezca la legislación vigente. Todo ello será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de obras.

3. Presentada la documentación indicada, efectuado el pago de los derechos correspondientes y concedida la licencia de obras, se fijará el día y la hora en que habrá de llevarse a cabo el replanteo de las alineaciones y rasantes oficiales, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente legalmente autorizado. El replanteo deberá llevarse a cabo por los técnicos municipales en presencia de la propiedad o sus representantes.

Artículo 5. Vaciados.

1. Cuando se trate de extraer áridos, tierras, o rocas en suelo no urbanizable, deberá obtenerse declaración favorable de su impacto ambiental y la autorización prevista por la legislación de actividades calificadas, así como compromiso de realizar, cuando cese la explotación, los trabajos correctores de sus consecuencias sobre la naturaleza que se estimen precisos, con la prestación de las correspondientes garantías en la forma que se determine por el Ayuntamiento, todo ello de acuerdo con lo regulado por la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana, del Suelo no Urbanizable (en adelante, Ley 4/92).

2. Para solicitar licencias de obras de vaciados en suelo clasificado como urbano, la parcela deberá tener la condición de solar, de acuerdo con lo previsto por la normativa urbanística.

Artículo 6. Demoliciones.

1. Antes de proceder al derribo de un edificio, se solicitará licencia municipal. Dicha solicitud se acompañará de los siguientes documentos:

a) Plano de situación del edificio a escala 1:500 o 1:1.000, acotando las distancias a las esquinas del frente de parcela donde se ubiquen o cualquier otra referencia para establecer con exactitud la localización del inmueble. Si existen solares colindantes no edificado, se aportará la medición exacta de su frente de fachada.

b) Dos ejemplares completos del proyecto de demolición, compuesto de memoria, pliego de condiciones, planos, mediciones y presupuesto.

2. Todos los documentos deberán ir visados por el colegio profesional correspondiente, siempre que así lo establezca la legislación vigente.

3. Se colocará una pantalla o cerca en la parte recayente a la vía pública, para impedir molestias o peligro para los peatones. En caso de invasión de la misma se solicitará autorización previa municipal, abonando las tasas correspondientes a la ocupación de la vía pública de que se trate.

4. La retirada de escombros será inmediata, sin poder depositarse en la vía pública, debiendo hacerlo en vertederos autorizados, o en los que señale el Ayuntamiento. La presente condición es válida para todos los residuos sólidos que puedan generarse por la actividad edificatoria en todas sus modalidades, incluyendo la tala de arbolado que, preferiblemente se dedicará al compostaje de materia vegetal

quedando expresamente prohibida su quema. Tal condición deberá reflejarse en los documentos de licencias que se otorguen.

5. Al efectuarse las operaciones de carga o descarga, se protegerá la vía pública con zampeado, o tablas, de madera.

Artículo 7. Apeos.

En la solicitud de licencia para realizar apeos se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribo. Sólo se concederán licencias las para apear en aquellos casos en los que se trate de sostener provisionalmente muros, edificios, o terrenos, para evitar su caída.

Artículo 8. Obras de nueva planta, ampliación o reforma.

1. Cuando con arreglo al proyecto presentado el inmueble para el que se solicita licencia la de edificación haya de destinarse específicamente a actividad de características concretas y determinantes de su composición arquitectónica y/o instalaciones, será requisito indispensable para la concesión de la licencia de obras la solicitud y concesión previa de la licencia de actividad de que se trate.

2. Para solicitar licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Instancia de solicitud.

b) Un ejemplar del Cuestionario Estadístico de la Edificación Oficial, editado por el Ministerio de Fomento, u organismo equivalente.

c) Cuadro de características del solar y del proyecto.

d) Oficios de direcciones facultativas de técnicos competentes legalmente autorizados, visado por los colegios oficiales, siempre que así lo establezca la legislación vigente.

e) Dos ejemplares completos del proyecto básico de las obras a realizar que, además de la documentación legalmente exigible contendrán:

—Plano de situación del solar referido a la cartografía municipal a escalas 1:2.000 y 1:500, con relación a las vías públicas más próximas.

—Justificación detallada en cuanto al cumplimiento de las normativas relativas a protección contra incendios, habitabilidad, y accesibilidad.

f) Justificación de que se han satisfecho las cargas y cánones de urbanización que, en su caso, graven la propiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 6/94.

g) En el suelo urbano, cuando se esté afectado por áreas de reparto, justificación de que se han transferido los excedentes aprovechamiento existentes en los términos previstos en el artículo 76 de la Ley 6/94 y en el Plan General.

3. Para solicitar licencias de obras de ampliación o reforma que afecten a los edificios o espacios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en general, el promotor deberá aportar al expediente un estudio fotográfico del estado actual de los elementos de la composición arquitectónica o formal del edificio, o espacio, en los que trae causa dicha inclusión, así como del resultado sobre los mismos de la intervención que se proponga.

Sin perjuicio de lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 4/98, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano, la intervención en dicho patrimonio comportará lo siguiente:

a) Para solicitar licencias de obras de ampliación o reforma que afecten directamente a los bienes de interés cultural declarados y a los de relevancia local incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, el promotor deberá aportar al expediente un estudio acerca de los valores históricos, artísticos, arquitectónicos o arqueológicos del inmueble, el estado actual de éste, y las deficiencias que presente, la intervención propuesta y los efectos de la misma sobre dichos valores. El estudio será redactado por un equipo de técnicos competentes en cada una de las citadas materias.

b) Para solicitar licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma, en el entorno de afección de los bienes de interés cultural declarados, el promotor deberá aportar al expediente un estudio acerca de la repercusión de las intervenciones proyectadas sobre dicho entorno, referido a los volúmenes de la edificación y a la composición de los frentes de fachada, en el que se comparará la situación anterior con la resultante de la Intervención. Dicho estudio se compondrá fundamentalmente de documentación gráfica con el contenido y alcance propios de su fin.

c) Para solicitar licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma, en zonas o áreas de protección arqueológica, así como, en general, en todos aquellas en las que se conozca o presuma con fundamento la existencia de restos arqueológicos de interés relevante

el promotor de las obras deberá aportar al expediente un estudio previo sobre los efectos que las obras proyectadas pudieran causar en los restos de esta naturaleza, suscrito por un técnico competente. Las actuaciones precisas para la elaboración de dicho estudio serán autorizadas por la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, que establecerá los criterios a los que se ha de ajustar la actuación, y se supervisarán por un arqueólogo designado por la propia Conselleria.

4. Para solicitar las licencias de actividad y de obras en las zonas afectadas por los regímenes de policía propios de las legislaciones sectoriales en materia de ferrocarriles, carreteras, aguas territoriales, y redes de transporte de energía y combustibles, el promotor deberá aportar al expediente las autorizaciones o informes preceptivos de los organismos competentes en dichas materias.

5. Los proyectos deberán estar visados por el colegio profesional correspondiente, siempre que así lo establezca la legislación vigente. Los proyectos de edificios y obras en general, destinados a usos que necesiten licencia de instalación de la actividad que se presuma puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina la legislación de actividades calificadas.

6. Una vez presentados los documentos citados se formulará la propuesta de concesión o denegación de la licencia. En este último caso se comunicará al interesado, dándole cuenta de las modificaciones que sea preciso introducir, las cuales, suscritas también por el técnico correspondiente, deberán presentarse por comparecencia en un plazo no superior a quince días, transcurrido el cual sin haberse efectuado se propondrá sin más trámite la denegación salvo causa que justifique la demora.

