Edicto del Ayuntamiento de Mislata sobre normas y ordenanzas urbanísticas Plan General de Mislata

Viernes, 31 de Enero de 2003 - BOP 26

EDICTO

De conformidad con lo establecido en el artículo 59.2 de la L.R.A.U. y artículo 70.2 de la L.R.B.R.L., como complemento a la publicación del contenido del acuerdo de aprobación definitiva del P.G.O.U., en el "B.O.P." de 12 de julio de 1988, se insertan las normas y ordenanzas del mismo (las modificaciones habidas se indicarán al final de la publicación):

PLAN GENERAL DE MISLATA

NORMAS Y ORDENANZAS URBANISTICAS

INDICE:

A.- NORMAS URBANISTICAS

1. GENERALIDADES
1.1. Objeto.
1.2. Ambito de aplicación
1.3. Vigencia
1.4. Revisión. Modificación
1.5. Normas complementarias
1.6. Efectos de la aprobación del Plan

2. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS
Actividades inocuas
Actividades insalubres
Actividades molestas
Actividades nocivas
Actividades peligrosas
Actividades reglamentadas públicas
Alineación actual
Alineación de calle
Alineación de fachadas
Alineación interior
Alineación oficial de calle
Altura de la edificación
Altura de planta
Altura libre de pisos
Categoría industrial
Chaflán
Clase de suelo
C. P. U.
Cuerpos volados o miradores
Densidad de ocupación
Densidad de población
Densidad territorial bruta
Densidad urbana bruta
Edificación aislada
Edificación cerrada
Edificación colectiva
Edificación de vivienda unifamiliar
Edificio fuera de ordenación
Finca fuera de línea

Finca remetida
Fondo de edificación
L. S.
Linderos o lindes
Lindero exterior
Linderos interiores
Línea de la edificación
Luces rectas
Manzana
Obra mayor
Obra menor
Obras de nueva construcción
Obras de reparación o mejoras
Obras de saneamiento
Ocupación de parcelas
Parcela bruta
Parcela mínima
Parcela neta
Parcelación
Patio de manzana
Patio interior
Patio en fachada
Perímetro urbano
Polígono Rasante
Rasante oficial
Reparcelación
Regularización de fincas
Retranqueo
R.P., R.D.U. y R.G.U.
Sector
Semisótano
Solar
Solar edificable
Solar inedificable
Sótano
Superficie construida de edificación
Testero
Unidad de actuación
Unidad (o polígono) de actuación discontinuo
Uso
Vías privadas
Vías públicas
Zaguán o portal
Zona
Zonificación

3. NORMAS DE CARACTER GENERAL

A) INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

3.1. Información urbanística. Cédula
3.2. Licencia municipal. Actos sujetos
3.3. Solicitud de licencia
3.3.1. Disposiciones generales
3.3.2. Documentación
3.3.3. Procedimiento
3.3.4. Licencias en zonas de interés
3.3.5. Procedimientos extraordinarios
3.4. Caducidad de licencias
3.5. Principio de obra
3.6. Silencio administrativo positivo
3.7. Obras simultáneas de urbanización
3.8. Daños y perjuicios
3.9. Infracciones urbanísticas
3.10. Modificaciones de proyecto
3.11. Visado urbanístico
3.12. Cédula de habitabilidad
3.13. Licencia de ocupación
3.14. Licencia de apertura

3.15. Obras en edificios fuera de ordenación
3.16. Obras de reforma
3.17. Obras de conservación
3.18. Estado ruinoso de la edificación
3.19. Construcción de aceras
3.20. Fijación de alineaciones y su obligatoriedad
3.21. Vallado

B) POLICIA DE OBRAS

3.22. Derribos, necesidad de licencia, vertido de escombros
3.23. Depósito de escombros y materiales
3.24. Zanjas y calicatas
3.25. Materiales de obra en vía pública
3.26. Seguridad en la vía pública durante la ejecución de las obras
3.27. Retirada de materiales
3.28. Canalones y bajantes
3.29. Conducciones y postes en vías públicas
3.30. Obras de reparación urgentes
3.31. Andamios
3.32. Apuntalamientos y apeos
3.33. Grúas

4. CLASIFICACION DEL SUELO

4.1. Distintos tipos de suelo

4.2. Calificación del suelo

A) ACTUACIONES URBANISTICAS EN EL SUELO URBANO

4.3. Definición
4.4. Intervención en el uso de las facultades de dominio
4.5. Planeamiento
4.6. Urbanización
4.6.1. Proyectos de urbanización
4.6.2. Normas de urbanización
4.7. Edificación

B) ACTUACIONES URBANISTICAS EN EL SUELO URBANIZARLE

4.8. Definición
4.9. Delimitación
4.10. Intervención en el uso de las facultades de dominio
4.11. Planeamiento
4.12. Urbanización
4.12.1. Proyectos de urbanización
4.12.2. Normas de urbanización
4.13. Definición del concepto de núcleo de población

C) ACTUACIONES URBANISTICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

4.14. Definición
4.15. Delimitación
4.16. Intervención en el uso de las facultades de dominio
4.17. Edificación
4.18. Protección especial

5. EJECUCION Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

5.1. Polígonos
5.2. Unidades de actuación
5.3. Requisitos para la obtención de licencia
5.4. Estudios de detalle
5.5. Planes parciales. Planes especiales
5.5.1. Planes parciales, disposiciones generales
5.5.2. Planes parciales, tramitación del plan parcial intermunicipal

6. NORMAS DE PLANEAMIENTO

6.1. Clases de planeamiento
6.2. Estructura urbana
6.3. Zonificación y dotaciones
6.4. Red viaria y estacionamiento
6.5. Espacios verdes y deportivos públicos
6.6. Superficies edificables
6.7. Organización y servicios
6.8. Servicios de urbanización
6.9. Planes de iniciativa particular
6.10 Otros documentos

7. NORMAS DE PROTECCION

7.1. Protección de la red de transportes
7.2. Protección del medio ambiente
7.2.1. Contaminación atmosférica
7.2.2. Protección del equilibrio ecológico y del paisaje
7.2.3. Protección de aguas para abastecimiento público y privado
7.2.4. Protección de aguas en relación con los vertidos industriales
7.2.5. Industrias peligrosas insalubres o nocivas
7.2.6. Pescaderías, carnicerías y vaquerías
7.2.7. Productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales
7.2.8. Vehículos de motor
7.2.9. Ruidos y vibraciones
7.2.10. Explosiones e incendios
7.2.11. Riesgos mecánicos
1.2.12. Protección de los ecosistemas, la ambientación natural y el paisaje
7.3. Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Cultural
7.4. Protección de zonas no edificables
7.5. Vías pecuarias

8. NORMAS DE URBANIZACION

8.1. Abastecimiento de agua
8.2. Saneamiento
8.3. Suministro de energía eléctrica
8.4. Alumbrado público
8.5. Firmes y pavimentos
8.6. Aparcamientos
8.7. Otros servicios
8.8. Estudios económico-financieros

9. NORMAS DE EDIFICACION

9.1. Tipología de la edificación
9.2. Parcela mínima
9.3. Máxima ocupación de la parcela
9.4. Altura máxima
9.5. Edificabilidad
9.6. Condiciones suplementarias. Retranqueos y voladizos
9.7. Usos (clases, categorías, situación)
9.8. Condiciones higiénicas. Patios
9.9. Condiciones estéticas
9.10. Escaleras
9.11. Aparatos elevadores
9.12. Aparcamientos
9.13. Barreras arquitectónicas
9.14. Aislamiento térmico y acústico
9.15. Protección contra incendios

10. NORMAS DE LAS DISTINTAS ZONAS

10.1. División en zonas
10.2. Aprovechamientos y demás características de cada zona

11. LAS NORMAS PARTICULARES PARA CADA UNA DE LAS DISTINTAS ZONAS DEL SUELO URBANIZABLE

11.1. División en zonas
11.2. Prescripciones para el desarrollo por planes parciales del suelo urbanizable

B. ORDENANZAS URBANISTICAS

12. ORDENANZAS REGULADORAS DEL SUELO URBANO

12.1. Objeto y ámbito de aplicación
12.2. Normas urbanísticas
12.3. Proyectos de urbanización
12.4. Parcelación. Normalización de fincas
12.5. Solares.
12.6. Alineaciones y rasantes
12.7. Sistemas de actuación
12.8. Condiciones de habitabilidad
12.8.1. Diseño interior de las viviendas
12.8.2. Condiciones de iluminación y ventilación
12.8.3. Patios
12.8.4. Chimeneas de ventilación
12.8.5. Aislamiento
12.8.6. Fontanería
12.8.7. Evacuación de aguas negras
12.8.8. Evacuación de aguas pluviales
12.8.9. Energía eléctrica
12.8.10. Instalaciones especiales
12.8.11. Elementos comunes
12.9. Condiciones de volumen
12.10. Condiciones estéticas
12.11. División en zonas
12.12. Condiciones particulares de las zonas del suelo urbano

13. ANEXO A) NORMAS DE INSTALACION, FUNCIONAMIENTO Y CORRECCION DE ACTIVIDADES CALIFICADAS. CONCESION DE LICENCIAS.

13.1. Disposiciones generales
13.1.1. Energía eléctrica e instalación de motores
13.1.2. Nivel sonoro
13.1.3. Vertido de aguas residuales
13.2. Medidas para actividades que fabriquen, manipulen o almacenen sustancias o materias combustibles, inflamables o explosivas
13.2.1. Sustancias sólidas
12.2.2. Sustancias líquidas
13.3. Medidas para actividades capaces de emitir gases, humos, vapores y polvo a la atmósfera
13.3.1. Hogares y chimeneas
13.3.2. Gases, vapores y humos no procedentes de combustión, polvos y vahos
13.3.3. Hornos, fraguas y cubilotes
13.3.4. Generadores de vapor y recipientes a presión
13.4. Medidas para la instalación de climatización
13.5. Licencias para actividades calificadas

14. ANEXO B: INSTRUCCIONES PARA EL CALCULO DEL ESTADO DE RUINA

15. ANEXO C: PROPUESTA DE ORDENANZA SOBRE EL USO DE ALCANTARILLADO MUNICIPAL

15.1. Objetivo fundamental de la Ordenanza y definiciones
15.2. Disposiciones generales
15.3. Obligatoriedad del uso de la red de alcantarillado
15.4. Albañales y albañales longitudinales
15.5. Uso de la red de alcantarillado

15.6. De la inspección
15.7. Infracciones y sanciones

16. ANEXO D: TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. CERRAMIENTOS

16.1. Ambito de aplicación
16.2. Condiciones de tipo legal y de procedimiento
16.3. Información previa exigible
16.4. Clasificación de espacios libres y zonas verdes
16.5. Cerramientos y arbolado en las actuaciones aisladas de edificación en medio rural sobre suelo no urbanizable
16.6. Elementos básicos
16.7. Obra civil
16.8. Instalaciones
16.9. Condiciones de protección y conservación

17. ANEXO E: NORMAS DE URBANIZACION PARA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA RIEGO E INCENDIOS

17.1. Ambito de aplicación
17.2. Información previa
17.3. Captación de aguas
17.4. Diseño y cálculo de las redes
17.5. Demandas estándar
17.6. Condiciones de la red riego incendios
17.7. Necesidades abastecimiento agua
17.7.1. Exigencias en cuanto a previsiones
17.7.2. Exigencias en cuanto a dotación consumo global
17.7.3. Individualizadas por usos
17.7.4. Estimación de caudal para incendios
17.7.5. Exigencias en cuanto a consumo diario

18. ANEXO F: NORMAS DE EDIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DEL BARRIO DE LA MORERIA REGLAMENTACION URBANISTICA

NOTA EXPLICATIVA
De conformidad con lo establecido en la vigente Ley del Suelo, se incluyen en este volumen los dos documentos siguientes:

A. NORMAS URBANISTICAS.
B. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION EN EL SUELO URBANO

B. NORMAS URBANISTICAS:
Contiene este documento las regulaciones de carácter general que tendrán como ámbito de aplicación, la totalidad del territorio municipal.
La estructura de este documento se basa en dos hechos fundamentales, en primer lugar la consideración de la metodología en el campo de la reglamentación urbanística, avalada por la experiencia. En segundo lugar, el hecho de facilitar, tanto a los ciudadanos como a los técnicos municipales su comprensión, de un modo sencillo y lógico. As í, se estructuran las Normas en once (11) apartados, que siguen el proceso natural de transformación del suelo con fines urbanísticos, referidos a los tres ámbitos de actuación que establece la Ley del Suelo.
- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable.

B. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION EN EL SUELO URBANO:
Son las que se incluyen al final del volumen, en ellas se detallan los usos pormenorizados, características de la edificación, y demás aspectos, que se aplicarán al suelo urbano, de acuerdo con el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento. Están contenidas en un (1) apartado.
Las Normas y las Ordenanzas Urbanísticas, se complementan con cinco (5) anexos.

A. NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL DE MISLATA

1. GENERALIDADES

1.1 OBJETO
La presente reglamentación, tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística en el término municipal de Mislata, promoviendo las medidas necesarias con el fin de favorecer el desarrollo y localización de los asentamientos humanos y de las áreas de trabajo, en las mejores condiciones de

salubridad y bienestar de la comunidad.

1.2 AMBITO DE APLICACION

Las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán a las urbanizaciones, edificaciones e instalaciones y, en general, a las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto privadas como de carácter público que se proyecten realizar en el territorio del término municipal de Mislata.

1.- La aplicación e interpretación de estas Normas corresponde al Ayuntamiento. En la resolución de los casos dudosos, el Ayuntamiento Pleno, con el quórum exigido para la aprobación de documentos de Planeamiento, podrá aprobar criterios de aplicación e interpretación, previo informe de la Oficina Técnica Municipal, que podrá recabar el asesoramiento de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

2.- A efectos de aplicación de estas Normas, solo son válidos los documentos auténticos del Plan General, de los cuales un ejemplar legalizado y diligenciado se conserva en el Ayuntamiento de Mislata. De los documentos que componen el mismo, únicamente las Normas y Ordenanzas Urbanísticas y los Planos de Ordenación tienen carácter normativo. En defecto de Norma directamente aplicable, regirán los preceptos contenidos en otros instrumentos urbanísticos de aplicación, los principios informantes del Plan General reflejados en la Memoria Justificativa, los de la Legislación Urbanística vigente y los generales del derecho. En caso de dudas entre la parte escrita y la gráfica de los Planos, tendrá prioridad la gráfica. En caso de dudas entre los Planos y las Normas u Ordenanzas, tendrán prioridad las Normas u Ordenanzas.

Cualquier persona podrá obtener certificación de los extremos que le interesen de dicha copia legalizada, sin perjuicio de la tasa que imponga el Ayuntamiento por la prestación del servicio.

3.- Cuantas veces se hace alusión o referencia en las presentes Normas, en forma abreviada, a los textos legales, reglamentarios o normativa urbanística que se indica a continuación, se hace referencia a las siguientes disposiciones:

- Ley del Suelo, Texto Refundido de 9 de abril 1976, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (Ley del Suelo) (L.S.).
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley del Suelo de 23 de junio 1978, aprobado por Real Decreto 2.159/78 (R.P).
- Reglamento de Disciplina Urbanística para desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo de 23 de junio de 1978, aprobado por Real Decreto 2.187/78 (R.D.)
- Reglamento de Gestión Urbanística, para desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo, de 25 agosto 1978, aprobado por Real Decreto 3.288/78 (R.G.)

Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/61 de 30 de noviembre (R.A.M.I.N.P.).

- El resto de disposiciones, circulares y normativa aplicable, se cita expresamente en el texto. Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de preceptos de derecho necesario, que se dicten con posterioridad.

1.3 VIGENCIA

El presente Plan General comenzará a regir a partir del día siguiente a la publicación en el "Boletín Oficial" de la provincia de Valencia del anuncio de su aprobación definitiva y su vigencia es indefinida; por lo que continuará en vigor indefinidamente, hasta que se apruebe en su caso, su revisión o modificación, o se anule expresamente su vigencia, en base al artículo 51 de la Ley del Suelo.

1.4 REVISION. MODIFICACION

1) La revisión del presente Plan, deberá efectuarse en un plazo no superior a 8 años, a partir de su entrada en vigor.

Igualmente deberá revisarse el mismo en cualquiera de los casos siguientes:

a) Cuando el incremento de población supere las previsiones del Plan y no sea posible satisfacer la demanda con el Suelo Urbanizable contenido en el presente Plan.

b) Cuando la demanda futura de usos e intensidad de suelo no corresponda con las previsiones y la clasificación del mismo, adoptada en este Plan.

c) Cuando se presente una actuación importante y de interés público, que por sus características especiales, no encaje en la estructura urbanística prevista. Siempre que no pueda solucionarse a través de una simple modificación del Plan.

d) Cuando concurra cualquier otra de las circunstancias señaladas en el artículo 156 del R. P.

El Ayuntamiento remitirá al órgano que aprobó definitivamente el Plan, en el plazo de seis meses a partir de la fecha señalada en el apartado anterior, informe detallado del grado de cumplimiento de las determinaciones o previsiones del Plan, así como de la conveniencia y oportunidad de su revisión, a fin de que, por el citado órgano, se adopten las medidas oportunas.

2) Las actuaciones derivadas de operaciones de reforma interior, que no modifiquen los sistemas generales y que supongan un incremento de las superficies destinadas a zonas verdes, espacios libres o equipamientos, no constituirán modificación de Plan General, siempre que no comporten mayor techo de edificación privada.

Las mayores protecciones de edificios, conjuntos, paisajes, lugares y elementos de interés artístico, histórico, turístico, tradicional o de cualquier otra índole, que se deriven de, catálogos aprobados definitivamente, de declaraciones de Bienes de Interés Cultural o de Planes Especiales redactados

al amparo de lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico Español, no se considerarán como Modificaciones de Planeamiento.
En cualquier caso, la alteración o modificación de cualquiera de los elementos que componen el presente Plan, se ajustará a lo establecido en los artículo 154 a 163 del R.P.

1.5 NORMAS COMPLEMENTARIAS

En todo lo no regulado expresamente en este Plan, se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Valencia.

1.6 EFECTOS DE LA APROBACION DEL PLAN

En este aspecto son de aplicación las disposiciones contenidas en la vigente L.S.
Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan, así como las incluidas en los documentos que lo desarrollan.
La vulneración de las determinaciones contenidas en el presente Plan, tendrán la consideración con arreglo a lo dispuesto a estos efectos en la L.S. de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, conforme a lo dispuesto en los artículos 225 y siguientes de la L.S. y concordantes del R. D.
Las actuaciones que a la entrada en vigor del presente Plan y/o durante su período de vigencia, no tengan legalizada su situación, por haberse realizado o realizarse sin Licencia o sin ajustarse a los términos de la misma, estarán sujetas a la siguiente determinación (excepción hecha de los supuestos de prescripción): El Alcalde, dispondrá la inmediata paralización de las obras a que diesen lugar dichas actuaciones, concediéndole al promotor de ellas, un plazo de dos meses, a contar desde la notificación de la suspensión, para solicitar la oportuna Licencia o, en su caso, ajustar los actos a ella. Transcurrido dicho plazo, sin haberse instado la expresada licencia o sin haberse ajustado los actos a las condiciones señaladas, o si fuese denegada la Licencia, se procederá a su demolición, según lo prescrito en el artículo 184 y concordantes de la L.S., todo ello sin perjuicio de las multas y responsabilidades que sean procedentes imponer con arreglo a los preceptos de dicho texto legal.
Todos los documentos que forman el presente Plan General Municipal, así como lo demás que desarrollen éste, serán públicos, pudiendo ser consultados por cualquier persona, así como informarse sobre los mismos en el Ayuntamiento según lo previsto en el artículo 3.1 de estas Normas.
En tanto no se apruebe la correspondiente Ordenanza sobre la Cédula Urbanística, la información facilitada, dado su carácter meramente informativo, no será vinculante para la Corporación.

2. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Las expresiones, términos y palabras empleados en la presente reglamentación tienen el sentido de la aplicación que respectivamente se le atribuyen a continuación, al menos que el contexto exija una interpretación diferente:

Actividades inocuas: Se consideran inocuas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas. Son las que conviven normalmente con los edificios habitados, con un grado presumible de molestia perfectamente soportable.

Actividades insalubres: Las que dan lugar a desprendimiento o evacuación de productos que resulten directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana o calidad del medio ambiente, según quedan determinadas en el Reglamento de Actividades.

Actividades molestas: Instalaciones, estableci-mientos, actividades, industrias o almacenes públicos o privados que constituyen una incomodidad por los ruidos o vibraciones, humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión que emiten o por las sustancias que eliminan, según quedan determinadas en el Reglamento de Actividades.

Actividades nocivas: Las que, por las mismas causas, ocasionan daños a las personas, la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola, según quedan clasificadas en el Reglamento de Actividades.

Actividades peligrosas: Las que tienen por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o bienes, según quedan clasificadas en le Reglamento de Actividades.

Actividades reglamentadas públicas: Aquellas actividades que requieren una autorización especial, incluso por distintos organismos con competencia concurrente o compartida, como cines, piscinas, bares, pubs, tocadiscos en lugares públicos, casas de juegos autorizados, etc., sujetas al Reglamento de Policía de Espectáculos (definiciones derogadas por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo

de 31 de enero de 1996).

Alineación actual: Se define como alineación actual en una calle, plaza o vía, la línea que sobre el terreno, y materializada por un cerramiento o fachada la limita, de las propiedades particulares situadas a ambos lados de la misma. Cuando no hay modificación en los trazados de vías, plazas o calles, esta alineación actual, coincide con la alineación oficial, que se define más adelante.

Alineación de calle: Líneas que señalan el límite entre los espacios públicos y los espacios de edificabilidad, ya sean estos pertenecientes a personas o entidades públicas o privadas.

Alineación de fachadas: En aquellos casos en que las Ordenanzas obliguen a retirar las nuevas edificaciones de la alineación oficial, se llama alineación de fachadas, a la línea en que, dentro de la zona de propiedad particular, deben situarse las fachadas exteriores de los edificios que se construyan.

Alineación interior o de patio de manzana: Se denomina así a la línea señalada en los planos o proyectos oficiales a que deben sujetarse las fachadas interiores de los edificios para formar los patios de manzana dentro de las propiedades particulares.

Alineación oficial de calle: Es la resultante de la determinación sobre el terreno de las alineaciones correspondientes a la red viaria, grafiadas en los correspondientes planos o proyectos aprobados oficialmente. Podrá coincidir o no con las alineaciones actuales.

Altura de la edificación:
A) En Suelo Urbano: Se define por la línea paralela a la rasante y contenida en el plano vertical que a su vez contiene a la alineación correspondiente de fachada. La edificación debe de quedar englobada (excepción hecha de aquellas construcciones que se permitan por encima de esta altura máxima, por una parte, y de los vuelos sobre la alineación que se permitan por otra) por el plano de alineación y el plano normal a éste, cuya intersección es precisamente la línea de altura máxima anteriormente definida.
B) En Suelo No Urbanizable: En este tipo de suelo, la altura máxima se concreta por una superficie, igual a la del terreno que haya de servir de base a la edificación, trasladada en vertical a una distancia igual a la definida como altura máxima. La totalidad de la edificación ha de quedar por debajo de dicha superficie, excepción hecha de las construcciones especiales las que, en razón de su función requieran mayor altura. A estos efectos, se considerará como superficie del terreno la que figura reflejada en el plano topográfico que sirve de base a la documentación gráfica del presente Plan General.
Altura de planta: Distancia vertical desde el nivel de la superficie superior del forjado o elemento de sustentación a la superficie superior del forjado o elemento de cubrición.
Altura libre de pisos: Es la distancia de la cara superior del pavimento, a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Categoría industrial: Se refiere a la calidad urbana de la industria, en relación con la ordenación general de la ciudad, bien por su grado de compatibilidad con el resto de las edificaciones, o bien por sus características intrínsecas.

Chaflán: Es una línea perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por dos alineaciones, trazado con objeto de aumentar, la visibilidad en los cruces de vías. La longitud del chaflán deberá ser, como mínimo de tres (3) m.

Clase de suelo: Nomenclatura legal definidora del distinto régimen jurídico aplicable a los terrenos para la regulación del proceso de desarrollo urbano. (Urbano, Urbanizable y No Urbanizable).
C.P.U.: Comisión Provincial de Urbanismo de Valencia.

Cuerpos volados o miradores: Toda construcción saliente del paramento de fachada, con cualquier clase de material, y que se construya con arreglo a las Ordenanzas aplicables.

Densidad de ocupación: Relación entre la superficie ocupada por una edificación y la superficie total de la parcela, manzana o área neta edificable que tiene asignada. Generalmente se expresa en % .

Densidad de población: Relación entre la población asentada o prevista en un determinado espacio o territorio y la superficie de éste. La densidad de la población puede venir expresada de varios modos, según el ámbito de referencia y el propósito urbanístico de su aplicación.

Densidad territorial bruta: La referida a la superficie total de un territorio de cierta extensión (municipio, provincia, región, país). Generalmente se expresa en Hab./Km2.

Densidad urbana bruta: La referida a la superficie total de un núcleo o asentamiento urbano. Puede expresarse en hab/Ha., en viviendas/Ha. Se establece una relación fija de 1 vivienda=3,15 habitantes.
Edificación aislada: Es la situada en parcela independiente y sin continuidad con otras edificaciones.
Edificación cerrada: Es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de la parcela a las calles,

plazas o espacios libres, y en su caso, al patio de manzana, sin perjuicio de los retranqueos que, en cada caso se permitan y/o adopten.
Sus alineaciones interiores forman o no un patio interior a la manzana, que podrá ser mancomunado, de luces o público, pudiéndose señalar rupturas en las alineaciones (en todo o parte de la altura) de forma que este patio sea semiabierto.

Edificación colectiva: Es aquella que alberga a dos o más locales, bien se destinen éstos a vivienda o a otros usos, y que encierra elementos comunes para estos locales, escaleras, portal, etc.

Edificación de vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela exclusiva para ella, bien sea en edificación cerrada o abierta, y cuya característica más acusada es servir de residencia, temporal o permanente, para una sola familia.

Edificio fuera de ordenación: Son los edificios construidos con anterioridad al Plan que resultaran disconformes con el mismo. Les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley del Suelo.

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

Finca remetida: Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

Fondo de edificación (o profundidad edificable): En edificación cerrada, es la máxima distancia, medida octogonalmente al plano de fachada que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas, según el caso. Se materializa mediante la fijación de una alineación interior.

L.S.: Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido) R.D. 1.346/9-4-76.

Linderos o lindes: Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

Lindero exterior: Es el lindero que coincide con la alineación de la vía pública o espacio libre.

Lindero interiores: Son los que establecen la separación entre distintas parcelas.

Línea de la edificación: Es la que delimita la superficie ocupable.

Luces rectas: Se entiende por esta definición, la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

Manzana: Unidad de división convencional de superficie, delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o de los espacios públicos.

Obra Mayor: Se considera Obra Mayor la de nueva planta o nueva edificación; la elevación de planta en altura sobre otras ya existentes; la ampliación o complementación sustancial de obras ya ejecutadas; la introducción de elementos estructurales (portantes o sustentantes); las de rehabilitación siempre que alteren la configuración arquitectónica interior o exterior de los edificios; la edificación de instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o industriales, las destinadas a entretenimiento y servicio de obras públicas, y todas aquellas construcciones que se realicen en "medio rural" cuando proceda su autorización por concurrir los supuestos previstos en el artículo 85 de la Ley del Suelo.

Obra menor: Se considera obra menor o de reforma o reparación, las que, no estando contenidas en la definición anterior o no afectando de forma sustancial a fachadas o elementos que reviertan a vía pública, tengan por finalidad la sustitución o reparación de elementos constructivos, instalaciones higiénicas o de servicio, o redistribución interna de edificaciones, siempre que las mismas no superen, ni en superficie ni en coste de ejecución, el 50% del valor de la unidad de uso que se pretenda reformar o reparar, todo ello con independencia del terreno que ocupe o su ubicación. (La definición de obra mayor y obra menor fueron modificadas por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996 y su nuevo contenido se transcribe a continuación).

Obra mayor: Se considera Obra Mayor las de construcción y edificación (nueva planta); las de ampliación de edificios (elevación o complementación de las ya ejecutadas); las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios (incluso la introducción de elementos estructurales); las que modifican el aspecto exterior de los edificios; las que modifican la disposición interior de los mismos; los movimientos de tierras y la demolición de las edificaciones (1).

Obra menor: Se considera Obra Menor aquellas no contenidas en la definición anterior que tengan por finalidad la creación, sustitución, reparación, reforma o mejora de elementos constructivos, instalaciones o servicios (1).

Obras de nueva construcción: Son aquéllas en que sobre un solar libre o procedente del derribo de

edificación existente, se levanta un edificio.

Obras de reparación o mejoras: Son las que tienden a mejorar el aspecto exterior o interior de un inmueble, sin alterar ni consolidar los elementos de su estructura.

Obras de saneamiento: Son las que tratan de mejorar las condiciones higiénicas de los edificios.

Ocupación de parcelas: Porcentaje ocupable en planta por la proyección de la edificación cerrada o no, dispuesta sobre o por debajo de la rasante, según el caso, relativo a la superficie neta de la parcela.
Parcela: Unidad registral del suelo propiedad de un único titular.

Parcela bruta: En sentido urbanístico, parcela en su estado rústico y con sus límites originales, previamente a cualquier ordenación.

Parcela mínima: La menor superficie de parcela neta admisible a efectos de parcelación y edificación en su caso.

Parcela neta: Lote de terreno, apto o no para la edificación, según la ordenación correspondiente, excluidas aquellas partes que de la parcela original han de pasar a constituir vía u otro espacio público.

Parcelación: División de una parcela en otras más pequeñas, generalmente, con fines de edificación.

Patio de manzana: Es el espacio libre definido por alineaciones oficiales interiores.

Patio interior: Es el espacio libre situado en el interior de la superficie del edificio con fines de iluminación y ventilación.

Patio en fachada: Es la superficie libre, originada por retranqueos de la fachada respecto a la alineación oficial. Puede darse en todas o en parte de las alturas del edificio o bien solamente a partir de la planta baja.

Perímetro Urbano: Es el que delimita el Suelo Urbano, distinguiéndolo del Suelo Urbanizable o No Urbanizable.

Polígono: Unidad de división convencional de superficie, delimitada en el plano correspondiente para atender las necesidades y posibilidades de actuación urbanística y para la realización de los Planes, que debe cumplir los requisitos del artículo 117 de la L.S.

Rasante: Línea de intersección de la superficie de un terreno o vía, con un plano vertical determinado y que indica el perfil físico del mismo.

Rasante oficial: Rasante legalmente establecida o aprobada, por la Administración o Entidad competente.

Reparcelación: Se entiende por Reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un Polígono o Unidad de Actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

Regularización de fincas: Es el procedimiento reparcelatorio que tiene por objeto normalizar la configuración de fincas limítrofes para adaptar las parcelas a las exigencias del Planeamiento.

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

R.P., R.D.U. y R.G.U.: Reglamentos de Planeamiento, Disciplina Urbanística y Gestión Urbanística.
Sector: Unidad de división convencional de superficie de Suelo Urbanizable, delimitada en el plano correspondiente, a efectos del desarrollo de Planes Parciales.

Semisótano: Se entiende por semisótano la parte de la edificación construida bajo la rasante de la calle y en la que el intradós del forjado de cubrición del mismo no sobresale en ningún punto de cualquiera de sus fachadas más de 1 metro ni menos de 45 cms.

Solar: Parcela de terreno que, además de estar dotada de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, dispone de acceso directo desde una vía pública o privada cuya explanación está realizada y cuyas alineaciones y rasantes han sido legalmente establecidas.

Solar edificable: Es aquel que además de estar incluido en un área o zona calificada como edificable por una ordenación urbanística legalmente aprobada, reúne las condiciones mínimas exigidas por el Plan.

Solar inedificable: Se considera inedificable todo solar que no reúna las condiciones de parcela mínima.

Sótano: Se entiende por sótano la parte de la edificación construida bajo la rasante de la calle o superficie de parcela en edificación aislada, y en la que el intradós de forjado de cubrición del mismo no sobresale en ningún punto de cualquiera de sus fachadas, más de 45 cms. sobre dicha cota.

Superficie construida de edificación (a efectos de edificabilidad): Es la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio, medido dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores; y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, los balcones o terrazas, abiertos, y que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, se computarán al 50%. En las Ordenanzas se pueden distinguir algunas partes de la edificación que (a estos efectos) y en función de su uso y/o ubicación, no computen total o parcialmente.

Testero: En las parcelas que dan frente a una calle, el lindero opuesto o posterior.

Unidad de Actuación: Superficie de Suelo Urbano sumamente flexible a efectos de ejecución del Planeamiento con el requisito de que sea capaz de la justa distribución de beneficios y cargas derivados del Planeamiento con respecto al aprovechamiento de la zona de Suelo Urbano en donde esté enclavada.

Unidad (o polígono) de Actuación discontinuo: Uni-dades de Actuación en las que se requiere para su delimitación en el espacio más de una línea perimetral envolvente, y a su vez, cumpla el requisito de la justa distribución de beneficios y cargas derivados del Planeamiento. Son las Unidades de Actuación más flexibles desde un punto de vista espacial y operativo.

Uso: Objeto para el cual un terreno, edificio o estructura es utilizado, o está prevista su utilización u ocupación.

Vías privadas: Se refiere a aquellas calles y plazas que son de uso privado.

Vías públicas: Se refiere a la red de calles y plazas que son de uso público.

Zaguán o portal: Es el local que existe entre las puertas de acceso al edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiere.

Zona: Area de terreno delimitada y reglamentada para usos idénticos.

Zonificación: División del territorio en distintas zonas con el fin de reglamentar el uso del suelo.

3. NORMAS DE CARACTER GENERAL

INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

3. 1 INFORMACION URBANISTICA. CEDULA

a) Todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes, a contar desde la entrada en el Registro de la solicitud correspondiente, del régimen urbanístico aplicado a una finca o sector.

b) A tal fin, el Ayuntamiento podrá conceder, previa solicitud y en el plazo señalado más arriba, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en los terrenos o edificios, según el carácter de la finca.

c) Este documento se denominará Cédula Urbanística y en él, cuanto menos, se harán constar expresamente las Normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen, posible situación de las edificaciones y ocupación permitida de las parcelas y/o solares, y todas cuantas determinaciones afecten con motivo del Plan a la finca de la que se solicite.

d) Si el terreno radicara en un polígono de edificación, cualquier persona podrá solicitar que se le informe sobre si dicho terreno es o no edificable y si, aún siéndolo se halla sujeto a alguna utilidad especial, y, en su caso, las características de edificación, perímetro edificable y zona de urbanización exterior. Para obtener la previa información, el interesado acompañará a su instancia un plano en el que se precisará gráficamente la situación del terreno de que se trate, determinándose en precisión su extensión total.

e) Cualquier interesado podrá solicitar que se le informe si determinado inmueble urbano está afectado por algún proyecto de nueva urbanización debidamente aprobado, o si se halla

suspendida temporalmente la edificación.

f) Igualmente, podrá solicitar que se le informe por escrito si determinada finca se halla sujeta o no a expropiación forzosa. Asimismo, podrá solicitar que se le informe sobre el aprovechamiento derivado del Plan en la zona donde radica su finca, para conocer el equilibrio "beneficio por carga", en cuanto a cesiones obligatorias al dominio público que le corresponden.