7. Las obras no podrán iniciarse sin que previamente se hayan presentado los proyectos de ejecución y estudios de seguridad y salud pertinentes y se disponga, en su caso, de la determinación de alineaciones y rasantes a que se refiere el artículo 4.

8. Los proyectos de urbanización de actuaciones aisladas serán aprobados por el Ayuntamiento siguiendo el mismo procedimiento que para las obras de nueva planta.

Artículo 9. Obras de tramitación abreviada.

1. Se entenderá que son «obras de tramitación abreviada», aquellas comprendidas en los siguientes apartados:

- Obras que comporten colocación de andamios (se acompañará de dirección facultativa visada por el colegio profesional correspondiente).
- Pinturas y revocos en fachadas a vía pública (se acompañará de dirección facultativa visada por el colegio correspondiente)
- Alteración de huecos en fachadas que no comporten modificación de sus dinteles.
- Reparación de repisas de balcones, aleros u otros elementos constructivos similares (se acompañará de dirección facultativa visada por el colegio profesional correspondiente).
- Formación de huecos de comunicación de locales cuando no se trate de paredes de carga.
- Cierre de solares (se acompañará plano de alineación oficial solicitado previamente).
- Colocación de toldos, siempre que no se supere una superficie cubierta de 10 m², marquesinas, siempre que no se supere una superficie cubierta de 1,50 m², anuncios, siempre que no se supere una superficie de 1 m² y banderines.

2. A las instancias de solicitud de licencias de obras de tramitación abreviada se acompañarán, en su caso, los documentos que se reseñan en las letras del párrafo anterior y, con carácter general, los siguientes, a saber:

- Dos ejemplares del presupuesto.
 - Dos ejemplares de un croquis de la obra en la que se definan sus características geométricas y se expresen con exactitud sus dimensiones.
3. Las obras no incluidas en este artículo y que no se correspondan con las consideradas «menores», a las que se refiere el artículo siguiente, deberán entenderse a efectos de estas ordenanzas municipales como obras de reforma u obras de nueva planta, en su caso.

Artículo 10. Obras menores.

Se entenderá que son obras menores, las siguientes:

- Pintura de edificaciones que no precisen colocación de andamios.
- Reparación y sustitución de pavimentos y alicatados.
- Cambio o colocación de falsos techos de escayola.
- Cambio de carpintería en huecos de fachada sin modificación de éstos.
- Reparación y colocación de canalones y bajadas interiores que no precisen utilización de andamios.
- Colocación y reparación de zócalos en fachadas y en el interior de los edificios.
- Sustitución y reparación de tejas sin modificación alguna de elementos portantes de cubiertas.
- Sustitución de carpintería interior sin alteración de huecos.
- Construcción de casetas para cobijo de instalaciones de control de riegos automáticos y/o guarda de apeos de labranza, de superficie construida, no superior a 12,00 m² y luces máximas de 3 m.
- Cualquier otra obra de pequeña entidad no especificada en los artículos anteriores que no haya de considerarse con la calificación de «mayor».

Artículo 11. Obras de instalación, ampliación o reforma de industrias.

1. Las obras de instalación, ampliación o reforma de industrias deberán seguir el mismo trámite que se especifica en el artículo 10 de estas ordenanzas, siendo preceptiva la obtención con anterioridad de la correspondiente licencia de instalación de la actividad de que se trate.

2. Las construcciones destinadas a actividades industriales que se ubiquen en suelo no urbanizable, deberán sujetarse a las mismas normas que las del suelo urbano, en lo referente a documentación a cumplimentar, además de requerirse la declaración previa de interés comunitario y la consecuente atribución y definición del uso y aprovechamiento urbanístico de los terrenos, que se interesará de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, tal y como establece la Ley del Suelo No Urbanizable, y la Normativa del Plan General.

3. El Ayuntamiento, para la instalación, en su caso, de industrias productoras de residuos tóxicos y peligrosos, requerirá en el trámite de concesión de licencia de actividad, dependiendo de la masa anual generada, bien la autorización previa de la Generalitat de «Productor de Residuos Tóxicos y Peligrosos», bien la inscripción en el «Registro de Pequeños Productores de Residuos Tóxicos y Peligrosos».

Capítulo II: Condiciones para el ejercicio de usos y actividades.

Sección primera: Disposiciones generales relativas a riesgos e impactos por el ejercicio de actividades.

Artículo 12. Condiciones generales de seguridad frente a los riesgos de incendio y explosiones.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-96 «Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios», a efectos de prevención de los riesgos de explosión e incendio, se tendrá en cuenta el riesgo intrínseco de las actividades y la situación relativa de éstas respecto a otros edificios o a otras actividades enclavadas en el mismo edificio.

2. Con carácter general, se prohíbe la utilización de plantas sótano para locales de trabajo o actividades abiertas al público, a excepción de los garajes y aparcamientos.

3. La aplicación de estas normas y la regulación pormenorizada de cada uno de los aspectos citados se desarrollará en ordenanza municipal específica.

Artículo 13. Condiciones generales de uso del alcantarillado municipal y de los vertidos de aguas residuales.

El uso del alcantarillado y las calidades y características de los vertidos de aguas residuales se ajustarán a lo que disponga las ordenanzas específicas que puedan redactarse, y, en general, a la Ley 29/1985, de Aguas, y el Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico; asimismo se tendrá en cuenta las recomendaciones sobre la materia emitidas por el Consell Metropolità de L'Horta.

Artículo 14. Condiciones y límites a la emisión de contaminantes gaseosos.

1. La emisión de contaminantes gaseosos a la atmósfera se ajustará a los límites y condiciones que se determinan en la Ley 38/72, de

Protección del Ambiente Atmosférico, así como en el Real Decreto 833/75, que desarrolla dicha disposición.

2. En zonas inmediatas a viviendas el «Índice de Bacharach», al que se refiere el Real Decreto 833/75, no podrá exceder de 2, en funcionamiento normal, ni de 3 en funcionamiento de arranque.

No obstante, estos límites podrán ser 3 y 4, respectivamente, en zonas donde se justifique la imposibilidad de afectación a núcleos o áreas urbanas, con independencia de la clasificación urbanística de éstos.

Artículo 15. Limitación al ejercicio de actividades que produzcan emisión de olores.

No se permitirán emisiones en la producción o manipulación de materias que comporten olores en cantidades que puedan ser detectables sin necesidad de instrumentos en los lindes de la propiedad desde la que se emitan.

Artículo 16. Condiciones generales del ejercicio de actividades susceptibles de producir ruidos y vibraciones.

1. Son de aplicación obligatoria en el Municipio de Loriguilla la Norma Básica de la Edificación NBE/CA-88 «Condiciones acústicas en los edificios», así como las ordenanzas que puedan redactarse, o normativas del mismo alcance y finalidad que las sustituyan.

2. Se prohibirá el funcionamiento de cualquier actividad que transmita al exterior ruidos dictaminados como molestos por los técnicos municipales competentes, que se basarán para ello, entre otros datos, en las limitaciones que se estable en respecto al nivel sonoro y que afectan tanto al que se transmite externamente medido en el lugar de recepción, como al que se produce internamente y es medido en los locales de producción y recepción.

Sección segunda: Dotación de plazas de aparcamiento que requiere la implantación de los usos pormenorizados.

Artículo 17. Previsión general de plazas de aparcamiento en el suelo urbanizable residencial.

En el suelo urbanizable de uso dominante residencial las reservas mínimas de aparcamiento serán las que se determinan en el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Artículo 18. Dotación mínima de plazas de estacionamiento en la implantación del uso residencial en el suelo urbano.