3.2 LICENCIA MUNICIPAL. ACTOS SUJETOS

Estarán sujetos a previa Licencia Municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:
1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases, de nueva planta.
2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones existentes.
3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura (elementos portantes y sustentantes) o instalaciones.
4.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios o instala-ciones.
5.- Las que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualesquiera que sea su uso.
6.- Las que se realicen con carácter provisional al amparo del artículo 58 apartado 2 de la Ley del Suelo y sus usos posteriores.
7.- Las obras de instalación de servicios públicos.
8.- Las parcelaciones urbanísticas.
9.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavación o terraplenado, salvo que tales obras estén contenidas en un Proyecto de Urbanización, Obras Ordinarias o Edificación, aprobado o autorizado.
10.- La primera utilización u ocupación de edificios e instalaciones en general.
11.- El uso del vuelo sobre edificaciones e instalaciones de todas clases, existentes.
12.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones.
13.- La demolición de construcciones o instalaciones, salvo en los casos de ruina inminente.
14.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles, profesionales, servicios, etc., o cualquier otro uso del subsuelo.
15.- La tala de árboles que formen parte de masas arbóreas, o que estén integrados en conjuntos que caractericen una zona urbana o rural.
16.- La colocación de carteles de propaganda u otros elemento situados o visibles desde las vías públicas, incluso vallados y cercas, casetas, etc., así como cualquier obra o instalación que se pretenda realizar en el término municipal de Mislata señaladas en el artículo 178 de la vigente L.S.
17.- Las obras no contenidas en los apartados anteriores que tengan por finalidad la creación, sustitución, reparación, reforma o mejora de elementos constructivos, servicios o instalaciones. (Apartado incorporado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996) (1).
Al otorgarse la Licencia de edificación sobre una parcela edificable en una proporción de volumen o superficie construida en relación con su área (coeficiente de edificabilidad), de acuerdo con los apartados 1. d) y 3 del artículo 95 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento comunicará ésta al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

3.3 SOLICITUD DE LICENCIA

3.3.1 Disposiciones Generales.

1) Deben solicitar Licencia Municipal, los Organos del Estado, las Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales, y las personas jurídicas, cuando tiendan a la ejecución de alguno de los actos enumerados en el artículo anterior.

2) Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también Licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público. La falta de autorización o concesión, o denegación, impedirá al particular obtener Licencia, y al órgano competente otorgarla.

2.2.2 Documentación.

A) Para solicitar Licencia de obra mayor, se dirigirá instancia al Alcalde del Ayuntamiento de Mislata, suscrita por el promotor y firmada por el Técnico competente autor del proyecto y los Técnicos que deban asumir la dirección de obra (visada por los respectivos colegios profesionales), acompañada de los siguientes documentos:

A.1.- Nombre, apellidos y domicilio del solicitante, número del D.N.I. en el caso de ser el solicitante persona física y denominación, razón social y domicilio de las personas jurídicas.

A.2.- Emplazamiento y situación de las obras propuestas y breve descripción de las obras a realizar, con expresión de fases de construcción y plazos previstos.

A.3.- Nombre, apellidos y dirección de los Técnicos encargados de la Dirección de la Obra.

A.4.- Proyecto básico por duplicado, visado por el correspondiente Colegio Profesional.

A.5.- Todo aquellos documentos y planos, que en cada momento exijan las disposiciones o normas de general aplicación y aquellos de carácter específico que correspondan.

A.6.- Los pliegos estadísticos que para cada caso determine el M.O.P.U. o los que pueda determinar la C.O.P.U.T., así como la ficha urbanística.

A.7.- Si el proyecto se refiere a viviendas de protección oficial (obra nueva o rehabilitación), se adjuntará copia de la Calificación Provisional o de la solicitud de expedición ante la C.O.P.U.T., debidamente sellada por este Organismo.

A.8.- Nombre de la empresa constructora y número de carnet de responsabilidad, y último recibo de licencia fiscal.

A.9.- Fecha de la solicitud y firma del peticionario.

B) Para solicitar Licencia de Obra Menor, se dirigirá instancia al Alcalde de Mislata, suscrita por el solicitante, en el que, de manera clara y concisa, se hará constar:

B.1.- Nombre, apellidos y domicilio del solicitante, haciendo constar, en caso de arrendamiento, el permiso explícito del propietario.

B.2.- Nombre, apellidos y dirección, de los técnicos encargados de la dirección de la obra si estos fueren necesarios.

B.3.- Plano de emplazamiento y situación de las obras con escalas mínimas 1:1000 y 1:100, respectivamente, donde se expresen las dimensiones del edificio o instalación donde se pretenda efectuar la reforma, con expresión de superficies y cotas significativas.

B.4.- Planos (o croquis) y descripción del estado actual a escala adecuada (mínima 1:50), plantas y secciones.

B.5.- Planos (o croquis) y descripción de las obras propuestas (escala 1:50).

B.6.- Medición aproximada de las obras y estimación del coste de las mismas, con expresión de las fases y plazo de ejecución previstos.

B-7.- Nombre del constructor, maestro albañil, o instalador encargado de las mismas y número de carnet de empresa con responsabilidad, y último recibo de la licencia fiscal.

B.8.- Fecha de la solicitud y firma del peticionario.
(La documentación de obra mayor y obra menor fue modificada por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996 y su nuevo contenido se transcribe a continuación).

A) Para solicitar Licencias Urbanísticas, salvo las de Obras Menores, se dirigirá instancia al Alcalde del Ayuntamiento de Mislata, suscrita por el promotor y firmada por el técnico competente autor del Proyecto acompañada de los siguientes documentos:

A.1.- Dos ejemplares del proyecto básico visados por el Colegio Oficial correspondiente.

A.2.- Nombre de la empresa constructora o constructor y último recibo del Impuesto de Actividades Económicas o tributo que le sustituya.

A.3.- Tres ejemplares del proyecto de actividad del garaje en su caso.

A.4.- Escritura pública de cesiones obligatorias y gratuitas, realizadas a favor del Ayuntamiento, así como el depósito para urbanización de zonas verdes y el aval bancario para garantizar las obras de urbanización.

A.5.-Justificantes de los ingresos previos del Impuesto de Construcciones, Obras e

instalaciones y de la tasa por Licencias Urbanísticas.

A.6.- Todos aquellos documentos que sean exigibles por disposiciones o normas generales (2 ejemplares de la ficha urbanística, ficha justificativa del cálculo Kg-coeficiente de transmisión térmica global del edificio, ficha justificativa del cumplimiento de la NBE-CA, hoja estadística de edificación y vivienda, calificación provisional en V.P.O., etc.) y aquéllos de carácter específico que correspondan.

B).- Para solicitar Licencia de Obra Menor, se dirigirá instancia al Alcalde de Mislata, suscrita por el solicitante, en el que, de manera clara y concisa, se hará constar y aportará la siguiente documentación:

B.1.- Hoja de nombramiento del técnico visado por el Colegio Profesional encargado de la dirección de la obra, en caso necesario.

B.2.- Plano de emplazamiento de las obras, a escala 1:1000, donde se pretenda efectuar la reforma (facilitados por el Ayuntamiento).

B.3.- Planos (o croquis) del estado actual a escala adecuada (mínimo 1:50), plantas y secciones, según la naturaleza de los elementos afectados.

B.4.- Planos (o croquis) y descripción de las obras propuestas (escala 1:50).

B.5.- Presupuesto detallado del importe de las obras, elaborado por el constructor y desglose por capítulos del mismo.

B.6.- Nombre del constructor, maestro albañil o instalador encargado de las mismas, y su último recibo de Impuesto de Actividades Económicas.

En ambos casos (Obras Mayores y Menores) cuando con arreglo al proyecto la edificación se destinará específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá permiso de obras sin el otorgamiento de previa o simultánea licencia de apertura de establecimiento, para lo que se aportará la documentación necesaria (1).

3.3.3 Procedimiento

Si del análisis de la solicitud se dedujera la existencia de deficiencias subsanables, se dará cuenta al interesado para que en el término de quince días proceda a subsanarlas. De no proceder a ello en dicho plazo, se considerará decaído en su derecho.
Completada la documentación o subsanados los vicios de que inicialmente adoleciera, la Comisión de Gobierno, o t-1 Ayuntamiento Pleno, procederá al otorgamiento o denegación de la Licencia.
Los efectos de la Licencia quedarán supeditados al pago de la tasa correspondiente, siendo el incumplimiento de esta obligación causa suficiente para paralizar las obras, por Decreto de la Alcaldía, o, en su caso, declarar la caducidad del documento.
La denegación de Licencia de Obras contendrá sucinta referencia de hechos y fundamentos de Derecho que motivan la denegación, y los recursos que el interesado posee contra la resolución administrativa, así como el plazo para su presentación y autoridad competente.
Las obras se ajustarán en todos sus extremos a los términos comprendidos en el Proyecto, memoria o declaración que se presentan en el Ayuntamiento para obtención de la Licencia de Obras.
Los plazos a efectos de otorgamiento de Licencias se computarán desde la fecha de presentación de la solicitud en el Registro General de la Corporación.

Para otorgamiento o denegación de Licencias, los plazos serán los siguientes:

1.- Un mes para obras o instalaciones menores, apertura de pequeños establecimientos o para los supuestos contenidos en los apartados 12, 13 y 16 del artículo 3.1.

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

3.- Estos plazos se interrumpirán en el caso de existir deficiencias subsanables, durante el tiempo que transcurra hasta la nueva remisión del documento corregida, siempre que se cumpla el plazo concedido para su subsanación.

Los agentes de vigilancia municipal tendrán el derecho y obligación de constatar que las obras o actividades que se llevan a cabo dentro del término municipal, están amparadas por la correspondiente Licencia y se ajustan a su contenido, a cuyos efectos podrán requerir de los interesados la exhibición del

documento; así como cualquier aclaración en relación con el contenido de la misma, debiendo comunicar a la Alcaldía cuantas anomalías pudieran detectar.

3.3.4 Licencias en Zonas de Interés.

Las solicitudes de Licencias de obras que se pretendan realizar en monumentos o conjuntos de Interés Histórico-Artístico declarados o incoados y en áreas de influencia o protección de los mismos, requerirán informe favorable previo a la admisión a trámite de la misma, de la Dirección del Patrimonio de la Conselleria de Cultura (Servicios Territoriales).
En aquellos casos, que poseyendo monumentos o conjuntos de interés, declarados o incoados, no tuvieran definidas las áreas de influencia o protección de los citados monumentos, se remitirá la solicitud a la Dirección General del Patrimonio en el caso de que la actuación fuera observable, en su totalidad o en cualquiera de sus partes, desde los citados monumentos o conjuntos.

3.3.5 Procedimientos Extraordinarios.

1. Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Ministerio competente por razón de la materia, podrá acordar la remisión al Ayuntamiento correspondiente del Proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes, notifique la conformidad o disconformidad con el Planeamiento Urbanístico en vigor, entendiéndose que si en dicho plazo no se manifiesta una disconformidad expresa, se considerará que existe conformidad al Proyecto por parte del Ayuntamiento.
2. La notificación de la conformidad o el transcurso del plazo a que se refiere el número anterior habilitará, sin más, a la Administración interesada para la ejecución del Proyecto de que se trate.
3. El Ayuntamiento podrá en todo caso, acordar la suspensión de las obras o usos, cuando se pretendiese llevar a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación de conformidad con el Planeamiento que se establece en el artículo 180.2 de la Ley del Suelo, comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyectó y a la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes a los efectos prevenidos en el mismo.
4. Con iguales competencias actuarán los órganos correspondientes de la Generalidad Valenciana, de acuerdo con la legislación de transferencias de competencias a dicha Comunidad Autónoma.

3.4 CADUCIDAD DE LICENCIAS

En cada Licencia de Obras se fijará un plazo para la terminación de las misma transcurrido el cual, se considerará caducada la Licencia la construcción no se hubiera finalizado en el mencionado plazo, podrá concederse una primera prórroga sin abonar derechos de ninguna clase, siempre que la solicitud de prórroga se curse antes de finalizar el plazo primeramente concedido. El plazo de esta prórroga será igual, como máximo, a la mitad del concedido en la Licencia. Si fuera necesaria una segunda prórroga, se abonarán los derechos de acuerdo con el coste de la obra que falte realizar. Las Licencias quedarán automáticamente anuladas y sin efecto, si las obras que en las mismas se autorizan no se inician dentro de los seis meses a partir de la fecha de la Licencia.

3.5 PRINCIPIO DE OBRA

No podrá darse principio a ninguna obra, parcelación o reparcelación, sin estar en posesión el interesado o interesados, de la correspondiente licencia y del recibo que acredita haber satisfecho los derechos municipales.
(La definición de principio de obra y demás contenido fue modificada por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996 y su nuevo contenido se transcribe a continuación.)
No podrá iniciarse ninguna obra, parcelación o reparcelación sin estar en posesión el interesado de la oportuna licencia y, además, en el supuesto de obras mayores, sino a aportado al Ayuntamiento de Mislata los siguientes documentos:
- Un ejemplar del proyecto de seguridad e higiene en el trabajo, en su caso.
- Hoja de nombramiento de los técnicos encargados de la dirección de obra, si no se hubiesen aportado en la solicitud de la licencia o estos hubiesen cambiado.
- Copia del certificado emitido por el técnico sobre la adecuación al Reglamento de Grúas, presentado en el Servicio Territorial de Industria, en su caso.
- Copia de la escritura de declaración de obra nueva, si hubiese realizado, o declaración de no haberla efectuado (1).

3.6. SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO

Transcurridos los plazos señalados en el artículo 3.3, sin que hubiere recaído resolución expresa por parte del Ayuntamiento, se entenderá:
1.- Si la solicitud se refiere a actividades en vía pública o sobre bienes de dominio público o patrimoniales, que la Licencia ha sido denegada.
2.- En los demás casos se entenderá de aplicación la institución del silencio administrativo positivo y se podrá obtener la Licencia para la actividad que se pretende, denunciando la mora y demás trámites en

los casos previstos en la Legislación de Régimen Local, y demás disposiciones aplicables.
3.-Ninguna Licencia podrá considerarse otorgada por silencio administrativo si la documentación presentada adolece de deficiencias que no hubiesen sido subsanadas, o si las obras previstas no se ajustan a las determinaciones del presente Plan y demás Normativa Urbanística aplicable.

3.7 OBRAS SIMULTANEAS DE URBANIZACION

Cuando se solicite Licencia de Edificación para edificios destinados a fines Industriales, en los casos en que la parcela no tenga condición de Solar, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 39 del Reglamento de Gestión Urbanística. En las solicitudes de Licencia para edificación residencial, cuando la parcela no tenga la condición de Solar edificable, por no disponer de los servicios mínimos necesarios, se aplicará lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.8 DAÑOS Y PERJUICIOS

Toda concesión de Licencia de obra, llevará consigo el compromiso, por parte del propietario, de abonar cuantos daños y perjuicios se ocasionen a terceros como consecuencia de la misma. Igualmente, deberán ser reparados los daños que se produzcan en los bienes de dominio público, tales como aceras, calzadas, jardines, instalaciones de los servicios públicos o traslados de los mismos, etc.

3.9 INFRACCIONES URBANISTICAS

Se considerarán Infracciones Urbanísticas:
a) La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una Licencia u orden de ejecución.
b) Las actuaciones que, estando sujetas a Licencias u otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realicen sin ella, sean o no legalizables en atención a su conformidad con la normativa aplicable.
c) Las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de la licencia, orden de ejecución o autorización administrativa de carácter urbanístico.
Cuando el Ayuntamiento tuviere conocimiento de la concurrencia de circunstancia determinantes de la comisión de una infracción procederá a la adopción simultánea, de las siguientes medidas:
(La cabecera del apartado c) fue modificada por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996 y su nuevo contenido se transcribe a continuación.)
Las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de la licencia, orden de ejecución, autorización administrativa de carácter urbanístico o incumplan en su ejecución las condiciones técnicas y de seguridad que deben observarse durante su realización.
Cuando el Ayuntamiento tuviere conocimiento de la concurrencia de circunstancias determinantes de la comisión de una infracción, procederá a la adopción simultánea, de las siguientes medidas: (1)
1.º Ordenar la suspensión inmediata de las obras o la interrupción de la actividad y de los efectos dimanantes de las mismas.
2.º Incoar el correspondiente expediente sancionador.
Si como resultado de la instrucción del expediente sancionador, resultare que las obras, actividades o usos son susceptibles de legalización, el Ayuntamiento ordenará al propietario que inicie los trámites oportunos y solicite la legalización en el plazo de dos meses. De no proceder a ello, al término de este plazo se ordenará la paralización definitiva de la actividad o uso, o la demolición de las obras.
A pesar de haber transcurrido el plazo de prescripción de las infracciones establecido en la legislación vigente, el Ayuntamiento podrá incoar el oportuno expediente para exigir del infractor, el pago de la contribución territorial que corresponda, así como las tasas exigibles con los recargos que procedan.
Si la obra no se ajustase al planeamiento aprobado será considerada fuera de ordenación a todos los efectos.
En caso de demolición, las obras que procedan, se realizarán por el infractor o por el Ayuntamiento a costa de aquél.
El promotor, el contratista constructor y el Técnico Director de las obras, serán responsables de las infracciones que se cometieran. El expediente sancionador se dirigirá contra todos y cada uno de los responsables, siendo la sanción que se imponga independiente en cada caso.

3.10 MODIFICACIONES DE PROYECTO

Si en el curso de ejecución de una obra, el propietario deseara modificar algún aspecto del Proyecto aprobado, lo solicitará a este Ayuntamiento, presentando con antelación suficiente el Proyecto modificado; tramitándose de conformidad con lo establecido en la norma 3.3.
(Apartado incorporado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996) (1).

3.11 VISADO URBANISTICO

Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de Licencias precisarán, además de la obligatoria suscripción por Técnico competente, la necesidad del Visado Colegial. Este último, según lo estipulado en el artículo 228,3 de la L. S., sólo podrá concederse de acuerdo con dicho texto legal.
A tal fin, los Organismos competentes para la concesión de Licencias, quedan obligados a facilitar a los

Colegios que tengan encomendado el Visado de los Proyectos técnicos para la obtención de Licencia, los Planes, Proyectos, Normas, Catálogos, etc., precisos, para que éstos puedan otorgar o no el Visado en consecuencia a dicho Planeamiento.

3.12 CEDULA DE HABITABILIDAD

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma y antes de proceder a su puesta en uso, deberá de solicitarse la Cédula de Habitabilidad en los casos no exceptuados, que se concederá previa inspección y comprobación de que la obra se ajusta al Proyecto autorizado.

3.13 LICENCIA DE OCUPACION

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ser utilizada el titular de la licencia deberá solicitar la licencia de ocupación o primera utilización de la misma, que le será concedida una vez que por los distintos servicios municipales halla sido comprobado que está de acuerdo con el proyecto aprobado y que cumple con las condiciones que le fueron impuestas en la licencia de construcción.
Igual exigencia deberá cumplirse en los casos de modificación del uso en edificaciones existentes.
(Los requisitos para la licencia de ocupación fueron modificados por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996 y su nuevo contenido se transcribe a continuación.)
Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma antes de ser utilizada el titular de la licencia deberá solicitar licencia de ocupación o primera utilización, mediante instancia dirigida al Alcalde y a la que se acompañará:
- Certificado final de obras expedido por los técnicos que la han dirigido, visado por los Colegios Oficiales respectivos.
- Licencia de apertura en su caso.
- Copia de la escritura pública de declaración de obra nueva y constitución de régimen de propiedad municipal.
A la vista de la documentación anterior y del proyecto aprobado en su día los servicios municipales realizarán la oportuna inspección y emitirán informe sobre si se han cumplido las condiciones impuestas de conformidad con el proyecto amparado por la licencia, y si la escritura contempla facultades contrarias al planeamiento vigente.
Respecto al otorgamiento o denegación de esta licencia y el silencio administrativo, rigen los plazos establecidos en el artículo 3.3.3. para las obras menores, salvo que con la solicitud de primera ocupación se pretenda una modificación del proyecto; en este caso se realizará la tramitación de conformidad con los artículos anteriores (1).

3.14 LICENCIA DE APERTURA

Se requerirá Licencia para la apertura y funcionamiento de cualquier actividad en el Término Municipal, debiendo los titulares solicitarla, tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad, debiendo ajustarse a la Reglamentación vigente.
Las licencias de actividades inocuas se regirán en cuanto a tramitación, plazos y silencio administrativo, por las normas aplicables a las licencias de obras menor.
A la instancia dirigida, en modelo normalizado, al Alcalde se acompañará la siguiente documentación:
· Fotocopia del alta en el Impuesto de Actividades Económicas que ampare el ejercicio de la actividad que se pretende.
· Justificante del ingreso previo de la tasa por concesión de la licencia.
· Plano de situación y planta del local, con distribución e instalaciones de electricidad y prevención de incendios, de conformidad con el Plan General de Ordenación Urbana de la Población firmado por técnico competente y visado por el Colegio correspondiente.
· Copia del último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana (1).
(Apartado incorporado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996) (1).

3.15. OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

1.- De acuerdo con lo determinado en el artículo 60 de la L.S., en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas del Plan General, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como Fuera de Ordenación, y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.
2.- A estos efectos se considerarán obras de consolidación, aquéllas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resisten-tes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.
3.- Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados, cuando no sobrepasen el 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta, siempre que no exceda del 10% de superficie de ésta, evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de

adecentamiento.
4.- Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca, en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

3.16 OBRAS DE REFORMA

1.- En fincas, que no estén Fuera de Ordenación, se consentirán Obras de Reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en este documento.

3.17 OBRAS DE CONSERVACION

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán conservarlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
A los efectos anteriores se entenderá por:
1) Buenas condiciones de seguridad pública, aquéllas que permiten que los elementos portantes, sustentantes, cerramientos del edificio e instalaciones de servicios básicos se encuentren, en todo momento, en condiciones que permitan su utilización de acuerdo con las normativas técnicas particulares, vigentes para cada elemento y que no supongan riesgo para la integridad física de las personas.
2) Buenas condiciones de salubridad pública, aquéllas que garanticen la inexistencia en el interior o fuera de las edificaciones, urbanizaciones, solares, etc., de riesgos de cualquier clase para la salud de las personas.
3) Buenas condiciones de ornato público, aquéllas que garanticen la inexistencia en el exterior de urbanizaciones, solares, etc., de elementos distorsionantes en relación con el medio ambiente en el que se encuentren.
Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un aumento del valor para el inmueble y hasta donde éste alcance; y con cargo a la entidad que lo ordene cuando lo rebasase para obtener mejoras de interés general (artículo 182. de la Ley del Suelo y 11.2 del Reglamento de Disciplina).
Se entenderán como obras contenidas dentro del límite del deber de conservación, que corresponden a los propietarios y a su costa aquéllas:
a) Que mantengan los terrenos, urbanizaciones y edificaciones en condiciones suficientes de Seguridad, Salubridad y Ornato públicos, según los criterios señalados en los párrafos anteriores.
b) Cuyo coste sea igual o inferior al 50% del valor actual del inmueble, calculado conforme a lo descrito en el apartado relativo al Estado Ruinoso de las Edificaciones de estas mismas Normas.
Cuando las anteriormente descritas obras de conservación, rebasaran estos límites podrán plantearse:
a) El supuesto de declaración técnica del estado ruinoso del inmueble.
b) La conservación del mismo para obtener mejoras de interés general, en cuyo caso las obras se ejecutarán con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene, en la cuantía precisa que rebase el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios, establecido en el párrafo anterior, y con las demás condiciones que procedan por razón de los fondos públicos empleados, regulados y contenidos en el correspondiente convenio a suscribir en cada caso entre la Administración actuante y la propiedad.
Los actos de ejecución de obras ordenadas por el Ayuntamiento y demás organismos competentes no estarán sujetos a Licencia Municipal. No obstante, los particulares deberán notificar al organismo que las ordenó su comienzo, terminación y cualquier incidencia que sobreviniere durante la ejecución de las mismas.
Los órganos competentes de la Generalidad Valenciana podrán ordenar la ejecución de obras de conservación por las razones contenidas en los párrafos anteriores, siempre que el Ayuntamiento diere su conformidad a las mismas, lo que deberá poner de manifiesto en el plazo de un mes desde que tuviera conocimiento cierto de la actuación que se pretende.

3.18 ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACION

Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso cuando en ella concurra alguno de los siguientes supuestos:
a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual de la edificación, parte o plantas afectadas de la misma.
c) Que junto a la situación de deterioro, existan circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición de la totalidad o de parte de la misma.
La tramitación de los expedientes de declaración del estado ruinoso de una edificación se ajustará a lo establecido en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
A los efectos de lo establecido en los párrafos anteriores, se acompaña como anexo B las instrucciones necesarias para determinar los supuestos en que concurre el estado de ruina de una edificación.

3.19 CONSTRUCCION DE ACERAS

Dentro de los treinta días siguientes a la terminación de las obras de nueva construcción o de un edificio existente que se reconstruya o al que se de mayor alzada, el propietario vendrá obligado a construir la acera, pavimentándola con sujeción al modelo que el Ayuntamiento tenga para la calle en que está emplazada la obra.
Las aceras que se construyan se efectuarán con materiales adecuados para el uso a que se destinan.

3.20 FIJACION DE ALINEACIONES Y SU OBLIGATORIEDAD

En el Ayuntamiento quedará expuesta una copia del Plano de Alineaciones y Zonificación. Todo propietario podrá pedir al Ayuntamiento, copia autorizada del plano o parte de él, previa solicitud y pago de la exacción que se fije en cada caso por la Corporación Municipal, y a tenor de las tasas que estén señaladas.
Las alineaciones y rasantes aprobadas, son obligatorias para todos los propietarios, que tendrán que ajustarse a ellas, no pudiendo realizarse ninguna edificación sin obtener previamente sobre el terreno las alineaciones y rasantes que le corresponda a la obra, dadas por el Técnico Muni-cipal.
Siempre que el propietario lo desee, se podrá levantar acta de las alineaciones y rasantes dadas, en la que firmarán el Técnico Municipal y el Director de la Obra.

3.21 VALLADO

Todos los solares no edificados existentes en el casco urbano, deberán hallarse debidamente vallados hasta una altura mínima de dos metros medidos desde el nivel de la acera o del suelo, debiendo dejar el paramento exterior en condiciones de terminación, con enlucido y pintura, según el ornato y estética que requieran.
Cuando se trate de vallar terrenos distanciados del centro urbano y en puntos donde todavía no estén las calles abiertas el Ayuntamiento permitirá si lo estima conveniente, que la valla sea sustituida por una tela metálica sujeta a pies derechos de hierro u hormigón.
En el caso de obras o derribos, la valla se situará paralelamente a la alineación de la calle a una distancia máxima de 2,00 m, y se estará a lo dispuesto en cuanto a tasas por ocupación de vía pública.
(Este último apartado fue modificado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996 y su nuevo contenido se transcribe a continuación.)
En el caso de obras o derribos, la vaya se situará paralelamente a la alineación de la calle, a una distancia máxima de dos metros, realizándose con materiales rígidos, totalmente opacos y sin salientes, ya sea en metal o en fábrica de ladrillo (1).

B) POLICIA DE OBRAS

3.22 DERRIBOS. NECESIDAD DE LICENCIA VERTIDOS DE ESCOMBROS

Es preceptiva la Licencia Municipal para proceder al derribo de edificios, previo el correspondiente Proyecto suscrito por Técnico competente. Las paredes recayentes a vía pública, sólo podrán derribarse tras una pantalla o cerco que impida molestias o peligros a los viandantes.
Los escombros procedentes de derribo no se depositarán en la vía pública, debiendo ser transportados inmediatamente a vertedero autorizado.

3.23 DEPOSITO DE ESCOMBROS Y MATERIALES
Queda prohibido depositar en las vías públicas, sin autorización expresa de la Autoridad Municipal, tierras, escombros, y materiales de derribos para relleno de baches o para nivelar desigualdades del terreno de la calle y corresponderá a la Alcaldía designar el lugar en que deberán ser depositados.

3.24 ZANJAS Y CALICATAS

No podrán realizarse aperturas de zanjas ni calicatas en la vía pública sin previa autorización Municipal y previo pago de los derechos que estén establecidos. Además se depositará una fianza en las oficinas de Intervención para responder del importe de las obras de reparación que sean necesarias.
En caso de necesidades perentorias podrán realizarse aquellas obras urgentes que no admitan dilación, poniéndolas simplemente en conocimiento de la Alcaldía, pero será igualmente obligatorio el pago de los derechos y la constitución de la fianza para gastos de reparación sí hubiese lugar.

3.25 MATERIALES DE OBRA EN VIA PUBLICA

Los materiales que se empleen en las obras y que circunstancialmente queden depositados en la vía pública, se situarán de tal forma que no impidan el tránsito por la misma y requerirán de noche, la instalación de alumbrado rojo, suficiente y adecuado que denote peligro, en prevención de accidentes, y en caso de no tomar las medidas pertinentes el contratista de la obras será responsable de los daños que ocasionen, subsidiariamente lo será el propietario de las mismas. La ocupación de vía pública por este concepto, genera la obligación de pago de la tasa correspondiente.
Igual precaución se tomará en el caso de que estuviesen abiertas zanjas o calicatas, debiendo delimitar con cuerdas o vallas el recinto, colocando además carteles y señales de prevención adecuados.

Durante las operaciones de carga, descarga y almacenado, deberá existir como mínimo un operario encargado de prevenir a los transeúntes y vehículos.

3.26 SEGURIDAD EN LA VIA PUBLICA DURANTE LA EJECUCION DE LAS OBRAS

Siempre que se realicen obras de nueva planta, reparaciones de fachadas, balcones, miradores, tejados, derribos o apuntalamientos, los contratistas o propietarios de los inmuebles, están obligados a construir una valla que abarque toda la fachada, con un ancho máximo de 2 metros, que podrá ser variado en menos, según el ancho de la calle y a juicio de la Corporación, previo informe del Técnico Municipal, debiendo dejar siempre el suficiente espacio para el paso por la vía pública.
Todos los materiales, escombros, etc. Deberán quedar dentro de la valla, salvo en casos especiales, que se previene en el artículo anterior.
Cuando la reducida anchura de la calle dificulte el cumplimiento de la disposición precedente y siempre que la obra halla alcanzado mas de tres metros de altura, se podrá sustituir la valla estable por cerca móvil con vigilancia, estableciendo los correspondientes andamios y plataformas ciegas que eviten la caída de materiales.
(La definición y requisitos de seguridad durante la ejecución de las obras fueron modificadas por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996 y su nuevo contenido se transcribe a continuación.)
Durante la realización de las obras se observarán las siguientes condiciones técnicas y de seguridad, además de la exigidas en otras disposiciones legales:
1.- Todo el frente del inmueble o solar donde se ejecute la obra de nueva construcción se cerrara con una valla levantada a línea de fachada. Si se pretendiese ocupar parte de la vía pública, así se solicitará al Ayuntamiento, y la ocupación del dominio público generará la obligación de pago del precio público correspondiente, fijándose el espacio de ocupación en relación al ancho de la calle y sin invadir la totalidad del ancho de acera.
En ambos casos la cerca de levantar no será inferior a dos metros, construyéndose con fábrica de ladrillo o bloque de hormigón.
A la altura del primer forjado se construirá una marquesina con un mínimo de dos metros de voladizo, realizándose mediante el empleo de tableros y tablones de madera de suficiente rigidez y resistencia que impida la caída de cualquier objeto a la vía pública. Dicha marquesina deberá quedar instalada hasta la terminación de la fachada.
2.- Los materiales se prepararán y colocarán precisamente en el interior del edifico o en el ámbito del interior de la cerca, sin que, en ningún caso, pueda rebasar la altura de ésta, ni cargar sobre ella.
La ocupación de la vía pública sin autorización municipal acarreará la paralización inmediata de las obras, por incumplimiento de las condiciones de la licencia.
3.- Durante la ejecución de la estructura se instalarán redes de seguridad que deberán estar en buen estado, con sus pertinentes pescantes que irán subiendo conforme avance la estructura, de tal forma que eviten la caída sobre la vía pública de cascotes, puntales, encofrados, etc.
4.- Mientras se produzca la carga o descarga mediante el empleo de grúa de materiales de obra desde la cota de la calle o camión a la obra, deberá situarse en la vía pública una persona perteneciente a la obra que deberá advertir a los peatones que circulen por la calle, al estar procediendo a la carga o descarga de materiales de construcción, a fin de evitar daños personales.
5.- Fuera de la ocupación de la vía pública, si la hubiere, es decir, fuera del vallado que pueda existir entre el edificio en construcción y la vía pública, se observará en todo momento la limpieza de ésta, una vez terminada la operación de carga y descarga. Por tanto, cuando el trasiego de vehículos y personas provoque el depósito de restos en las aceras y calzadas públicas, deberá de proveerse del personal necesario dedicado a la limpieza continua e inmediata de tales restos.
6.- En la ejecución de la obra se observará en todo momento que su realización no afecte a terceros, por lo que en caso necesario, además de lo expuesto respecto a la vía pública, se tendrá en cuenta la no afección a medianeras, patios de luces, terrazas, balcones, miradores, etc., que existan contiguos a la obra en construcción. Igualmente, se adoptarán las medidas necesarias que impidan pasar a través de un forjado de la obra en construcción a viviendas contiguas ocupadas (1).
Cuando la reducida anchura de la calle dificulte el cumplimiento de la disposición precedente y siempre que la obra haya alcanzado más de 3 metros de altura, se podrá sustituir la valla estable por cerca móvil con vigilancia, estableciendo los correspondientes andamios y plataformas ciegas que eviten la caída de materiales.

3.27 RETIRADA DE MATERIALES

Todos los materiales circunstancial-mente depositados en la calle, y no obstante el pago de la Tasa de ocupación de la vía pública, deberán ser retirados y dejar la calle expedita siempre que la Alcaldía lo requiera y así lo ordene.

3.28 CANALONES Y BAJANTES

Queda prohibido el vertido sobre el pavimento de las aceras, mediante canalones o estilicidios de las aguas pluviales procedentes de las cubiertas de los edificios, debiendo efectuarse por medio de una conducción y por debajo de la acera, a la calzada pública.

Asimismo será obligatorio el empotramiento de las bajantes dentro del muro de fachada hasta una altura mínima de tres metros desde el nivel de la acera, debiendo emplear bajantes impermeabilizadas que imposibiliten filtraciones que produzcan humedad.

3.29 CONDUCCIONES Y POSTES EN VIAS PUBLICAS

Las conducciones de agua, gas, elec-tricidad y otras que hayan de tenderse en la vía pública o subsuelo de la misma, así como la instalación de postes en la propia vía pública, palomillas, cajas de amarre y de distribución, deberán someterse a cuanto esté establecido en los Reglamentos y demás preceptos en vigor y en su defecto a las condiciones, que previo informe Técnico dispusiera el Ayuntamiento.