1. La implantación de los usos pormenorizados residencial múltiple preverá la dotación en la parcela de, cuanto menos, una plaza de aparcamiento por cada vivienda que se construya, salvo que las vías de acceso sean de ancho igual o inferior a cinco (5) metros, o resulte manifiestamente imposible, considerada la geometría de la misma parcela, encajar las plazas requeridas sin recurrir a medios excepcionales, tales como disposición de sótanos en agrupaciones de menos de cuatro (4) viviendas, o de elevadores mecánicos de vehículos para acceder a los sótanos de la edificación, u otros.

2. La implantación del Uso Pormenorizado Residencial Unitario preverá la dotación en la parcela de una plaza de aparcamiento, excepto cuando se dé alguno de los supuestos de excepción a los que se refiere el párrafo anterior, o no pueda inscribirse en la misma un círculo de seis (6) metros de diámetro mínimo.

Artículo 19. Dotación mínima de plazas de aparcamiento en los usos industriales.

1. En los sectores destinados a usos industriales la reserva de plazas de aparcamiento será la que se determina en el artículo 15 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Artículo 20. Dotación mínima de plazas de aparcamiento en los usos terciarios.

1. En las parcelas destinadas a usos terciarios la reserva de plazas de aparcamiento será la que se determina en el artículo 15 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

2. En el suelo urbano con ordenación pormenorizada la implantación de los usos pormenorizados, hospedaje, espectáculos establecimientos públicos y actividades de pública concurrencia, restauración, grandes superficies comerciales, oficinas y turístico preverá la dotación en la parcela de, cuanto menos, las plazas de aparcamiento que se relacionan a continuación.

a) Uso hospedaje: Una (1) plaza de estacionamiento por cada cuatro (4) habitaciones dobles, o el equivalente a la misma ocupación en sencillas.

b) Uso, espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas, con aforos superiores a trescientas (300) personas: Una (1) plaza de estacionamiento, por cada doce (12) personas. A los efectos reseñados los aforos se calcularán según las instrucciones de 11 de febrero de 1998 y 24 de febrero de 1999 de la Dirección General de Interior de la Conselleria de Presidencia, aplicando lo que dispone el artículo 43.2 del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RGPEPAR) [Real Decreto 2.816/82].

c) Uso grandes superficies comerciales: Una plaza de estacionamiento por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie destinada a venta.

d) Uso oficinas: Una plaza de estacionamiento por cada cien metros cuadrados de superficie construida (100 m²).

e) Uso turístico: Una plaza de estacionamiento por cada cincuenta metros cuadrados de superficie ocupada por la actividad (50 m²).

Artículo 21. Dotación mínima de plazas de estacionamiento en algunos usos dotacionales.

La implantación de los usos pormenorizados, docente, deportivo, sanitario, cultural y administrativo, preverá la dotación en la parcela de, cuanto menos, las plazas de estacionamiento que se relacionan, a saber:

a) Docente: Una plaza de estacionamiento por cada treinta (30) plazas escolares, cualquiera que sea su categoría.

b) Sanitario: Una plaza de estacionamiento por cada cien metros cuadrados de superficie construida (100 m²).

c) Cultural, con superficie construida superior a mil metros cuadrados (1.000 m²): Una plaza de estacionamiento por cada cincuenta metros cuadrados de superficie construida. (50 m²).

d) Uso administrativo: Una plaza de estacionamiento por cada cien metros cuadrados de superficie construida (100 m²).

Capítulo III: Regulación general de la edificabilidad y de los aspectos morfológicos de las construcciones.

Sección primera: Generalidades.

Artículo 22. Objeto de la normativa.

1. El objeto de esta sección es unificar en un solo documento, facilitando su aplicación, la normativa municipal básica, relativa a los instrumentos de regulación de la edificabilidad y los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones, en independencia de su catalogación en respecto a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 6/94.

2. A tal efecto se reproducen en los artículos siguientes algunos de los preceptos del Planeamiento Urbanístico Municipal. Ante cualquier carencia o duda de interpretación se estará a lo dispuesto en la Orden de 26 de abril de 1999 por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Artículo 23. Contenido del planeamiento urbanístico municipal relativo a los parámetros, de regulación general de la edificabilidad y de los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones. Conceptos complementarios que se contemplan en estas ordenanzas.

1. El Plan General de Ordenación Urbana con respecto a los parámetros de regulación de la edificabilidad de los terrenos, según el modo de ordenación de la edificación de que se trate, se refiere a los siguientes conceptos, a saber:

a) En cualquiera de los dos modos de ordenación de la edificación, bien según alineaciones a calle, bien por edificación aislada:

—Altura reguladora.

—Altura total.

—Número máximo de plantas de la edificación.

—Retranqueos.

—Forma y dimensiones de la parcela mínima edificable.

b) Además de los anteriores, en cada modo de ordenación:

b.1) Por alineaciones de calle:

—Patios de luces.

—Cuerpos salientes.

—Alineación interior y profundidad edificable.

b.2) Por edificación aislada:

—Índice de edificabilidad neto de parcela.

—Ocupación máxima de la parcela.

2. El plan general determina también los conceptos de «Alineación» y de «Rasante», precisos para delimitar el ámbito en el que ha de materializarse la edificabilidad.

3. Con independencia de lo anterior, para completar la definición de los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones, estas ordenanzas de la edificación se refieren a los siguientes parámetros y elementos de ordenación, a saber:

- Plano de fachada.
- Manzana.
- Planta baja.
- Planta de sótano.
- Elementos técnicos de las instalaciones.
- Elementos salientes.
- Cubiertas.
- Vallados.

Sección segunda: Definiciones relativas a la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 24. Alineaciones de la edificación.

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

—Alineaciones de la edificación en planta baja: Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.

—Alineación de la edificación en plantas de pisos: Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

—Distancia al linde: Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros (m).

—Retranqueo de la edificación: Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación. Se expresa en metros (m), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

—Separación entre edificaciones: Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados. Se expresa en metros (m).

Artículo 25. Rasante.

1. Rasante de la Sección de Vial correspondiente a un punto de la alineación, o simplemente rasante, es la cota altimétrica del punto determinado sobre la recta trazada entre los dos puntos del vial inmediatamente anterior y posterior al interesado, cuya cota aparezca señalada en los planos de ordenación, por la sección transversal del mismo vial de menor desarrollo que es posible trazar desde aquel punto.

2. Rasante del terreno en un punto, es la cota natural del terreno en dicho punto.

Sección tercera: Conceptos objeto de regulación comunes en los modos de ordenación.

Subsección primera: Plantas y alturas.

Artículo 26. Planta baja.

1. Se denomina planta baja a la que ocupa el piso bajo del edificio a nivel del suelo o dentro de los límites que en referencia a la rasante, o la rasante del terreno, señalan estas ordenanzas de la edificación.

2. En el modo de ordenación por alineaciones de vial es planta baja, para cada parcela, aquella cuyo pavimento se halle situado entre 1 m, por encima y 1 m, por debajo de la rasante. Si la pendiente del vial es tal que la diferencia de rasantes entre los extremos de la alineación es superior a 2 m, se distinguirán tantas plantas en la consideración de baja como resulte de la aplicación de la regla a los diferentes intervalos que en dicha diferencia de cotas se distinguen en la alineación.

En el caso de parcelas con frentes a dos viales no concurrentes de diferentes rasantes, se determinarán las plantas bajas en cada uno de éstos por aplicación de la regla general, pudiendo prolongarse por

el interior de las mismas hasta alcanzar, respectivamente, la máxima profundidad edificable que el planeamiento determine.

3. En el modo de ordenación por edificación aislada en parcela, es planta baja aquella cuyo pavimento se halle situado entre 1 m, por encima y 1 m, por debajo de la rasante del terreno.

En el caso de parcelas en pendiente, de modo que la rasante del terreno se encuentre a cota inferior a la de la alineación, con objeto de permitir la evacuación natural de aguas pluviales al viario, se admitirá la elevación del pavimento de la planta que tendrá la consideración de baja, hasta 1,50 m sobre la rasante del terreno.

4. Siempre que las normas específicas de cada zona de ordenación no la determinen, la altura libre mínima de la planta baja será la siguiente:

Modo de ordenación	Altura libre mínima
Por alineaciones de vial	3,50 metros
Por edificación aislada:	
—Garaje o estacionamiento	2,20 metros
—Otros usos	2,50 metros

5. No se permitirá el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según la modalidad de semisótano y entresuelo.

6. Se permitirán los altillos en planta baja sin acceso independiente desde el exterior cuando formen parte del local ubicado en dicha planta, siempre que se cumplan las siguientes condiciones, a saber:

- a) Se separen un mínimo de 3 m de la fachada en la que se emplace el acceso principal al edificio.
- b) Su altura libre mínima con respecto al suelo y el techo sea igual o superior a 2,20 m.
- c) No se extiendan a más del 50 por ciento de la superficie del local.

7. La limitaciones anteriores no son aplicables para edificaciones existentes en el momento de la aprobación de las presentes ordenanzas.

Artículo 27. Plantas de sótano.

1. Son plantas de sótano en el modo de ordenación por alineaciones de vial, las situadas debajo de la planta baja, en cualquiera de los frentes de la edificación.

2. Son plantas de sótano en el modo de ordenación por edificación aislada en parcela, todas aquellas enterradas o parcialmente enterradas, cuya superficie superior techada no supere la altura de 1 m sobre la rasante del terreno.

3. La altura libre de las plantas de sótano será al menos de 2,20 m.

4. Salvo que se prohíba explícitamente en el planeamiento, o por causa de la normativa sectorial en materias de protección contra incendios, ejercicio de actividades, etc., podrán disponerse libremente plantas de sótano en la edificación.

Artículo 28. Altura reguladora.

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

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

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

Se expresa en metros (m).

Artículo 29. Altura total.

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

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

Se expresa en metros (m).

Artículo 30. Número máximo de plantas de la edificación en el modo de ordenación por alineaciones de vial.

1. El número máximo de plantas de la edificación en el modo de ordenación por alineaciones de vial es el que se determina en el planeamiento urbanístico, bien de manera pormenorizada en los planes de ordenación, bien genéricamente en las normas de ordenación pormenorizada de cada zona de ordenanza. En uno y otro caso, en el número máximo de plantas de la edificación se entenderá incluida siempre la planta baja.

2. Salvo que el planeamiento urbanístico disponga excepción, la altura reguladora máxima que puede alcanzar la edificación según el número de plantas de que ésta se componga, viene dada por la siguiente relación:

Núm. de plantas	Altura reguladora
1	3,50 m
2	7,00 m
3	10,00 m

Artículo 31. Composición del número máximo de plantas de la edificación en el modo de ordenación por alineaciones a calle.

1. La composición del número máximo de plantas de la edificación en el modo de ordenación por alineaciones a calle se ajustará a lo establecido en los planes de ordenación pormenorizada.

2. Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable o cualquier otra causa puedan aparecer medianeras al descubierto, estas deberán acabarse con materiales y composición propios de fachadas.

Artículo 32. Número máximo de plantas de la edificación en el modo de ordenación por edificación aislada en parcela.

En el modo de ordenación por edificación aislada en parcela, el número máximo de plantas de la edificación es el que se determine para cada unidad de zona en el planeamiento urbanístico.

En el número máximo de plantas se entenderá incluida la planta baja.

Artículo 33. Medición de alturas en el modo de ordenación por edificación aislada en parcela.

1. En el modo de ordenación por edificación aislada en parcela, la altura de cornisa y la altura regulada se medirán sobre una recta vertical a trazar desde la rasante de referencia.

A tal efecto, la rasante de referencia es la rasante del terreno que sirve para identificar la planta baja de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26.3.

2. La altura de los vallados sobre la alineación del vial se medirá de acuerdo aplicando los mismos criterios que a las edificaciones.

La altura de los vallados sobre el resto de los lindes de la parcela se medirá con respecto a la rasante del terreno. Si el linde presenta desnivel, con objeto de permitir la horizontalidad del cierre, se permitirá su disposición escalonada de manera que no se sobrepase en cada uno de éstos en más de 0,40 m la altura máxima sobre dicha rasante que determine el planeamiento urbanístico.

Artículo 34. Cubiertas y construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora y de la altura total.

1. Por encima de la altura reguladora sólo se permitirán:

a) La cubierta terminal del edificio, bien plana inmediatamente sobre el forjado, bien dispuesta inclinada con respecto a la horizontal, con observación, en este segundo supuesto, de las siguientes reglas, a saber:

— Pendiente máxima de los faldones: 33 por ciento.

— Altura máxima con respecto a la altura de cornisa de los arranques de los faldones: 0,50 m.

— Vuelo máximo con respecto a los paramentos de la edificación: 0,90 m.

— Altura máxima con respecto a la altura reguladora de la cumbrera completamente terminada: 3 m.

Los espacios que resulten entre el forjado de techo de la última planta permitida por el planeamiento urbanístico, y la cubierta del edificio, podrán ser aprovechados para la implantación de toda clase de usos compatibles que el mismo planeamiento determine, con las limitaciones que imponga la legislación sectorial aplicable a cada caso, y singularmente, la normativa en materia de habitabilidad y diseño de las viviendas de aplicación en cada momento.

b) Las edificaciones complementarias de los edificios de viviendas, destinados exclusivamente a la guarda y almacenamiento de enseres, ocupando una superficie máxima del 30 por ciento de la de la planta del edificio, con una altura máxima total sobre el plano al que se refiere el apartado «a» anterior de 2,50 m y un retranqueo mínimo con respecto a los planos de fachada de 4 m. En cualquier caso, el acabado deberá ser análogo al resto de edificio.

c) Las cámaras de aire y elementos de cobertura, en edificios de azotea, o cubierta plana, cuya elevación sobre el plano al que se refiere el apartado «a» anterior no sea superior a 0,70 m.

d) Las barandas de fachada, las de los patios de luces y los elementos de separación entre azoteas, cuya elevación sobre el plano al que se refiere el apartado «a» anterior, no exceda de 1,80 m, cuando éstos fuesen opacos, y de 2 m, si se compusiesen con materiales transparentes o rejas.

e) Los elementos técnicos de las instalaciones y remates decorativos de las fachadas.

2. Por encima de la altura total sólo se permitirán: Los elementos técnicos de las instalaciones de menor repercusión volumétrica, tales como: conductores de ventilación o de humos, antenas de telecomunicación, radio y televisión u otros semejantes, prohibiéndose expresamente la disposición de las edificaciones complementarias a las que se refiere el apartado «b» del párrafo 1, así como de maquinarias de ascensor, espacios para recorrido extra de ascensores y cuerpos de escalera.

3. Los elementos que hayan de disponerse por encima de la altura total y sean susceptibles de producir afecciones molestas o insalubres a los edificios adyacentes, o a los residentes en los mismos, deberán sobrepasar cuanto menos 1 m a la altura total que las edificaciones afectadas alcancen.

Subsección segunda: Fachadas y manzanas.

Artículo 35. Plano de fachada.