3.30 OBRAS DE REPARACION URGENTES

Cuando un edificio, pared, columna, alero de tejado, barandillas o antepechos o cualquier otro elemento de construcción, resultare amenazado de ruina y desprendimiento, de tal gravedad que las medidas a tomar no puedan diferirse sin evidente riesgo para las personas o cosas, el propietario estará obligado a su demolición o a ejecutar, entre tanto, las obras necesarias para evitar el peligro.
El acuerdo por el cual la Alcaldía imponga aquella obligación, requerirá previo informe Técnico, el cual expresará si para evitar los graves riesgos que se precisen, resulta indispensable proceder a la urgente demolición o puedan consolidarse rápidamente las obras mediante los trabajos que se precisen o evitar, cuando menos, aquellos peligros mediante apuntalamiento y sostenes.
Si el propietario, obligado por el Ayuntamiento, a efectuar las obras de reparación o apuntalamiento, dejara de cumplir lo ordenado en el plazo que se le fije; se mandará ejecutar a su costa, por la Alcaldía. Y para el cobro de las obras pertinentes se procederá, si ello es preciso, por vía de apremio administrativo.
En caso necesario, y con carácter temporal, podrá la Alcaldía ordenar que los apuntalamientos indispensables se apoyen en los inmuebles vecinos.

3.31 ANDAMIOS

La construcción de andamios y medios auxiliares de todo género, se hará bajo la dirección y responsabilidad del Técnico facultativo legalmente autorizado. Se solicitará del Sr. Alcalde la debida autorización para su instalación en los casos en que esta autorización no se encuentre incluida en una Licencia de construcción, adoptándose las medidas de seguridad necesarias para la protección de los bienes y las personas de acuerdo con la Legislación Vigente.

3.32 APUNTALAMIENTOS Y APEOS

Ningún vecino podrá oponerse, bajo ningún pretexto a que se coloquen en los edificios los elementos integrantes del apeo que fuesen necesarios, cuando sea ordenado por la autoridad y será responsable de los daños que se ocasionen por la demora en su cumplimiento.
Antes de procederse a ningún tipo de derribo se colocarán los apeos y codales necesarios a fin de que no resulten afectadas las edificaciones contiguas. Este gasto será a cargo del propietario del edificio a derribar.

3.33 GRUAS

En la solicitud de Licencia para la instalación de grúas, habrán de especificarse los siguientes extremos:
a) Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el Técnico del Proyecto o el Director de las obras.
b) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
c) Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por Técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y Visada por el Colegio Oficial que corresponda.
Se establecerá con carácter general que el carro del que cuelga el gancho de la grúa no rebase el área del solar de la obra. Si el área de funcionamiento del brazo rebasase el espacio acotado por la valla de las obras deberá hacerse constar en la Licencia, con la prevenciones del caso, habiéndose de tener especial cuidado con los posibles contactos con las líneas de conducción de electricidad. En todos estos casos se preverá que el otorgamiento o denegación de la Licencia será facultad discrecional de la Corporación.
Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio del Facultativo de la obra.
Se cumplirá exactamente lo dispuesto sobre grúas en la Legislación Vigente.
Efectuado el montaje de la grúa, ésta no podrá entrar en funcionamiento hasta que por el solicitante se aporte certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la misma.
También deberá aportarse fotocopia del boletín del instalador electricista, cumplimentado por el S.T.I., por tratarse del documento de puesta en servicio de las instalaciones de auxiliar de obras para la

construcción del edificio (1).
(Apartado incorporado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996) (1).

4. CLASIFICACION DEL SUELO

4.1 DISTINTOS TIPOS DE SUELO

A partir de la fecha de aprobación del presente Plan General Municipal, el territorio del Término Municipal de Mislata queda clasificado en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, de conformidad con la vigente Ley del Suelo.
Distinguiéndose las siguientes Zonas: Suelo Urbano.
- Suelo Urbano Residencial Casco Urbano de la Población de Mislata. En el que se distingue a su vez: la Zona de Protección de la Morería.
- Suelo Urbano Industrial.
En Suelo Urbanizable No Programado.
- Suelo Urbanizable No Programado Residencial.
- Suelo Urbanizable No Programado de Servicios.
En Suelo No Urbanizable:
- Suelo No Urbanizable y,
- Suelo No Urbanizable de Protección Especial. En el que se distingue la Zona de Huerta, la de Infraestructuras y la del Cauce.
La superficie que abarca cada una de las distintas clases de suelo enumeradas, queda debidamente delimitada en el plano gráfico correspondiente de este Plan General.

4.2 CALIFICACION DEL SUELO

El Suelo Urbano se califica según su destino en:
a) Viales (peatonales y rodados).
b) Espacies libres de uso público (zonas verdes y deportivas).
c) Equipamiento cultural y docente.
d) Resto de equipamiento urbano (social, asistencial, religioso, admi-nistrativo, etc.).
e) Superficie de edificación, privada.
La calificación de los terrenos del Suelo Urbanizable se contendrá en les diversos Planes Parciales que lo desarrollen.

A)ACTUACIONES URBANISTICAS EN EL SUELO URBANO

4.3. DEFINICION

Constituirán el Suelo Urbano.
a) Los terrenos a los que este Plan General Municipal incluye en esta clase.
b) Los que, en ejecución del Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el artículo 78 de la vigente Ley del Suelo.

4.4 INTERVENCION EN EL USO DE LAS FACULTADES DE DOMINIO

El Suelo Urbano, con independencia de las limitaciones de uso y edificación establecidas en el Plan General, solo podrá ser edificado si reúne la condición de solar de acuerdo con el artículo 82 de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, o, en su caso, adquiera dicha condición mediante el cumplimiento de los siguientes requisitos:
a) Presentar proyecto de urbanización o de obra ordinaria con alineaciones y rasantes del planeamiento que le afecte con el contenido mínimo exigido para la calificación como solar y demás prescripciones técnicas que se establezcan.
b) La construcción no podrá ocuparse hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización. Tal condición se hará constar en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
Tendrán condición de solar las parcelas que reúnan los siguientes requisitos para ser edificables:
a) Que estén emplazadas con frente a una vía pública o plaza, que tengan pavimentada la calzada y encintada la acera, y disponga cuanto menos de abastecimiento de agua potable, sistemas de evacuación en conexión a la red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir.
b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
c) Que, aun careciendo del requisito del apartado a) anterior, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización con dichos servicios mínimos, conforme a un Proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento, y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
La posesión de la condición de solar no implica por sí misma el derecho al otorgamiento de Licencia de edificación o parcelación, debiendo cumplimentarse el resto de condiciones urbanísticas que le sean de

aplicación.
Los terrenos que según este Plan General Municipal sean destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica, serán cedidos gratuitamente al Municipio, debiendo repartirse equitativamente las cargas de acuerdo con las regulaciones contenidas en la Ley del Suelo.

4.5 PLANEAMIENTO

En esta clase de Suelo no se requiere Planeamiento parcial, de acuerdo con lo dispuesto en la vigente L.S. En aquellos terrenos que tengan la calificación de solar, podrá edificarse mediante la aplicación de las Ordenanzas para el Suelo Urbano, que se incluyen al final de estas Normas y la redacción, si fuese necesaria, de los Estudios de Detalle requeridos para completar o adoptar las alineaciones y rasantes a establecer en la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan. En las áreas no consolidadas, o con carencia de infraestructuras, será necesario redactar y ejecutar los correspondientes Proyectos de Urbanización, requeridos para que los terrenos tengan calificación de solar.

4.6 URBANIZACION

Los Proyectos de Urbanización se regirán por las disposiciones generales contenidas en la Normas de Urbanización de este Plan General Municipal, teniendo igualmente en cuenta las exigencias que figuran en las Ordenanzas Reguladoras del Suelo Urbano del presente Plan.

4.6.1 Proyectos de Urbanización:

Los Proyectos de Urbanización son Proyectos de Obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en Suelo Urbano, las determinaciones correspondientes del Plan General.
También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.
No se concederá ninguna Licencia de obras, mientras el área a que se refiere la petición no esté urbanizada. El Ayuntamiento podrá conceder Licencia de obras siempre y cuando se garantice la previa o simultánea realización de las obras de urbanización respectivas, de conformidad con lo establecido en los artículos 39-42 del Reglamento de Gestión Urbanística.
Los Proyectos de Urbanización serán redactados de oficio por la Administración actuante del Plan de que se trate, o en su caso, por el propietario o Junta de Compensación en el sistema de compensación.
Se aplicarán, para su tramitación, las reglas establecidas en la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Reglamento de Planeamiento y Real Decreto 16/81.
La competencia para su aprobación definitiva corresponderá, en todo caso a la Administración Urbanística actuante, que hubiere otorgado la aprobación inicial.

4.6.2 Normas de Urbanización:

Los Proyectos y Obras de Urbanización, Infraestructuras y Servicios que se regulan por las presentes Normas, son los siguientes:
a) Infraestructuras viarias: pavimentación de calzadas, aparcamientos, red peatonal y espacios libres.
b) Captación y redes de distribución de aguas, red de riego y contra incendios.
c) Saneamiento, red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales, depuración y vertido.
d) Red de distribución de energía eléctrica.
e) Red de alumbrado público.
f) Tratamiento de espacios libres, zonas verdes y cerramientos, en su caso.
g) Depósitos para el servicio de recogida de residuos sólidos.
La iniciativa y colaboración particular se llevará a cabo de acuerdo con los artículos 52 y 53 de la Ley del Suelo.
Las obras de urbanización competencia de la Administración Central se realizarán por ésta, o podrán transferirse a la Corporación Local (artículo 3.2 del Reglamento de Gestión Urbanística).
La Diputación Provincial podrá participar en la preparación y ejecución de obras comprendidas en los Proyectos de Urbanización (artículo 6.2 del Reglamento de Gestión Urbanística).
Las entidades urbanísticas especiales, mancomunidades, consorcios y gerencias, tendrán competencias en los proyectos y ejecución de las obras de urbanización, infraestructuras y servicios (artículos 11, 13.d), e) y f) y 19 del Reglamento de Gestión Urbanística), en su ámbito específico de actuación.
Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de urbanización (artículo 120.1.b) de la Ley del Suelo y 58 al 66 del Reglamento de Gestión Urbanística).
Los conceptos que deben incluirse en los costes de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados son los regulados por el artículo 120 de la Ley del Suelo y 58 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.
La reducción de cargas por falta de rentabilidad de la actuación podrá acordarse conforme el artículo 121 de la Ley del Suelo y 64 del Reglamento de Gestión Urbanística.
Los propietarios del suelo deberán contribuir, además, a sufragar los costes de las obras exteriores

sobre las que se apoye cada actuación individualizada.
En los supuestos de actuaciones de iniciativa particular se cumplirán los requisitos, garantías y compromisos que se pudieran establecer como consecuencia de los señalado en la vigente legislación.
El incumplimiento de las obligaciones y cargas, dará lugar a exacción de las cuotas por vía de apremio, pudiéndose llegar incluso a la expropiación.
La conservación de las obras de urbanización y su mantenimiento serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas (artículo 67 del Reglamento de Gestión Urbanística).
La obligación de conservación corresponderá a los propietarios de los terrenos afectados cuando así se imponga por el Ayuntamiento de Mislata o por disposiciones legales específicas (artículo 68 del Reglamento de Gestión Urbanística). En este caso los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación.
Los Ayuntamientos, y en su caso los organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservarlas en las debidas condiciones, conforme a los artículos 181 y 182 de la Ley del Suelo.
La documentación y determinaciones de los Proyectos de Urbanización se ajustarán al contenido de estas Normas. Así mismo, se tendrán en cuenta todas las determinaciones contenidas en la legislación vigente en sus respectivas materias.

4.7 EDIFICACION

Los Proyectos de edificación en Suelo Urbano sobre solares que reúnan las condiciones de edificabilidad, se adaptarán a lo establecido en las Ordenanzas del Suelo Urbano de este Plan General, de acuerdo con la Zona que le corresponda.

B)ACTUACIONES URBANISTICAS EN EL SUELO URBANIZABLE

4.8 DEFINICION

Constituyen el Suelo Urbanizable, los terrenos que en este Plan General Municipal se declaran aptos, en principio, para ser urbanizados.
La L.S. prevé dos categorías de Suelo Urbanizable:
a) Programado, constituido por aquellos sectores cuyo desarrollo urbanístico deberá ser realizado mediante la redacción de Planes Parciales y de acuerdo con el Programa establecido en el Plan General Municipal.
b) No programado, integrado por aquellos terrenos que, eventualmente pueden ser objeto de urbanización mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística.
En el presente Plan General, no se Programa ningún Suelo Urbanizable, por lo que tan solo se clasifica Suelo Urbanizable de la categoría de "No Programado".

4.9 DELIMITACION

Las distintas Zonas de Suelo Urbanizable No Programado, quedan delimitadas, según los planos del presente Plan, distinguiéndose en ellas, según los usos globales previstos, las siguientes:
· Suelo Urbanizable No Programado Residencial de extensión del Núcleo Urbano de Mislata.
· Suelo Urbanizable No Programado de Servicios o No Residencial.
Cada una de estas superficies se subdivide a su vez en diversos sectores que quedan grafiados en los planos correspondientes del presente Plan General.

4.10 INTERVENCION EN EL USO DE LAS FACULTADES DE DOMINIO

Según dispone el artículo 16 de la vigente Ley del Suelo, la Ordenación y Urbanización de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado, se efectuará de conformidad con el Plan General, mediante Programas de Actuación Urbanística (P.A.U.) cuyas determinaciones se complementarán con los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.
La formulación de los Programas de Actuación Urbanística, se ajustará a lo dispuesto en el citado artículo 16 de la Ley del Suelo, y a los artículos 71 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, y los Planes Parciales que desarrollen los Programas de Actuación Urbanística, contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 45 de dicho Reglamento, y se ajustarán asimismo, a las demás disposiciones reguladoras de los Planes Parciales contenidas en este Reglamento y en la vigente Ley del Suelo.

4.11 PLANEAMIENTO

En el Suelo Urbanizable No Programado, será preciso la redacción del correspondiente Programa de Actuación Urbanística, conforme a lo dispuesto en la vigente L.S. El desarrollo de estos Programas se realizará por medio de Planes Parciales que se ajustarán a las determinaciones del respectivo Programa de Actuación Urbanística, pero que, en todo caso respetarán las exigencias contenidas en las Normas de Planeamiento de este Plan General Municipal.

Los Programas de Actuación Urbanística (P.A.U.) contendrán las determinaciones y documentación señaladas en el R.P. (artículo 71 al 75).
Como cumplimiento de los arts. 34 y 71 del R.P., se establecen a continuación las características técnicas que deberán cumplirse en la formulación de los P.A.U.
- Usos globales permitidos: Residencial, y de Servicios, según se indica en el plano de la Estructura General Territorial.
- Usos incompatibles: Todos los que no estén permitidos en los cuadros finales de las presentes Normas.
- Características técnicas: Las señaladas en las Normas de Planeamiento del presente Plan-Magnitudes de las actuaciones: La extensión superficial mínima para la formulación de un P.A.U., será la que abarque un sector completo.
- La superficie mínima de un plan parcial será de 40.000 m2 (4,00 Ha), o la del total sector, si este fuese inferior.
(La magnitud mínima del plan parcial fue modificada por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996 y su nuevo contenido se transcribe a continuación)
- La superficie mínima de un Plan Parcial será de 30.000 m2 (300 Ha.), o la del total sector, si éste fuese inferior (1).
Los Programas de Actuación Urbanística que no abarquen a la totalidad del Suelo Urbanizable No Programado, incorporarán un estudio del territorio que garantice la coordinación con las actuaciones posteriores de la misma naturaleza.
No podrán excluirse franjas de terreno, entre el Suelo Urbanizable no Programado y el Urbano, que sean insuficientes para soportar en su ámbito acciones planificadoras, salvo que por sus especiales características sea necesaria su preservación de cualquier actividad urbanizadora, en cuyo caso se preverán las conexiones viarias y de las infraestructuras de forma que no se atente a los valores dignos de conservación.
Aprovechamientos, dotación de servicios y equipamientos: Los aprovechamientos para cada Zona serán los que figuren en la Norma 11. del presente documento.
En cualquier caso en los P.A.U. se deberá garantizar la conexión con la red viaria, así como las redes de servicios previstos en el presente Plan.
Las infraestructuras y redes de servicios y suministro que excedan del ámbito del Programa de Actuación Urbanística y afecten a suelo Urbanizable No Programado o No Urbanizable vincularán en su trazado a las actuaciones posteriores. Deberán incluirse en el Programa de Actuación Urbanística los terrenos afectados, especificándose la participación de los propietarios o la constitución de servidumbres.
En tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados cono Suelo Urbanizable No Programado, están sujetos a las limitaciones establecidas en el artículo 85 del Texto Refundido de la Ley del Suelo vigente, que son las siguientes:

Primera: Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en el Plan General.

Segunda: No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso, a los Planes o Normas del Ministerio o Conselleria de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones, vinculadas la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas. Sin embargo, podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43,3, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de Núcleo de Población.

Tercera: Los tipos de las construc-ciones deberán ser adecuados a su condición aislada, conforme a las Normas que el Plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones caracte-rísticas de las Zonas Urbanas.

Cuarta: En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de los dispuesto en la legislación agraria.
Estas limitaciones son independientes de las que resulten aplicables en virtud de otras Leyes.
Los Avances de Planeamiento que sirvieran de base a la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanística serán susceptibles de desarrollo pero no podrán modificarse en sus extremos esenciales.
Se considerarán actividades productivas, a efectos de lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, las que tiendan a la explotación de los recursos naturales o a su transformación en uso, en ningún caso la edificación residencial, salvo que se promueva por el Gobierno con fines residenciales, o tuviera como finalidad la creación de polígonos industriales en zonas objeto de acciones territoriales o inversiones económicas en orden a paliar los desequilibrios regionales o comarcales.