1. Plano de fachada es el plano de cierre de la edificación que separa el interior de ésta del exterior, arquitectónicamente compuesto para ser observado, y que no se considera como cubierta por situarse a cota inferior a la de la altura de cornisa, y por presentar una pendiente inferior al ciento por ciento con respecto a la horizontal.

2. En el modo de ordenación por alineaciones de vial, el plano de fachada se sitúa sobre la alineación de vial, y/o sobre la alineación interior a partir de la primera planta, en todo su desarrollo, salvo en el caso de retranqueo voluntario conforme a lo dispuesto en los artículos siguientes de estas ordenanzas de la edificación.

3. En el modo de ordenación por edificación aislada en parcela, el plano de fachada se dispone retranqueado con respecto a la alineación de vial.

Artículo 36. Manzana.

Se denomina manzana al recinto delimitado por Alineaciones de Vial sucesivas y enlazadas sin solución de continuidad.

Artículo 37. Manzana compacta.

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

Subsección tercera: Retranqueos de la edificación.

Artículo 38. Retranqueos de la edificación.

1. Se entiende por retranqueo el retroceso de la edificación con respecto a la alineación de vial o a los lindes de parcela. El retranqueo puede afectar a la totalidad de las plantas de la edificación, o sólo a parte de éstas.

2. En el modo de ordenación por alineaciones a calle sólo se permitirá el retranqueo con respecto, a la alineación del vial, y a la alineación interior.

3. En el modo de ordenación por edificación aislada en parcela, será obligatorio el retranqueo de la totalidad de la edificación con respecto, cuanto menos, a las alineaciones del vial, en la cuantía y condiciones que se regulen en el planeamiento urbanístico y sin perjuicio del que resulte obligado por aplicación de las reglas sobre policía de cauces públicos, carreteras, ferrocarriles y cuales quiera otras infraestructuras y servicios públicos urbanos.

Artículo 39. Modalidades especiales de retranqueo en el modo de ordenación por alineaciones a calle.

1. En el modo de ordenación por alineaciones a calle, mediante estudio de detalle, según prescribe el planeamiento urbanístico entre la rasante y la altura de cornisa, podrán disponerse las siguientes modalidades de retranqueo:

a) Retranqueo de plantas de piso con respecto a la alineación del vial permaneciendo la de la planta baja sobre ésta, atendiendo a las siguientes condiciones:

— Que la fachada afectada tenga una longitud igual o superior a 10 m.
— Que el retranqueo se inicie a una distancia igual o superior a 3 m, de las líneas de medianería.

— Que por razones de composición urbana en las zonas con tipologías tradicionales dominantes, en orden a la mejor integración de la edificación de nueva planta con las existentes, resulte conveniente.

b) Retranqueo de la totalidad de las plantas de la edificación con respecto a la alineación del vial: cuando, en orden a la tipología de la edificación a implantar, explícitamente así lo determine el planeamiento urbanístico.

2. La disposición de plantas de ático no requerirá de la formación de estudios de detalle. El retranqueo mínimo de las plantas de ático con respecto a la alineación del vial será de 3,50 m. A efectos urbanísticos el ático contabilizará como una planta.

3. Cuando hubiesen de resultar medianeras al descubierto por la disposición de retranqueos en la edificación éstas deberán recibir tratamiento de fachadas.

Subsección cuarta: Patios de luces y patios exteriores.

Artículo 40. Patios de luces.

1. Son patios de luces los espacios no edificados dispuestos en la edificación con objeto de proporcionar iluminación, ventilación, y un campo de visión mínimo, a las dependencias.

2. Los patios de luces se denominan exteriores cuando se disponen abiertos a alguna de las fachadas del edificio. Los patios de luces que no ostenten dicha condición se denominan interiores.

Artículo 41. Composición de los patios de luces interiores.

1. La composición de los patios de luces interiores se ajustará a lo dispuesto en los artículos 2.12 y 2.22 de la Orden del conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes, de 22 de abril de 1991, por la que se aprueba el «Texto Refundido de las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en la Comunidad Valenciana», o disposiciones de contenido equivalente que se dicten en el futuro.

2. Se prohíbe la disposición de cuerpos salientes y elementos salientes sobre el espacio libre interior de los patios de luces interiores.

Artículo 42. Patios de luces mancomunados.

El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será condición necesaria, a los efectos de estas normas urbanísticas, que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad.

Subsección quinta: Elementos salientes y elementos técnicos de las instalaciones.

Artículo 43. Elementos salientes.

Son elementos salientes los zócalos, rejas, pilastras, gárgolas, caleros, marquesinas, parasoles, tendederos, aparatos de climatización y cualesquiera otros que con carácter fijo sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación interior, sin que puedan ocuparse o ser habitados.

Artículo 44. Composición de los elementos salientes en el modo de ordenación por alineaciones de vial.

1. En el modo de ordenación por alineaciones de vial, la disposición de elementos salientes se regirá por las siguientes reglas:

a) Se admitirá en la planta baja, hasta 2,50 m sobre la rasante, la disposición de elementos salientes de vuelo no superior a 0,05 m, con respecto a la alineación del vial, o a la alineación interior, en tanto que el ancho de la acera que a la misma resultare recayente sea igual o superior a 1 m.

b) Por encima de 2,50 m sobre la rasante podrán disponerse elementos salientes cuyo vuelo máximo con respecto a la alineación de vial se mantendrá no superior a 0,90 m. En ningún caso, el vuelo de tales elementos salientes sobrepasará una línea ideal, interior a la

acera a la que aquéllos resultaren recayentes, trazada a una distancia igual al 50 por ciento del ancho de la misma, a excepción de las entradas de patio o garajes privados.

c) El vuelo máximo de los aleros de cubierta no superará en más de 0,30 m, al que en estas normas urbanísticas se determine para los cuerpos salientes en cada alineación de vial o alineación interior.

2. En el modo de ordenación por edificación aislada en parcela podrán disponerse todo tipo de elementos volados, a modo de elementos salientes con respecto al plano de fachada, sin más limitación que la observación de las distancias de retranqueo de la edificación con respecto a los lindes de parcela que el planeamiento urbanístico determine.

Artículo 45. Otros elementos salientes.

El Ayuntamiento podrá dictar ordenanza especial con objeto de regular la disposición de los elementos salientes no permanentes, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y cualesquiera otros que ostenten dicha condición. En tanto no se dicte dicha ordenanza, será de aplicación a tales elementos lo dispuesto en este artículo.

Artículo 46. Elementos técnicos de las instalaciones.

Son elementos técnicos de las instalaciones las partes integrantes de los servicios del edificio de carácter común, tales como los siguientes: Filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración, o de acumuladores; conductores de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensor, espacios para recorrido extra de los ascensores; cuerpos de escalera de acceso al plano de terrado o cubierta; elementos de soporte para el tendido y secado de la ropa u otros.

Subsección sexta: Forma y dimensiones de la parcela mínima edificable.

Artículo 47. Forma y dimensiones de la parcela mínima edificable.

1. La forma y dimensiones de la parcela mínima edificable se determina en el planeamiento urbanístico, para cada unidad de zona, o incluso para cada uso pormenorizado, por todos o alguno de los siguientes parámetros:

- Superficie mínima.
- Longitud mínima de fachada.
- Angulo mínimo de fachada.
- Diámetro mínimo.

2. Serán edificables las parcelas que no satisfaciendo los parámetros mínimos que se establecen en las normas urbanísticas del planeamiento, no puedan ser objeto de ampliación acosta de las colindantes por existir edificación sobre éstas que lo impida no declarada en estado de ruina.

Artículo 48. Superficie mínima.

Se entenderá por superficie de la parcela la cabida en la que vaya ser objeto de edificación o uso. Para ser edificable la parcela deberá ofrecer una superficie mínima, a denominar de este mismo modo por el planeamiento urbanístico.

Artículo 49. Longitud de fachada mínima.

1. Se entenderá por longitud de fachada a la medida sobre la alineación de vial entre los extremos de la parcela, debiendo presentar la parcela para ser edificable una longitud mínima de fachada que habrá de determinarse en el planeamiento urbanístico.

2. Las reglas para la determinación de la longitud de fachada a las que se refiere el párrafo anterior son las siguientes:

a) Parcelas con un sólo lado coincidente con la alineación del vial: la longitud de fachada será la del lado coincidente con la alineación del vial.

b) Parcelas con más de un lado coincidente con la alineación o alineaciones de vial, que no formen esquina o chaflán: Se medirán longitudes de fachada sobre cada uno de tales lados, debiendo alcanzarse en cada uno de éstos el mínimo determinado por el planeamiento urbanístico.

c) Parcelas formando esquina o chaflán: Se determinará la longitud de fachada por suma de la de los lados que formen el chaflán.

Artículo 50. Ángulos de fachada.

Se entenderá por ángulos de fachada, a los que forma el lado de la parcela coincidente con la alineación del vial y el resto de los lados

de la parcela que acometen al mismo. Para ser edificable todos los ángulos de fachada de la parcela deben ser mayores que los que se determinan orno ángulo mínimo de fachada en el planeamiento urbanístico.

Artículo 51. Círculo inscribible.

Se denomina círculo inscribible en la parcela al círculo que es posible trazar en el interior de la misma tangente al menos a dos de sus lados. Para que la parcela sea edificable deberá poder inscribirse en la misma un círculo de diámetro igual o superior al de diámetro mínimo que se determine en el planeamiento urbanístico.

Sección tercera: Particularidades en el modo ordenación por alineaciones de vial.

Artículo 52. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes aquéllos, tales como tribunas, miradores y balcones, que sobresalen de la alineación de vial, o de la alineación interior, sobre el espacio libre interior de manzana y tienen el carácter de habitables y susceptibles de ocupación, ya sean cerrados, semi-cerrados o abiertos. En el modo de ordenación por alineaciones de vial se prohíbe la disposición de cuerpos salientes en planta baja y a cotas inferiores a 3,50 m en cualquier punto de la alineación. El presente artículo no afecta a las edificaciones existentes con anterioridad a la formulación de las presentes ordenanzas.

2. Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y otros similares con todos sus lados cerrados con elementos indismontables. Se entenderán indismontables los cierres fijados a las fábricas o muros que, aún permitiendo el abatimiento de algunas de sus partes, precisan de elementos de anclaje permanente a distancias inferiores a 2 metros.

3. Son cuerpos salientes semicerrados, los cuerpos salientes que tengan cerrados totalmente alguno de sus contornos laterales mediante cierres no desmontables y opacos, como son las galerías y similares que reúnen estas características, salvo que tengan la consideración de «Abiertos», según se determina en este mismo artículo.

4. Son cuerpos salientes abiertos, las terrazas, los balcones y otros semejantes, con todo su contorno abierto, o si presentan sólo uno de sus lados cerrado por ser dicho lado lindante con otro cuerpo saliente cerrado.

Artículo 53. Composición de los cuerpos salientes.

Las condiciones geométricas de diseño para la disposición de cuerpos salientes son las que se regulan en el planeamiento urbanístico para cada zona de ordenanza. Sin perjuicio de ello, en el modo de ordenación por alineaciones de vial se deberán observar las siguientes determinaciones:

a) La tipología de los cuerpos salientes y el vuelo de éstos con respecto a la alineación de vial se dispondrán, en función del ancho de aquél, sin sobrepasar el ancho de la acera, según las siguientes reglas:

—Calles de ancho inferior a seis (6) metros: Sólo se permiten cuerpos salientes abiertos de vuelo máximo igual a 0,60 metros. Ningún cuerpo salientes sobrepasará una línea ideal, interior a la acera a la que aquéllos resultaren recayentes, trazada a una distancia igual al 50 por ciento del ancho de la misma, a excepción de las entradas de patio o garajes privados.

—Calles de ancho superior a seis (6) metros: El vuelo máximo de los elementos salientes será igual a 1:10 del ancho de la calle y en cualquier caso, no superior a 0,90 metro. Ningún cuerpo salientes sobrepasará una línea ideal, interior a la acera a la que aquéllos resultaren recayentes, trazada a una distancia igual al 50 por ciento del ancho de la misma, a excepción de las entradas de patio o garajes privados.

b) La distancia entre los cuerpos salientes y las líneas de medianería estará limitada por planos límite laterales de vuelo, perpendiculares a los paramentos que los contengan y situados a una distancia igual a la longitud del vuelo, no inferior a 0,60 m.

c) La composición sobre el plano de fachada de los cuerpos salientes abiertos será libre, pudiendo extenderse éstos a la totalidad de la misma en cada planta. Los cuerpos salientes cerrados y semicerrados sólo podrán extenderse a la mitad de la longitud del vuelo en cada planta.

Cuando el programa de la vivienda se desarrolle en más de una planta, podrá distribuirse la totalidad de la ocupación del plano de fachada por los cuerpos salientes cerrados que a cada una de aquéllas corresponda por aplicación de la regla anterior, en cualquiera de tales plantas.

Artículo 54. Ancho de vial.

Ancho de vial es la distancia medida entre alineaciones opuestas que se toma como referencia en el planeamiento urbanístico para, en su caso, determinar el vuelo máximo de los cuerpos salientes.

Artículo 55. Reglas para la determinación del ancho de vial.

Para la determinación del ancho de vial serán de aplicación las siguientes reglas:

a) Si las alineaciones del vial están constituidas por rectas y curvas paralelas, tales que su distancia sea constante en todo un tramo de vial, entre dos transversales se tomará esta distancia como ancho de vial.

b) Si las alineaciones del vial no son paralelas o presentan ensanchamientos, estrechamientos, u otras irregularidades, se tomará como ancho de vial para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales el mínimo ancho puntual en el tramo de que se trate.

c) Se entenderá por ancho puntual del vial para un punto de una alineación de vial, la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Artículo 56. Cubiertas.

Las cubiertas serán de teja al menos en los tres primeros metros de profundidad desde las alineaciones del edificio fijadas en estas normas.

El vuelo máximo de la cubierta sobre la alineación será de 0,90 m, a excepción del alero que en ningún caso sobrepasará 0,30 m de la medida anterior.

No estará permitido el uso de cubriciones ligeras como fibrocemento o similares.

Artículo 57. Letreros, toldos y marquesinas.

Los letreros, toldos y marquesinas estarán situados a una altura mínima de 3 metros sobre la rasante, debiendo cumplir los condicionantes referentes a cuerpos volados.

Artículo 58. Huecos de fachada.

Las aberturas de fachada se separarán 60 cm por lo menos de cualquier linde. Las hojas de las puertas y ventanas de planta baja no sobrepasarán la alineación oficial en su movimiento propio de apertura o cierre.

Sección cuarta: Particularidades en el modo de ordenación por edificación aislada en parcela.

Artículo 59. Índice de edificabilidad neto de parcela.

Índice de edificabilidad neto de parcela es el resultado de dividir la edificación máxima permitida por el planeamiento en cada parcela por la superficie de ésta.