4.12 URBANIZACION

La Urbanización en Suelo Urbanizable No Programado, se ajustará a lo previsto en el correspondiente P.A.U., pero cumpliendo, como mínimo, con las regulaciones contenidas en las Normas de Urbanización de este Plan General.

4.12.1, Proyectos de Urbanización:

Los Proyectos de Urbanización son Proyectos de Obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en Suelo Urbanizable, la realización material de las propias de los Planes Parciales.
No se concederá ninguna Licencia de obras, mientras el área a que se refiere la petición no esté urbanizada. El Ayuntamiento podrá conceder Licencia de obras siempre y cuando se garantice la previa o simultánea realización de las obras de urbanización respectivas, de conformidad con lo establecido en los artículos 39-42 del Reglamento de Gestión Urbanística.
Los Proyectos de Urbanización serán redactados de oficio por la Administración actuante del Plan de que se trate, o en su caso, por el propietario o Junta de Compensación en el sistema de compensación o por el adjudicatario del Programa de Actuación Urbanística.
Se aplicarán, para su tramitación, las reglas establecidas para los Planes Parciales en la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamento de Planeamiento.
La competencia para su aprobación definitiva corresponderá, en todo caso a la Administración Urbanística actuante, que hubiere otorgado la aprobación inicial.

4.12.2 Normas de Urbanización:

Los Proyectos y Obras de Urbanización, Infraestructuras y Servicios que se regulan por las presentes Normas, son los siguientes:
a) Infraestructuras viarias: pavimentación de calzadas, aparcamientos, red peatonal y espacios libres.
b) Captación y redes de distribución de aguas, red de riego y contra incendios.
c) Saneamiento, red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales, depuración y vertido.
d) Red de distribución de energía eléctrica.
e) Red de alumbrado público.
f) Tratamiento de espacios libres y zonas verdes, y sus cerramientos.
g) Depósitos para el servicio de recogida de residuos sólidos.
La iniciativa y colaboración particular se llevará a cabo de acuerdo con los artículos 52 y 53 de la Ley del Suelo.
Las obras de urbanización competencia de la Administración Central, se realizarán por ésta, o podrán transferirse a la Corporación Local (artículo 3.2 del Reglamento de Gestión Urbanística).
La Diputación Provincial podrá participar en la preparación y ejecución de obras comprendidas en los Proyectos de Urbanización (artículo 6.2 del Reglamento de Gestión Urbanística).
Las entidades urbanísticas especiales, mancomunidades, consorcios y gerencias, tendrán competencias en los proyectos y ejecución de las obras de urbanización, infraestructuras y servicios (artículos 11, 13, d), e) y f) y 19 del Reglamento de Gestión Urbanística), en su ámbito específico de actuación. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de urbanización (artículo 120.1.b) de la Ley del Suelo y 58 al 66 del Reglamento de Gestión Urbanística).
Los conceptos que deben incluirse en los costes de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados son los regulados por el artículo 120 de la Ley del Suelo y 58 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.
La reducción de cargas por falta de rentabilidad de la actuación podrá acordarse conforme el artículo 121 de la Ley del Suelo y 64 del Reglamento de Gestión Urbanística.
Los propietarios del suelo deberán contribuir, además, a sufragar los costes de las obras exteriores sobre las que se apoye cada actuación individualizada.
En los supuestos de actuaciones de iniciativa particular se cumplirán los requisitos, garantías y compromisos que se pudieran establecer como consecuencia de los señalado en la vigente legislación.
El incumplimiento de las obligaciones y cargas, dará lugar a exacción de las cuotas por vía de apremio, pudiéndose llegar incluso a la expropiación.
La conservación de las obras de urbanización y su mantenimiento serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas (artículo 67 del Reglamento de Gestión Urbanística).
La obligación de conservación corresponderá a los propietarios de los terrenos afectados cuando así se imponga por el Plan de Ordenación, por las bases de un Plan de Actuación Urbanística o por disposiciones legales específicas (artículo 68 del Reglamento de Gestión Urbanística). En este caso los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación.
Los Ayuntamientos, y en su caso los organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservarlas en las debidas condiciones, conforme a los artículos 181 y 182 de la Ley del Suelo.
La documentación y determinaciones de los Proyectos de Urbanización se ajustarán al contenido de estas Normas salvo causa justificada. Así mismo, se tendrán en cuenta todas las determinaciones contenidas en la legislación vigente en sus respectivas materias.

4.13 DEFINICION DEL CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION

Se considera que existe, posibilidad de formación de un Núcleo de Población cuando concurran algunas de las siguientes condiciones:

1.- Existencia de viviendas en número superior a 5 en una superficie de terrenos de una hectárea circundante a la edificación que se pretenda construir, para lo cual, estableciendo centro en la edificación prevista, y con un radio de 57 m. se trazará un círculo que equivale a una hectárea de superficie. No contabilizando a estos efectos, aquellas construcciones con finalidades exclusivamente agrícola, forestal o ganadera, (cuadras, apris-cos, silos, etc.).
2.- Que se den circunstancias objetivas que demuestren la existencia de una encubierta parcelación urbanística de terrenos, por creación de vías de tránsito, servicios de agua y luz, con dotación conjunta, es decir, con captación y transformación comunes a todas ellas, etc.
La facultad de edificar se ejercerá dentro de los límites señalados en la vigente Ley del Suelo, y Reglamentos de su Desarrollo.
La parcela mínima se fija en 5.000 m2.
La edificabilidad máxima permitida, es de 0'20 m3/m2.
La altura máxima de cornisa de la edificación permitida, es de 7 m.
La ocupación máxima de parcela es del 20%.
Las distancias mínimas de las edificaciones a los lindes será de 3 m; a los ejes de caminos será de 8 m. y la de las vallas será de 5 m, a dichos ejes.
La edificación que se pretenda construir no alterará las condiciones del entorno, evitando la destrucción de los cultivos existentes, y procurando que sus condiciones de edificabilidad sean acordes con la particularidad del medio físico sobre el que asienta.

B)ACTUACIONES URBANISTICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

4.14 DEFINICION

Quedan clasificados en Suelo No Urbanizable:
a) Los que el Plan no incluya en alguno de los tipos de Suelo urbano o de Suelo Urbanizable.
b) Los espacios que el Plan, determine para otorgarle una Especial Protección, a los efectos de esta Ley, en razón de su excepcional valor agrícola,de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.
c) Se clasifican como Suelo No Urbanizable de infraestructuras, servicios o servidumbres, los terrenos que sirven de localización de infraestructuras y servicios básicos, como redes de comunicación y transporte, distribución de energía, zonas militares, etc., así como sus zonas de servidumbre o influencia señaladas, en, la correspondiente legislación sectorial.

4.15 DELIMITACION

Constituyen el Suelo No Urbanizable; todos los terrenos clasificados como tales en sus distintas categorías, en el Plano de Clasificación del Suelo de este Plan General.
Dentro del Suelo No Urbanizable, se distinguen las siguientes categorías:
1.- Suelo No Urbanizable.
2.- Suelo No Urbanizable de Protección Especial Agrícola.
3.- Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Infraestructuras.
4.- Suelo No Urbanizable de Protección Especial del Cauce.
5.- Suelo No Urbanizable de Parque Público.

4.16 INTERVENCION EN EL USO DE LAS FACULTADES DE DOMINIO

En cuanto a las actuaciones en esta clase de Suelo, se estará a lo dispuesto en los artículos 85 y 86 de la vigente Ley del Suelo, con las limitaciones contenidas en las Normas de Protección de este Plan.
En Suelo No Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, de acuerdo con los artículos 96.1 y 94 de la Ley del Suelo.
En todo caso, en las transferencias de propiedad, segregaciones y división de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, no podrán efectuarse fraccionamientos de los que resulten parcelas de superficie inferior a la parcela mínima establecida.

4.17 EDIFICACION

La facultad de edificar se ejercerá dentro de los límites señalados en la vigente Ley del Suelo y Reglamentos de su Desarrollo. En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85,2 de la Ley del Suelo, sólo se permitirán las edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, las construcciones e instalaciones vinculadas, a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural y edificios aislados destinados a vivienda, en lugares donde no exista la posibilidad de formación de un Núcleo de Población según ha quedado definido en estas Normas Urbanísticas.
En esta clase de Suelo, dadas sus características, no es de aplicación el concepto de Núcleo de población establecido en el apartado 4.13 de estas Normas Urbanísticas, al prohibirse la edificación de viviendas.

Respecto a edificaciones complementa-rias de la actividad agrícola, tan solo se permitirán las que estén necesariamente vinculadas a terrenos agrícolas como granjas y almacenes, y aquellas otras que por sus características hayan de emplazarse aisladas en el medio rural, siempre que garanticen la seguridad, salubridad y no contaminación mediante la aplicación, en su caso, de las necesarias medidas correctoras.
Las instalaciones destinadas a almacenaje, de productos agrícolas en las que se desarrollen actividades de manipulación, transformación y embalaje para su distribución no se consideran incluidas en los supuestos anteriores.
Se considerarán de interés público y social las edificaciones promovidas por la Administración Pública, en todos sus niveles, cuya finalidad sea la prestación de servicios asistenciales, educacionales, sanitarios y deportivos, que por sus características no puedan ubicarse en medio urbano.
También podrán considerarse de interés social las actuaciones anteriores de iniciativa privada, de carácter benéfico o lucrativo, cuando suplan carencias de previsiones municipales o estatales, atiendan a necesidades de la población, y se informen favorablemente por los Ayuntamientos afectados y por los organismos de la Administración Pública, competente en la materia a la que se refiere la actividad.
No será de aplicación los párrafos anteriores cuando las instalaciones que se pretenden constituyan dotaciones propias y obligatorias del Suelo Urbano.
A tal efecto, las construcciones en el medio rural, a que se refiere esta clase de Suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y su carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica en consonancia con las muestras próximas de la misma Zona.

En el Suelo No Urbanizable Común se permiten instalaciones de almacenaje de maquinaria relacionada con el transporte, obras públicas o similares, siempre que se dé un tratamiento al cercado perimetral a base de arbolado, de forma que se evite la visualización del interior.
Asimismo se permitirá solamente edificaciones cerradas y cubiertas con destino a oficinas, servicios o vivienda del vigilante con las siguientes condiciones:
a) Altura máxima de una planta.
b) Ocupación máxima de parcela del 5% de su superficie.
En el Suelo No Urbanizable de Parque Público se admiten edificaciones e instalaciones destinadas a usos comunitarios (deportivos, recreativos, etc.) que complementen los usos propios de dicho Parque.
Las construcciones en Suelo clasificado de No Urbanizable se ajustarán a las siguientes condiciones de edificabilidad:
Para tareas agrícolas:
- Las edificaciones para instalar motores de riego, no superarán los 40 m2.
- Las edificaciones para guardar aperos labranza no superarán los 30 m2 y 3 m altura, impidiéndose en todos los casos, la compartimentación
Para fines sociales o utilidad pública:
Las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural deberán ajustarse como mínimo a las siguientes condiciones:
a) Edificabilidad máxima de 0,20 m3/m2.
b) Acceso rodado desde vía pública y dotación de agua potable y energía eléctrica en proporción adecuada a sus fines, que deberán ser justificados con carácter previo al otorgamiento de la licencia.
c) Ocupación máxima de parcela del 20%
d) Parcela mínima 5000 m2.
e) Retranqueo mínimo a lindes 15 m.

4.18 PROTECCION ESPECIAL

A efectos de proteger la riqueza agrícola, y considerando que parte del Suelo No Urbanizable del término Municipal tiene carácter agrícola, se establece con carácter general para toda esta clase de Suelo, las siguientes medidas de protección:
a) Se prohibe en estas zonas todo tipo de edificación residencial.
b) Las construcciones guardarán el carácter propio de la Zona, evitando colores y materiales impropios, y procurando que armonicen con la morfología del paisaje.
c) Las tapias, paredes o vallas que se construyan, no superarán los 2 m de altura, debiendo ser en su forma y materiales los tradicionales del lugar, y no pudiendo superar con muro compacto una altura superior a 0,50 m.
d) Queda prohibido cualquier destino del suelo que atente contra el carácter agrícola.
Se evitará cualquier destrucción de las redes de regadío existentes, obligándose a reponer las mismas en el caso de que, por obras de carácter necesario, fuese preciso alterarla.
e) Cualquier Proyecto de movimiento de tierras, tala o plantación de árboles, requerirá autorización municipal, que se otorgará a la vista de las garantías que ofrezca respecto a la no alteración de los cultivos de la Zona.
f) Dado el carácter agrícola de todo el término, se evitará toda disfunción o distorsión de la uniformidad agrícola, impidiendo la desaparición de los cultivos, a cuyos efectos se denegará por el Ayuntamiento cualquier autorización o Licencia que pueda degradar el destino agrícola del suelo.
Para el resto de terrenos de Protección Especial se estará a lo estipulado en el capítulo 7 de estas Normas, que trata de las Normas de Protección.

5. EJECUCION Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

5.1 POLIGONOS

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 117 de la Ley del Suelo y 36 del Reglamento de Planeamiento, se delimitarán cuantos Polígonos se consideren necesarios para la ejecución del Planeamiento en Suelo Urbano, teniendo en cuenta los requisitos establecidos en dichas disposiciones legales.

5.2 UNIDADES DE ACTUACION

A los efectos del Régimen de Suelo, para atender las necesidades y posibilidades de actuación urbana, y para la ejecución de la Urbanización, se delimitarán cuantas Unidades de Actuación se consideren necesarias de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo vigente y Reglamento de Planeamiento, de oficio o a petición de parte interesada. Deberán cumplir como mínimo el requisito que sea capaz de asumir la justa distribución de beneficios y cargas derivados del Planeamiento, pudiendo de limitarse con carácter discontinuo en el espacio.

5.3 REQUISITOS PARA LA OBTENCION DE LICENCIA

Las parcelas que no pertenezcan a Polígonos o Unidades de Actuación, para la obtención de Licencias, además de las cargas que el Plan determine para la generalidad, deberá ceder el vial a que de fachada con los siguientes límites:
a) El vial a ceder será de longitud el frente de fachada y de anchura la parte de calle que le corresponda en un reparto proporcional a las alturas permitidas de las fachadas de ambos lados, con un límite de 10 m.
b) Ejecutar la urbanización.
Si esta cesión supera las cargas establecidas por el Plan, no será compensada.
Tendrá la consideración de obra de urbanización la ejecución de hidrantes en vía pública para atender al servicio de prevención y extinción de incendios, de conformidad con los emplazamientos fijados en el documento que a tal fin se apruebe por el Pleno del Ayuntamiento (1).
(Apartado incorporado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996.) (1)

5.4 ESTUDIOS DE DETALLE

Para completar, adaptar o interpretar las determinaciones en Suelo Urbano, se aprobarán cuantos Estudios de Detalle resulten necesarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la vigente Ley del Suelo y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.
En el Suelo Urbano Residencial podrán formularse Estudios de Detalle para remodelación de volúmenes, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
1.ª Se entiende por remodelación de volumen edificable, las distintas ordenaciones del mismo que resulten de la aplicación estricta de las Normas de Edificación a un solar determinado.
2.ª La aprobación de una remodelación de volumen, no supondrá en ningún caso, el aumento del mismo, definido en el párrafo anterior.
3.ª Podrá autorizarse la remodelación de volúmenes en conjuntos que ocupen la totalidad de una manzana, siempre que el volumen total edificado, no rebase el volumen que resultaría para la construcción normal permitida en la manzana considerada. Esta circunstancia deberá justificarse plenamente en el correspondiente proyecto.
4.ª Se autorizará también la remodela-ción cuando, aún sin formar manzana completa, el solar, de superficie superior a dos mil quinientos metros cuadrados, recaiga como mínimo a tres vías oficiales (calles o plazas) y ocupe la totalidad del espacio comprendido entre las tres o más vías y la línea que una dos de ellas. En este caso, la edificación que en el se proyecte deberá ocultar obligatoriamente las medianeras, bien mediante cuerpos de edificio con las alturas que correspondan a las calles a que recáen las fincas limítrofes, o bien, convirtiendo las medianeras en fachadas, de común acuerdo con los propietarios colindantes, construyéndolas al propio tiempo que los otros cuerpos proyectados.
5.ª La remodelación no autoriza a rebasar ni el número de plantas ni la altura de los edificios.
En el suelo urbano podrán formularse estudios de detalle para adaptar las alineaciones y rasantes a la realidad material que surja como consecuencia de las obras de infraestructura a red viaria de carácter general ejecutada en el término municipal de Mislata por el Estado, la comunidad autónoma, la Diputación o el Ayuntamiento.
En estos supuestos el destino y el aprovechamiento urbanístico del suelo que se altere, como consecuencia de la realineación, será el mismo que se atribuya por el Plan General de Ordenación Urbana al solar colindante (1).
(Apartado incorporado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996.) (1)

5.5 PLANES PARCIALES Y PLANES ESPECIALES

El Suelo Urbanizable, requiere su desarrollo a través de los correspondientes Planes Parciales y Programas de Actuación Urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 43 y 44 del

Reglamento de Planeamiento.
Para las actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se aprobarán cuantos Planes Especiales de Reforma Interior y de Saneamiento sean necesarios, de conformidad con lo establecido en la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan.
De conformidad con lo previsto en los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo y 78 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, se redactarán cuantos Planes Especiales de Protección sean necesarios para la conservación o protección de elementos de interés histórico-artístico, vías de comunicación, o mejora del medio urbano o rural.

5.5.1 Planes Parciales, Disposiciones Generales

Los Planes Parciales no, podrán alterar ni modificar las determinaciones contenidas en los instrumentos de mayor rango legal.