En el cómputo de dicha edificación total se incluirán los siguientes conceptos:

a) La superficie cubierta de todas las plantas de la edificación, ya sea principal o auxiliar, por encima de la planta de sótano, cerrada lateralmente al menos por tres de sus lados, o tres cuartas partes (3/4) de su perímetro si se trata de plantas de formas curvas.

b) En su caso, la superficie de los espacios de altura libre igual o superior a 2,20 m comprendidos entre el forjado de techo de la última planta y la cubierta terminal del edificio.

Artículo 60. Ocupación máxima de la parcela.

La ocupación máxima de la superficie de la parcela por la edificación resultante de aplicar a dicha superficie el índice de edificabilidad neto de parcela se determina en el planeamiento urbanístico en forma de porcentaje. La medición de la ocupación se hará en la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes que se dispongan en planta baja. En algunos casos, además, las normas urbanísticas determinan la ocupación mínima de la parcela por la edificación.

Artículo 61. Uso de los terrenos libres de edificación.

1. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de las reglas sobre ocupación máxima de parcela se destinarán, en superficie, a espacios o aparcamientos. No obstante, podrán implantarse también en los mismos, usos de carácter recreativo o deportivo

si éstos se determinan compatibles y no requieren de edificación que haya de computarse a efectos de lo dispuesto en el artículo 59.

2. En el caso de implantación en el suelo no urbanizable de usos pormenorizados que se determinen compatibles, comprendidos en el uso global industrial se tendrá en cuenta lo dispuesto en el apartado «a» del párrafo 1, del artículo 18 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.

3. Los propietarios de dos (2) o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres resultantes con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas ordenanzas para los patios de Luces mancomunados.

Artículo 62. Vallas y cercados.

1. Sobre los lindes de las parcelas resultantes de la ordenación urbanística, sin perjuicio del régimen de dominio al que vinieren afectadas, podrán disponerse vallas y cercados de altura no superior a 2 m, para delimitación de la propiedad o protección de los bienes que en aquéllas se contuvieran.

2. La altura máxima sobre la rasante del vial de los elementos opacos que presenten continuidad horizontal y hubiesen de permanecer a la vista desde vía pública u otros espacios de dominio público por formar parte de vallas o cercados, será de 1,80 m. Los paramentos vistos de tales elementos deberán presentar acabados en superficie propios de fachada o adecuadamente tratados, si se dispusieran constituidos por arbustos u otra vegetación en orden a asegurar la salubridad y ornato públicos.

3. Para la medición de la altura de vallas y cercados recayentes a vía pública y otros espacios de dominio público, y a espacios privados serán de aplicación las reglas propias para las edificaciones.

4. Los cierres que se dispongan con carácter provisional para cercado de los solares, en tanto éstos permanezcan sin edificación, podrán prescindir de los elementos propios de acabado de fachada que en este artículo se prescriben.

Capítulo IV: Condiciones de diseño de las viviendas y edificios.

Artículo 63. Normas de habitabilidad y diseño de las viviendas y los edificios.

Las viviendas y los edificios destinados a vivienda colectiva se compondrán con arreglo a los programas mínimos y condiciones de diseño y habitabilidad contenidos en la orden de 22 de abril de 1991 del conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes, o disposiciones de alcance equivalente que resulten de aplicación en cada momento.

Artículo 64. Condiciones estéticas de las edificaciones.

1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen, especialmente en la zonas de carácter histórico o tradicional a las que se refiere el artículo 17.3 de la Ley 6/94.

2. Los materiales serán duraderos e integrados con el entorno.

3. Se prohíbe expresamente la instalación de aparatos de aire acondicionado en las fachadas de los edificios, sobresaliendo del perímetro de la misma, debiendo quedar en cualquier caso integrados en el conjunto del edificio.

Artículo 65. Evacuación de aguas pluviales y residuales.

1. Las aguas pluviales que se recojan en un edificio deberán conducirse al interior del mismo mediante conducciones, que podrán disponerse adosadas a la fachada hasta una altura mínima de 4 m sobre la rasante de la acera. Por debajo de esta altura no deberán sobresalir de la alineación de vial.

2. Las aguas pluviales y las aguas negras provenientes de los edificios se conducirán al alcantarillado público por medio de albañales, siempre que el mismo se halle a una distancia inferior a 100 m del punto más próximo de la fachada del edificio. En la zona núcleo tradicional, las bajantes de aguas pluviales podrán verterse a la calzada.

3. En suelo no urbanizable será obligatoria la implantación de sistemas de depuración autónomos de oxidación total prefabricados o estancos.

Capítulo V: Condiciones particulares de diseño de los garajes y aparcamientos.

Artículo 66. Ambito de aplicación, vigencia y alcance.

1. La instalación y uso de aparcamientos (garajes y estacionamientos) deberán sujetarse a las prescripciones de este articulado y demás disposiciones legales vigentes.

2. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes y locales para el servicio del automóvil en aquellos edificios que estén situados en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejaren, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas, mediante las condiciones que cada caso requiera.

3. La autorización municipal de los aparcamientos y locales para el servicio del automóvil será condición necesaria para la concesión de las entradas o vados de vehículos a través de las aceras en las edificaciones destinadas a este uso.

Artículo 67. Clasificación.

Los edificios o zonas de edificio destinados al uso de aparcamiento, o «garajes», se clarifican en los siguientes niveles o categorías, de acuerdo a su superficie:

a) Nivel 1 = zonas cuya superficie útil no es superior a 250 m², o dan cabida a cuatro (4) o menor número de plazas de estacionamiento y no requieren de proyecto de actividad para su apertura.

b) Nivel 2 = edificios o zonas cuya superficie útil es superior a 250 m² e inferior o igual a 1.000 m², o dan cabida a más cuarto (4) y menos treinta y cinco (35), plazas de aparcamiento.

c) Nivel 3 = edificios o zonas cuya superficie útil es superior a 1.000 m².

Artículo 68. Accesos de vehículos y circulación.

1. Los aparcamientos, excepto los pertenecientes al nivel 1, dispondrán en todos sus accesos de un zaguán rectangular de 4,5 metros de fondo como mínimo, y de anchura según se determina en los apartados siguientes, con piso horizontal de pendiente máxima 4 por ciento, abierto hacia la vía pública, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, estacionar vehículos, ni existir puertas u obstáculo alguno a la libre circulación de aquéllos.

2. El ancho mínimo de los huecos de acceso y zaguanes de entrada cumplirán las siguientes condiciones, salvo cuando se trate de rampas dobles:

—En calles de ancho mayor o igual a 12 m: 3 m.

—En calles de ancho entre 10 y 12 m: 4 m.

—En calles de ancho inferior a 10 m: 4,50 m.

3. El ancho mínimo de las vías de circulación será de 3 m con el sobreecho necesario en las curvas, cuyo radio mínimo medido en el eje de la vía será de 6 metros.

4. Cuando una vía de circulación de servicio exclusivamente a una zona de aparcamiento de superficie útil menor o igual a 500 m², se admitirá para la misma un radio de giro mínimo de 4,5 metros, excepto para el caso de rampas en que se deberán de cumplir la condición general.

5. Las rampas no superarán la pendiente del 16 por ciento en sus tramos rectos y del 12 por ciento en las curvas. Las pendientes se medirán en el eje de la rampa que estará construida con pavimento antideslizante.

6. Los aparcamientos del nivel 1 podrán disponer de una única rampa y una única vía interior con sentido alternativo de circulación.

7. Los garajes privados del nivel 2 podrán disponer de una única rampa y una única vía interior con sentido alternativo de circulación, pero en las entradas y salidas de las rampas se instalará una regulación con semáforos de paso, automática o manual que impida el encuentro frontal de dos vehículos en dichas rampas.