5.5.2 Planes Parciales. Tramitación de los Planes Parciales Intermunicipales.

Cuando los Planos Parciales afectaren a un dos o más municipios respetarán los Planeamientos Generales de cada uno de ellos.
Si la afección al territorio de un municipio incidiera sobre el suelo Urbanizable No Programado de su propio Planeamiento General, el Plan Parcial no se admitirá a trámite hasta que fuera aprobado el Programa de Actuación Urbanística, aún cuando en el otro u otros municipios afectados no fuera necesario el instrumento intermedio de desarrollo del Planeamiento General.
Antes de conceder la aprobación inicial, la Diputación Provincial solicitará de cada Ayuntamiento afectado, informe del proyecto que se emitirá sobre el contenido técnico, viabilidad y oportunidad de la totalidad de su contenido, mediante análisis globalizado de todas sus determinaciones, sin que el informe pueda limitarse al área de afección al territorio municipal.
El plazo de emisión de informe por parte de los Ayuntamientos será de un mes, transcurrido el cual se entenderá favorable.
El informe desfavorable emitido por algún Ayuntamiento deberá ser motivado.
La denegación podrá basarse en infracción de la legalidad vigente o planeamiento de cualquier clase, o sustentarse en expectativas municipales o criterios de oportunidad. En este último caso, la Diputación valorará las circunstancias aducidas, en orden a su posible toma en consideración.
El informe favorable de los Ayuntamientos afectados vinculará a sus propios actos posteriores en orden a la modificación de los Planes Parciales o Planeamiento General, que aquéllos desarrollen. La afección a planeamiento intermunicipal en cualquiera de sus determinaciones exigirá que se trámite previa o simultáneamente la modificación, por el mismo procedimiento que se tramitó el plan intermunicipal.
La documentación de los Planes Parciales se presentará por el promotor ante la Diputación Provincial, quien recabará los informes de los Ayuntamientos y organismos afectados.
No podrán modificarse los Planes Parciales que afecten a más de un municipio, por acuerdo de un solo Ayuntamiento, aún cuando la modificación afectare a su propio territorio
Si la modificación pretendida tuviera lugar como consecuencia de la redacción de Planes Generales o Intermunicipales, se tramitará en expediente previo o simultáneo, por el mismo procedimiento establecido para la formación del Plan.

6 NORMAS DE PLANEAMIENTO

6.1 CLASES DE PLANEAMIENTO

El desarrollo del presente Plan General Municipal, se llevará a cabo mediante las distintas clases de Planes, previstos en la L. S., que podrán formularse en los siguientes casos:
a) Planes Parciales de Ordenación, para desarrollar la totalidad o parte del Suelo Urbanizable Programado, así como los Programas de Actuación Urbanística (artículo 13 de la L.S.).
b) Estudios de Detalle, para completar a adaptar ciertas determinaciones establecidas en el presente Plan en el Suelo Urbano, así como en los Planes Parciales (artículo 14 de la L.S.).
c) Programas de Actuación Urbanística que serán requeridos para el desarrollo del Suelo Urbanizable no Programado (artículo 16 de la L.S.).
d) Planes Especiales, los que se formularán en cualquier tipo de suelo, para la ordenación o ejecución de algunos de los aspectos señalados en los artículos 17 a 25 de la vigente L.S.
Para la formulación de los Planes Parciales, se tendrán en cuenta las regulaciones contenidas en el presente capítulo.

6.2 ESTRUCTURA URBANA

La delimitación de los Planes Parciales se ajustará a la división en Sectores establecida en este Plan General.
La Estructura Urbana que se proponga en los Planes Parciales de cada Sector, estará debidamente relacionada con la Estructura Territorial y Urbana general, establecida en este Plan General, y vendrá determinada por la definición concreta de los siguientes elementos:
- Zonificación y dotaciones.

- Red viaria y estacionamiento.
- Espacios verdes y deportivos públicos.
- Areas edificables privadas.
- Organización y servicios.

El tratamiento de cada uno de estos elementos se regulará de acuerdo con lo dispuesto en las Normas que se establecen a continuación.

6.3 ZONIFICACION Y DOTACIONES

A partir del uso o usos globales señalados en este Plan General al Sector objeto del Plan Parcial, se le establecerá la Zonificación del Plan Parcial delimitando las áreas asignadas a los distintos usos pormenorizados, en función de las dotaciones de equipamiento resultante de la aplicación de los módulos que se indican a continuación:

a) Superficie para la red viaria: la requerida por las necesidades de acceso, circulación y estacionamiento público.

b) Reservas públicas de terreno para parques, jardines, áreas deportivas, recreativas y de expansión, se establecerán los módulos correspondientes, en función del tipo de suelo residencial, industrial o de usos terciarios, que contemple el Plan Parcial, de conformidad con las exigencias del Reglamento de Planeamiento.

Las zonas verdes para parques y jardines se ubicarán necesariamente en sitios fácilmente accesibles y céntricos respecto a la zona a que sirvan. Sus dimensiones, para parques de barrio serán preferentemente pequeñas, siempre que su superficie sea superior a 1.000 m2 y pueda inscribirse un círculo de 30 m. de diámetro.

c) Superficie para la edificación pública: se establecerán los módulos correspondientes en función del tipo de suelo a que se destine el Plan Parcial, y de conformidad con lo estipulado en el Reglamento de Planeamiento.

d) Superficie para la edificación privada: la que resulte una vez cumplidos los requisitos mencionados en a), b) y c).

Las regulaciones relativas a cada una de estas áreas serán las que se expresan a continuación.

6.4 RED VIARIA Y ESTACIONAMIENTO

Toda vez que el Plan General ya establece la red de circulación principal territorial y urbana del Término Municipal, a partir de ésta, y apoyándose en ella, se desarrollará la red viaria local propia de los Planes Parciales, estableciendo los necesarios enlaces con aquélla y procurando resaltar, en los esquemas de circulación, los siguientes aspectos:

- Clasificación y diferenciación de las vías según sus características de uso, función y velocidad asignada, de acuerdo con el sistema viario propuesto, procurando especialmente que las vías de enlace y acceso con la red principal del Plan General tengan las características de capacidad y diseño que garanticen la fluidez del tráfico en ambos sentidos.
- Separación en lo posible de las co-rrientes principales de circulación de vehículos y peatones, reduciendo al máximo sus interferencias.
- Disponer los estacionamientos nece-sarios, de acuerdo con el carácter de las zonas.

Los elementos que comprenderán el sistema viario podrán ser:

a) Calzadas y sus elementos complementarios, isletas, arcenes, etc., su destino fundamental es servir de cauce al tráfico rodado.

b) Aceras, elementos contiguos a las calzadas cuyo destino fundamental es completar éstas para formar vías sirviendo de cauce al paso de peatones.

c) Aparcamientos.

d) Sendas o vías peatonales, caminos cuyo uso fundamental es el cauce de tráfico peatonal.

Las vías sin tráfico rodado podrán considerarse "vías peatonales" reservadas exclusivamente a la circulación de peatones.

En los Planes Parciales se establecerán las previsiones para estacionamientos que se localizarán contiguos a las edificaciones, y al margen de las bandas de circulación, o en el interior de las parcelas, manzanas o áreas edificables. Las dotaciones mínimas serán las siguientes:

Dotación, una plaza de vehículo por cada (20 m2 sup. const.).

Uso:

Zonas de vivienda: 1 vivienda o 100 m2 de edificación.

Zonas comerciales y de edificios públicos: 25 m2 de superficie construida.

Hoteles: 2 habitaciones.

Teatros y cines: 15 localidades.

Centros sanitarios: 10 camas.

Otros usos: 100 m2 de edificación.

Al margen de estas exigencias, deberá preverse 1 plaza de aparcamiento público, por cada 500 m2 de edificación, siendo las dimensiones mínimas de cada plaza, 5,00 x 2,50 m.

En cualquier caso el Plan Parcial podrá establecer la obligatoriedad de dedicar parte de la superficie construible a estacionamiento de los vehículos de la edificación, debiendo justificarse en cada caso la previsión de aparcamientos en función del cuadro anterior y la solución adoptada para los mismos, que no podrá ser la vía pública si no se reserva espacio al margen del previsto para la calzada y sendas

peatonales.

6.5 ESPACIOS VERDES Y DEPORTIVOS PUBLICO

No podrá dedicarse a otros usos que los específicos de recreo, deportivo y de esparcimiento de la población, y la posible edificación estará en relación con los mismos.

6.6 SUPERFICIES EDIFICABLES

Son las áreas destinadas a localizar la edificación y estarán sujetas a unas condiciones de aprovechamiento que vendrán definidas por los siguientes factores:
a) Tipo de edificación.
b) Parcela mínima
c) Máxima ocupación
d) Altura máxima
e) Edificabilidad máxima
f) Uso de la edificación
En todo Plan Parcial deberán establecerse especificaciones relativas a estos factores, en función de las que para cada zona se fijan en las presentes Normas, con las siguientes regulaciones:
A.- Tipo de edificación: Para cada manzana o área edificable deberá adoptarse uno o más tipos de edificación de entre los permitidos en las presentes Normas Urbanísticas para la zona en que esté situada. Podrán asignarse a una manzana tipos de edificación distintos de los que le correspondan según las presentes Normas, únicamente cuando se justifique porconveniencias del Plan Parcial y se incluya en el mismo la ordenación de volúmenes correspondientes y no se modifiquen las determinaciones fundamentales del Plan General Municipal.
B. Parcela mínima: No podrá ser inferior a la fijada en este Plan General Municipal para la zona correspondiente.
C. Máxima ocupación: El área ocupable por la edificación, en el conjunto de las manzanas o áreas edificables, será la resultante de multiplicar la superficie total de estas manzanas o áreas edificables, por el porcentaje de ocupación que fija este Plan General Municipal para la zona o zonas objeto del Parcial. Ente área total ocupable podrá distribuirse entre las distintas manzanas o áreas edificables según las conveniencias del Proyecto.
D. Altura máxima: La altura máxima de edificación que se fije en cada manzana o área edificable no podrá ser superior a la establecida por el Plan General Municipal para la zona correspondiente.
E. Edificabilidad máxima: La edificabilidad máxima será la resultante de multiplicar la superficie total, calificada como edificable en el Polígono, por el coeficiente de edificabilidad que tenga asignado, en ente Plan General Municipal, la zona objeto del Plan Parcial.
El volumen resultante podrá ser repartido entre las distintas manzanas o áreas que se propongan como edificables i f i edificables en el Plan Parcial, según las conveniencias del mismo.
Cuando el Plan Parcial afecte a varias zonas o sectores con distintos coeficientes, se multiplicará la superficie de cada una por el coeficiente respectivo y los volúmenes resultantes se repartirán separadamente en cada una de por cada las zonas o sectores.
En todo caso, el Plan Parcial deberá. determinar el coeficiente de edificabilidad resultante para aplicar a cada manzana o unidad en que se dividan las áreas edificables.
F. Uso de la edificación: En principio, la diferenciación entre los dos tipos de áreas edificables previstas (públicas y privadas), viene dado por el destino de las edificaciones que han de localizarse en cada una de ellas.

B)ACTUACIONES URBANISTICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

6.7 ORGANIZACION Y SERVICIOS

Teniendo en cuenta que en el presente Plan General Municipal queda determinada la Estructura General Territorial y Urbana, y localizados los servicios y equipamientos públicos a nivel general necesarios para la población prevista, queda solo como misión específica de los Planes Parciales, el organizar la estructura urbana local a nivel de Sector, en las áreas de Suelo Urbanizable, localizando dentro del mismo los servicios y equipamientos correspondientes, de acuerdo con lo módulos que se establecen en el Reglamento de Planeamiento, procurando establecer las relaciones más adecuadas de distancia y funcionamiento entre las áreas residenciales y los equipamientos y servicios correspondientes.
Por otra parte, deberán ser respetadas las localizaciones de equipamiento que expresamente estén señalados en este Plan General Municipal, dentro del Suelo Urbanizable.
En la programación de estos servicios complementarios podrá tomarse en cuenta la posibilidad de cubrir parte de las necesidades con servicios ya existentes, siempre que se demuestre que sus características de estado, localización y capacidad de las instalaciones lo permitan.

6.8 SERVICIOS DE URBANIZACION

Se trazarán los esquemas de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado y distribución de

energía eléctrica.
Deberán consignarse el caudal y los dispositivos de captación y conducción de agua potable, así como la ubicación, capacidad y fraccionamiento de los depósitos.
En el esquema de saneamiento se señalarán las características y puntos de vertido, así como el tipo de depuración en su caso; todo ello justificado en función de las condiciones físicas locales.
Se determinarán las características de la pavimentación, jardinería y alumbrado público.
Tanto en la elaboración de los esquemas del Plan Parcial, como en la redacción de los Proyectos, se tendrán en cuenta las regulaciones establecidas más adelante en el Capítulo VIII. NORMAS DE URBANIZACION.

6.9 PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR

La vinculación de las fincas a un Plan Parcial de iniciativa privada deberá hacerse constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad en el plazo de un mes desde la aprobación del expediente.
En todo caso, las obligaciones contraídas como promotor de un Plan Parcial, obligarán a los adquirentes de las mismas, ya sea mediante transmisión inter-vivos o mortis-causa.
El aval a que se refiere el artículo 53.e), de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana deberá presentarse, en todo caso en el plazo máximo de un mes desde la notificación de la aprobación definitiva del expediente.
Si el cumplimiento de las obligaciones del promotor conlleva la incautación del aval, a efectos de la ejecución sustitutoria de la urbanización, se valorarán las obras que restan por ejecutar y no el porcentaje globalizado de las mismas.
Las garantías legalmente establecidas se podrán constituir, en metálico, por aval bancario, o hipoteca o cualquier otro título del Estado, de las entidades provinciales o municipales que, a juicio, del Ayuntamiento garantice suficientemente la finalidad.
Los documentos acreditativos se depositarán en el Ayuntamiento bajo la custodia del Depositario de Fondos y a disposición del Alcalde, contra entrega de recibo a favor del interesado.
De no especificarse cómputo diferente, los plazos se computarán desde la notificación de la aprobación definitiva a los promotores.
Las obras de urbanización se controlarán por el Ayuntamiento para su ejecución acorde con el Proyecto aprobado. El Ayuntamiento procederá a su recepción provisional en el plazo de tres meses desde que los promotores solicitaran la recepción.
Si las obras no se ajustaran a los Proyectos o a sus modificaciones aprobadas, el Ayuntamiento ordenará las rectificaciones correspondientes.
Transcurridos dieciocho meses desde la recepción provisional de las obras, el Ayuntamiento procederá, de oficio, a su recepción definitiva. En otro caso, los promotores podrán instar la recepción, que deberá llevarse a cabo en el plazo máximo de tres meses.
Desde la recepción provisional hasta la definitiva, la Administración podrá ordenar a los promotores las reparaciones o rectificaciones necesarias para que la obra se ajuste al diseño y calidad especificados en los Proyectos.
El Ayuntamiento velará por el cumplimiento del Plan de Etapas de los Planes Parciales.
Para que las parcelas puedan ser edificadas deberán adquirir la condición de solar, de acuerdo con el artículo 82 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
Podrán concederse Licencias de obras sobre parcelas sin urbanizar, cuando se garantice la simultaneidad de su urbanización y se encuentren urbanizadas, al menos, las dos terceras partes de la totalidad del ámbito del Plan Parcial.
Si en el Proyecto se especificase que la urbanización se llevará a cabo por fases que afecten a varios ámbitos territoriales dentro del Plan Parcial, el requisito contenido en el punto anterior se aplicará sobre la fase en que se pretende edificar.
El Ayuntamiento exigirá la total, urbanización en los ámbitos anteriormente señalados de acuerdo con el Proyecto de Urbanización, con carácter previo al otorgamiento de la cédula de habitabilidad de cualquiera de las viviendas edificadas.
La pavimentación se llevará a cabo de acuerdo con las características del suelo en que se ubique el Plan Parcial.
Para lo no especificado anteriormente, se tendrá en cuenta, además, las regulaciones contenidas en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.

6.10 OTROS DOCUMENTOS

Todos los documentos, planos, etc., que se incluyan en las distintas fases de planeamiento (Norma 6-1), Planes Parciales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Programas de Actuación Urbanística y Planes Especiales, a nivel de Ordenación, deberán tener un mayor grado de precisión que los correspondientes al Plan General Municipal y la documentación requerida en cada caso, será como mínimo la establecida en el Reglamento de Planeamiento.
En los Planes Parciales se desarrollarán las ordenanzas correspondientes, tomando como base las regulaciones de carácter general contenidas en las presentes Normas Urbanísticas, concretando y detallando expresamente las condiciones de volumen, uso, sanitarias y estéticas de las edificaciones y elementos naturales en cada zona. Se indicarán igualmente las regulaciones previstas para la ejecución del Plan Parcial, así como para el mantenimiento de los servicios.

Se fijarán las etapas necesarias para la ejecución de las obras, los medios económicos disponibles y el sistema de actuación que se considere más conveniente para la realización del Plan Parcial

7. NORMAS DE PROTECCION

7.1. PROTECCION DE LA RED DE TRANSPORTES

A) Sistema viario:
En las actuaciones que se proyecten fuera del Suelo Urbano, delimitado en el presente Plan General de Mislata, sobre terrenos lindantes con carreteras, caminos y líneas férreas, existentes o propuestas, deberán tenerse en cuenta las siguientes distancias mínimas a ambos lados de cada vía.