Se dispondrá, además, de sobre anchos equivalentes a una plaza de aparcamiento, tanto a la entrada como a la salida de las rampas y pasos estrechos, que sirvan como estacionamientos en espera de paso.

8. En el interior de los aparcamientos se mantendrán los sentidos de circulación regulados por el vigente Código de la Circulación, disponiendo de la señalización horizontal y vertical preceptiva.

Para el caso de aparcamientos públicos esta señalización preceptiva se reforzará con otra informativa con indicación de, al menos, la ubicación de salidas de vehículos, salidas peatonales y del número de la planta.

Artículo 69. Accesos peatonales.

1. El número de accesos peatonales y sus dimensiones y diseño corresponderán a lo que preceptuado en la Norma Básica de la Edificación, «Condiciones de protección contra incendios, NBECPI/96», o disposición equivalente que la sustituya.

2. Los accesos y salidas de los aparcamientos públicos a la vía pública estarán dotados de las señales de circulación perceptivas para advertencia de peatones y vehículos.

Artículo 70. Aparatos elevadores.

1. En los casos en que la construcción de rampas de acceso no sea conveniente se permitirá el uso de aparatos elevadores para coches. Dichos aparatos cumplirán con lo dispuesto en la reglamentación sectorial correspondiente.

2. La autorización de la instalación de aparatos elevadores para coches será potestativa del Ayuntamiento.

3. Cuando el acceso al aparcamiento sea exclusivamente por este sistema se instalará un aparato elevador por cada 20 plazas o fracción superior a 10.

Artículo 71. Dimensiones de las plazas de estacionamiento.

1. Las plazas de estacionamiento serán de dimensiones mínimas 4,50 metros para la longitud y de 2,20 metros para la anchura. Esta superficie se entiende libre de pilares o cualquier obstáculo.

2. Se reservará una plaza estacionamiento por cada 100 plazas o fracción, destinadas a minusválidos, con una anchura de 3,30 metros.

3. No se considerará plaza de estacionamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso o maniobra, o no cumpla las alturas mínimas libres establecidas en estas ordenanzas.

Artículo 72. Señalización.

1. Se señalizarán en el pavimento de los espacios destinados al estacionamiento de los vehículos y las vías de circulación con sus sentidos de circulación correspondientes.

2. En el caso de estacionamiento público se señalizará el interior del mismo con señalización vertical, como si de la vía pública se tratara, con direcciones prohibidas, giros obligatorios, etc., además de la señalización informativa de salidas, entradas y otras. Dicha señalización figurará asimismo en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de instalación y apertura del estacionamiento.

3. En los accesos a estacionamiento público se indicará mediante panel normalizado las condiciones de ocupación del mismo y las tarifas aplicables vigentes en cada momento.

Artículo 73. Alturas.

1. La altura libre en los garajes no será inferior a 2,20 m.

2. La altura libre de paso en cualquier punto del local no podrá ser inferior a 2,10 metros, no permitiéndose en el interior del volumen definido por el pavimento y un plano paralelo a 2,10 metros de altura sobre aquél, ningún elemento constructivo o de instalación que limite la altura libre de paso.

3. La altura libre del acceso será la correspondiente a la planta baja del edificio.

4. Excepcionalmente se admitirá la disminución de alturas correspondientes a la construcción de sótanos en «plantas partidas a media altura» y solamente en las zonas donde los forjados se superponen. En este caso se dispondrán protecciones adecuadas para evitar daños en los vehículos.

Artículo 74. Aislamientos térmico/acústicos.

1. Los garajes deberán disponer de aislamientos térmicos y acústicos conforme dispongan las normas básicas de la edificación y reglamentos vigentes.

2. Sin perjuicio de disposiciones de rango superior a estas ordenanzas, el aislamiento mínimo exigible entre el local aparcamiento, sus instalaciones accesorias y el resto del edificio, cuando sea de otros usos, será de 50 dB (A)

Artículo 75. Protección contra incendios.

Se cumplirá la Norma Básica de la Edificación Condiciones de Protección Contra Incendios NBE-CPI/96, o disposición equivalente que la sustituya, así como cualesquiera otras normas exigibles en dicha materia.

Artículo 76. Instalaciones eléctricas y de iluminación.

1. Las instalaciones eléctricas en los locales y recintos, cumplirán obligatoriamente las prescripciones del Reglamento Electrónico para Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

Artículo 77. Ventilación.

1. Todos los locales, deberán disponer de ventilación natural o forzada.

Se entiende por ventilación natural aquella en que existe un metro cuadrado de sección en los huecos de aireación por cada 200 metros cuadrados de superficie del local y por ventilación forzada aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de 15 m³ por hora y metro cuadrado de local.

2. Independientemente del sistema de ventilación elegido, deberá garantizarse la inexistencia de puntos en los que puedan acumularse gases o humos debido a un barrido insuficiente.

3. En el caso de ventilación natural, únicamente se permitirán huecos de ventilación a fachada, separados como mínimo 4 m de las fincas colindantes, no autorizándose dichos huecos a fachadas interiores que no dispongan de acceso para los vehículos del Servicio contra Incendios.

4. Los conductos de extracción estarán contruidos en chapa de acero galvanizada de sección rectangular, con espesor de chapa mínimo de 0,8 mm y en todo caso suficiente para garantizar su rigidez y evitar deformaciones.

5. Las chimenea de expulsión de humos deberán estar contruidas en fábrica de ladrillo o con chapa de acero galvanizado de espesor mínimo 1 mm, la distancia mínima a huecos o ventanas de la edificación será de 1 m, y en todo momento su sistema constructivo debe de garantizar la estanqueidad de las mismas.

6. Las chimeneas sobrepasarán en 1 metro la altura máxima de la edificación en un radio de 15 metros. En el caso de acceder a lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 m y su construcción se adaptará al entorno.

7. Los conductos de extracción así como la chimenea de expulsión serán para uso exclusivo de la ventilación normal del garaje e independientes de cualquier otra ventilación.

8. Se practicarán huecos suficientes para la entrada libre de aire en cada planta del aparcamiento, de forma que la velocidad del aire no supere 2 metros/seg., salvo en el interior de conductos cerrados.

Artículo 78. Saneamiento.

1. Los locales que dispongan de instalación interior de saneamiento estarán obligados a dotarlo de un sistema eficaz de separación de grasas previo a la acometida a la red general. Dichas instalaciones deberán venir descritas en el proyecto de instalación y apertura de la actividad, caso de que éste resulte preciso.

2. Aquellos locales que cuenten con instalación de extinción automática de incendios por agua, deberán contar con una instalación de saneamiento de características suficientes para evacuar el caudal máximo de agua que pudiera generarse en caso de incendio.

3. En el caso de que la cota de recogida sea inferior a la de la red general de alcantarillado se dispondrá de una instalación de elevación y bombeo automática.

Artículo 79. Instalaciones de engrase y lavado.

Se permitirá la disposición de instalaciones de engrase y lavado, con la condición de como anexas a los estacionamientos siempre y cuando la superficie total destinada a las mismas no supere al diez por ciento (10 por ciento) de la superficie del local, con un máximo de 250 m² y nunca en plantas bajo rasante.

Artículo 80. Almacenamientos y carburantes.

Se prohíbe el almacenamiento de combustibles fuera de los depósitos de los vehículos.

Artículo 81. Trasteros.

Se permite la disposición de cuartos trasteros, incluso en las plantas de sótano, siempre y cuando no dispongan de comunicación directa con las zonas de estacionamiento, sino a través de vestíbulo de independencia y constituyendo sector de incendio independiente.

Con todo lo anteriormente expuesto, se da por terminado el documento de Ordenanzas Municipales de Policía y Edificación de Loriguilla.