Tipo de vía y servidumbre (1)	Zona de dominio público	Línea de edificación (2)	Zona de afección
Autopista	25,00	50,00	100,00
Carreteras de redes nacionales	8,00	25,00	50,00
Otras carreteras	8,00	18,00	30,00
Ferrocarril	3,00	3,00	20,00

(Véanse gráficos adjuntos).
(1).- Distancias en m., desde la arista exterior de la explanación, para las carreteras y autopistas. Para el ferrocarril esta distancia se contará desde la línea inferior de los taludes del terraplén, desde la superior de los desmontes y desde el borde exterior de las cunetas. A falta de ésta, se contarán desde una línea trazada a 2,00 m. del carril exterior de la vía.
(2).- Distancia en m. desde la arista exterior de la calzada.
Ambas distancias medidas en horizontal y perpendicularmente a la vía.
Igualmente se tendrán en cuenta exigencias del Reglamento General de Carreteras del 2 de febrero de 1977.
La línea de cerramiento constituye el límite de la propiedad privada en relación con la vía de comunicación. Desde dicha línea hasta la calzada o explanación, los terrenos son de dominio público y expropiación forzosa.
Desde la línea de edificación hasta la calzada se determina una zona en la que queda prohibida la construcción de nuevos edificios, quedando fuera de ordenación los ya existentes de acuerdo con las regulaciones del artículo 60 de la L.S. Esta zona puede ser eventualmente expropiable por el organismo correspondiente.
En la zona de influencia, cualquier actuación urbanística que se pretenda realizar, sea de carácter permanente o provisional, precisará la aprobación del organismo competente del que dependa la vía, previamente a las demás que precedan.
En los cruces de carreteras, deberá mantenerse una zona libre de toda edificación, cuyo círculo inscrito, con centro en la intersección de los ejes, tenga un radio mínimo de 50 m.
La red viaria interior propia de urbanizaciones o áreas habitadas podrá tener los necesarios enlaces con las vías publicas existentes o propuestas. Cuando estas vías públicas sean carreteras o caminos, la distancia entredos enlaces, consecutivos a una misma carretera o camino público, no será menor de la siguiente:
En Carreteras Nacionales: 500 m.
Carreteras Provinciales: 300 m.
Otras carreteras: 80 m.
Queda prohibido expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de las urbanizaciones. En tal sentido, todas las parcelas con lindero a las carreteras tendrán su vía secundaria de acceso independiente de aquella, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras.
En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan, o afecten de algún modo, a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en este Plan General Municipal de Mislata o a las fajas de protección establecidas en el mismo.

B)Líneas de energía eléctrica.

La servidumbre de paso de energía eléctrica, no impide al dueño del predio sirviente, cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.
En todo caso queda prohibido la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, del 28 de noviembre de 1968 (U = Tensión compuesta en KV):
- Edificios y construcciones a 3,3 + U/100 m., con un mínimo de 5 m.
- Bosques, arbolado y masas de arbolado a 1,5 + U/ 100 m., con un mínimo de 2 m.

En las líneas aéreas se tendrán en cuenta para cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.
(Decreto del Ministerio de Industria del 20 de noviembre de 1966.)

C) Otras redes o conducciones.

Igualmente se respetarán servidumbres de gaseoductos y oleoductos, radioeléctricas, aeronáuticas, y de cualquier otro tipo de instalaciones.

7.2 PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

7.2.1 Contaminación Atmosférica.

1.- Las presentes Normas serán de aplicación sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico 38/72 de 22 de diciembre y en el Decreto 833/75 de 6 de febrero.
2.- Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias o formas de energía que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas y bienes de cualquier naturaleza.
3.- Cuando por imperativo de la defensa o del alto interés nacional, el Gobierno acuerde la localización de una industria o actividad potencialmente contaminadora, la decisión será vinculante para las Corporaciones y Organismos que deban otorgar las licencias y autorizaciones correspondientes, sin perjuicio de sus competencias en ámbitos diferentes al regulado por la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.
4.- El Alcalde, en los supuestos de infracción a lo dispuesto en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico y disposiciones que la desarrollen, ejercerá las potestades coercitiva y sancionadora que le atribuye dicho texto legal.
5.- Es competencia de la Corporación Local, en cuanto a la defensa contra la contaminación atmosférica:
1.- Velar por el cumplimiento de las disposiciones legales sobre la materia.
2.- Adaptar las Ordenanzas Municipales a la Legislación vigente.
3.- Otorgar Licencia de instalación, apertura, modificación o traslado de establecimientos e actividades industriales.
6.- Cualquier persona, natural o jurídica, pública o privada, podrá dirigirse por escrito motivado al Ayuntamiento, solicitando razonadamente la tramitación de expediente para la declaración, si procede de zona atmosférica contaminante.
A dicha solicitud se incorporará el informe de los Servicios Municipales contra la contaminación atmosférica, si los hubiere, así como el acuerdo al respecto del Ayuntamiento Pleno.
Cumplido cuanto antecede, se remitirá el expediente al Gobierno Civil.
7.- La concesión de licencia municipal de apertura de industria potencialmente contaminadora, estará supeditada al resultado de los Informes a que se refiere el artículo 56 del Decreto 833/75 de 6 de febrero.

7.2.2 Protección del Equilibrio ecológico y del paisaje.

1.- La Corporación Local y demás organismos competentes denegarán todo Plan, Proyecto o actividad que pueda ocasionar la destrucción, grave deterioro o desfiguración del paisaje o ambientación dentro del entorno natural.
2.- a) Toda actuación que, por su actividad o sus dimensiones, puedan alterar el equilibrio ecológico, el paisaje, o que introduzca cambios importantes en la geomorfología, tal como las obras necesarias para las grandes infraestructuras a cielo abierto, grandes industrias, talas de arbolado, sacas de arena, turba o similares, etc., precisará un estudio de impacto, previo a la concesión de la licencia municipal.
b) Cuando la actividad de que se trate requiera, para su instalación, la autorización prevista en el artículo 85.1.22 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el citado estudio de impacto se incorporará al expediente para su conocimiento por la Comisión Provincial de Urbanismo.
3.- a) La autorización de canteras y de explotaciones a cielo abierto requerirá la presentación previa del estudio de impacto a que se refiere el artículo anterior.
b) Las actividades citadas en este artículo que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes de pendiente superior al 45% reponiendo la capa vegetal y la flora, cerrando huecos y perforaciones de más de 2 metros de profundidad.
4.- a) Los basureros y estercoleros serán de vertido controlado y se situarán en lugares poco visibles, y en donde los vientos no puedan llevar humos o malos olores a núcleos habitados de forma permanente o a vías de circulación rodada.
b) Deberán, siempre que sea posible, rodearse de pantallas de arbolado.
c) En núcleos habitados los basureros o estercoleros se localizarán a una distancia mínima del ultimo edificio habitable de 2.000 m.
5.- Todos aquellos lugares en los que se deposite con carácter provisional o permanente, objetos en desuso, productos agresivos para el ambiente o las personas que por su propia naturaleza no puedan depositarse en locales cerrados o en lugares habitados, deberán ser ocultados a la vista mediante el tratamiento que se considere adecuado.
La ubicación de tales depósitos deberá realizarse en lugares poco concurridos por personas o vehículos en tránsito o al margen de las zonas tradicionales de recreo y sus áreas de influencia.

7.2.3. Protección de aguas para abastecimiento público y privado:

La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales supongan un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrán autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y de sus Cauces.
Las perforaciones para captación de aguas subterráneas no podrán iniciarse sin Licencia Municipal, además de las correspondientes autorizaciones de los Organismos competentes.
Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas (artículo 18).
En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE número 189, de 8 de agosto de 1985).

7.2.4. Protección de aguas en relación con los vertidos industriales.

Las explotaciones mineras, o cualesquiera otras calificadas como nocivas (industrias del papel, celulosa, azucarera, curtidos, colas alumínicas potásicas, talleres de flotación, para el beneficio y concentración de materiales, fábricas de gas, productos secundarios de la industria del coque o del petróleo, de sosa, textiles y anexas, etc.), deberán estar dotadas de dispositivos de depuración mecánicos, químicos o físico-químicos para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos que puedan ser perjudiciales para las industrias situadas aguas abajo o en la proximidad del lugar en que se efectúe el vertido, o para la riqueza piscícola, pecuaria, agrícola o forestal.
Las industrias de detergentes se acogerán a lo establecido en los Decretos de la Presidencia del Gobierno de 18 de enero y 25 de noviembre de 1968 y Orden del Ministerio de Industria de 24 de febrero de 1969.
Cuando el afluente que proceda de estaciones depuradoras sea utilizado para riego, se ceñirá a lo dispuesto en la circular de la Comisión Central de Saneamiento, "Boletín Oficial del Estado" del 10 de mayo de 1968.

7.2.5.- Industrias peligrosas, insalubres o nocivas.

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el artículo 32 del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto de 30 de noviembre de 1961, número. 2.414/61) sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia superior a 2.000 m. a contar desde el núcleo más próximo de población agrupada (artículo 42 del mismo Reglamento).
En relación con las actividades molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de Licencias y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

7.2.6 Pescaderías, carnicerías y vaquerías.

Las pescaderías, carnicerías y similares que pretendan establecerse en el interior del núcleo urbano deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.
Se prohibe el establecimiento de vaquerías, establos, cuadras y corrales de gallinado y aves dentro del núcleo urbano.

7.2.7 Productos petrolíferos para la calefacción y otros usos no industriales.

La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se regirá por la Reglamentación del Ministerio de Industria aprobado el 21 de junio de 1968.

7.2.8 Vehículos de motor.

Se prohibe la circulación de vehículos que lancen humos que puedan dificultar la visibilidad a otros conductores o resulten nocivos (artículo 90 del Código de Circulación). Se vigilará el nivel sonoro de los vehículos de motor (artículo 210, III del Código de la Circulación y Decreto 1.439/72 de 25-5/B.O.E. 9-6 sobre homologación de vehículos automóviles en lo que se refiere al ruido por ellos producido.

7.2.9 Ruidos y vibraciones.

En los comercios, casa-habitaciones, edificios y locales en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin previa autorización Municipal. Lo mismo se aplicará en el caso de instalaciones de grupos electrógenos de reserva instalados en teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire climatizado.

7.2.10 Explosiones e incendios.

Las industrias de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o

explosiva, se prohibirán en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas.
Las instalaciones destinadas al depósito de películas, petróleo o productos derivados, pirotecnia, polvorines, garaje y estaciones de servicio deberán atenerse en cuanta a su localización y características técnicas de protección a lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas (artículo 25) y demás Reglamentos específicos que le afecten.
Los centros de gases envasados se ajustarán en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de las instalaciones a la Orden Ministerial de 23 de mayo de 1961 y Orden Ministerial de 1 de diciembre de 1964 del Ministerio de Industria.
Los polvorines y pirotécnicas, según se establece en el artículo 22 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, deberán cumplir las disposiciones del Reglamento Provisional de Explosivos aprobado por Real Decreto de 25 de julio de 1920 y Reglamento de Armas y Explosivos aprobado por Decreto de 27 de diciembre de 1946.
La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras, se regirán por la Orden Ministerial (BOE de 10 de abril de 1946) de 23 de febrero de 1946 referente a "Instalaciones y Reglamentos para instalación y funcionamiento de centrales, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras y el Decreto 3.151/1968 de 28 de noviembre referente al Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión. La instalación de estaciones transformadoras en el interior de edificios se regulará por lo establecido en el artículo 17 y concordantes del Reglamento Electrotécnica para baja Tensión", Decreto 2.413/1973 de 20 de septiembre.

7.2.11 Riesgos mecánicos.

La protección contra los riesgos de la edificación se regirán por las normas específicas de seguridad de las estructuras de hormigón, estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobrecarga, elevadoras, etc.

7.2.12 Protección de los ecosistemas, la ambientación natural y el paisaje.

Independientemente de las zonas de protección que expresamente se señalan en el presente Plan General Municipal de Mislata, la protección del equilibrio ecológico, la ambientación y el paisaje constituyen uno de los objetivos principales del mismo, debiendo observarse las siguientes Normas a tal efecto:
1. Disposición general: No se concederá Licencia a todo Plan, Proyecto o acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.
Toda actuación (trazado de infraestructuras territoriales, repoblaciones forestales, explota-ciones minerales, grandes industrias, etc.) que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de las consecuencias ante la C.P.U.
2. Nuevas carreteras: Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.
En aquellos lugares en que por causas de la topografía del terreno y del trazado viario fuera necesario la creación de taludes o terraplenes, deberán ser trazados de forma tal que no altere el paisaje.
3. Rectificaciones en el trazado viario: En aquellos tramos de carreteras o caminos que por alteración en su trazado quedaran sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona.
4.- Anuncios y carteles: Se estará a lo dispuesto en la Ley 51/1974 de 19 de diciembre, de Carreteras (artículo 36, y el Decreto 917/1967 de 20 de abril). Normas para publicidad exterior con carácter general y a lo dispuesto en estas normas.
En cualquier caso, será preceptiva la concesión de la correspondiente Licencia Municipal que habrá de estar condicionada a la aceptación del anunciante del mantenimiento en correctas condiciones del decoro del cartel, durante el plazo de duración de la Licencia, quedando obligado éste a la expiración de ésta, a la retirada del anuncio a su costa, restituyendo las cosas a su primitivo estado, salvo que obtenga nueva Licencia.
5. Cementerios de vehículos: Se tendrá en cuenta en su localización la influencia que pueda tener sobre el paisaje. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado.

7.3 PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO ARTISTICO Y CULTURAL

A-Normas de Protección de los edificios de interés.
Las edificaciones que pudieran ser declaradas de interés quedan sometidas a las siguientes Normas Específicas de Protección:
Primera: Se prohibe la demolición de los elementos singulares de interés objeto de protección, así como cualquier uso u obra de edificación que pueda alterarlos o degradarlos.
Segunda: Se prohiben las obras de reforma o ampliación que atenten contra sus características esenciales propias.
Tercera: Toda obra de reparación, conservación o mejora y cualquier alteración de su uso o destino,

deberá someterse al control de los Técnicos Municipales.
Cuarta: La edificación deberá mantenerse con el debido ornato y buen estado de conservación, realizando las reparaciones que sean necesarias al efecto.
Quinta: Los materiales que se empleen deberán ser los adecuados al tipo de edificación de que se trate, respetando las características de los empleados en su construcción originaria.
Sexta: En los casos de reforma de edificación y obras menores, éstas se atendrán asimismo a las materiales del conjunto arquitectónico del que forman parte.
B-Conservación del medio urbano:
En aplicación del artículo 182 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés artístico o estético, la ejecución de las obras de conservación y reforma que considere necesarias, aunque no estuviesen previamente previstas en plano alguno, en los siguientes casos:
a) Fachadas visibles desde la vía pública:
Tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante de privado a público o mancomunado, o por quedar fuera de ordenación por encima de la altura máxima y resultasen medianerías al descubierto, que siendo fachadas a espacio visible desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores o su decoración íntegra con materiales nobles.
b) Jardines o espacios libres particulares o privados, comunitarios:
Que por ser igualmente visibles desde la vía publica se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuviesen en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondo de la entidad que lo ordene cuando lo rebasasen, para obtener mejoras de interés general.
El Ayuntamiento, y, en su caso, los demás organismos competentes, de conformidad con el artículo 181, de la Ley del Suelo, ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las edificaciones y carteles en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
C-Protección del arbolado:
El arbolado existente, sea de la clase que fuese, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de plagas y deterioros, que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total, siendo precisa para la transformación o cambio de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, la previa solicitud de Licencia al Ayuntamiento, quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes, antes de adoptar su resolución.
Toda solicitud de "tira de cuerdas", para proyecto de edificación o derribo en Suelo Urbano, incluirá un plano de la parcela, a escala 1/200, con la ubicación de los árboles que contuviera, la posición exacta, especie, edad, y proyección en planta de sus ramas, acompañado de fotografías. El Ayuntamiento a la vista de las circunstancias del solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá exigir previamente un Estudio de Detalle para la modificación de las alineaciones oficiales retranqueos, compensaciones en altura, etc., tendentes a preservar el arbolado sin menoscabo de la estructura de los elementos fundamentales de la estética urbana, o simplemente señalar determinadas condiciones compatibles con la concesión de la Licencia, tales como replantar o transplantar los árboles que hubiesen de cortarse a lugar próximo, calle o jardín público, señalado al efecto en la propia Licencia.
El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido, dará lugar a Infracción Urbanística, con las responsabilidades y sanciones a que diera lugar según lo previsto en la Legislación Vigente.

7.4 PROTECCION DE ZONAS NO EDIFICABLES

Aunque no estén expresamente indicadas en el presente Plan General de Mislata, será a preservar de construcciones todas aquellas zonas en que existan servidumbres establecidas por la Ley común, o disposiciones especiales, tales como zonas de protección de líneas de alta, tensión, cauces públicos, servidumbres de paso, cañadas de paso de ganado, etc.

7.5 VIAS PECUARIAS

1.- Las vías pecuarias son los bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito de ganados. No son susceptibles de prescripción ni de enajenación, ni podrá alegarse para su apropiación el tiempo que hayan sido ocupados, ni legitimarse las usurpaciones de que hayan sido objeto.
2.- Las vías pecuarias estarán adscritas al organismo autónomo ICONA para e cumplimiento de sus fines y a los efectos de la Ley 22/744 de 27 de junio, de Vías Pecuarias, conservando su calificación jurídica originaria y sin que se transfiera su propiedad.
3.- Las vías pecuarias se denominarán de la forma y tendrán las dimensiones que se establezcan a continuación:
- Cañadas: hasta 75 m. de anchura.
- Cordeles: hasta 35,5 m. de anchura.
- Veredas: hasta 20 m. de anchura.

Los "Abrevaderos", "Descansaderos" y "Majadas", tendrán la superficie, y las "Coladas" la anchura que se determine en su clasificación.
Todo ello sin perjuicio de las denominaciones consuetudinarias.
Las vías pecuarias cuya clasificación haya sido aprobada con anterioridad a la promulgación de la Ley 22/174 de 27 de junio, mantendrán las anchuras con las que fueron clasificadas.
4.- El Ayuntamiento constituirá un Fondo Documental de Vías Pecuarias, en que constare la relación de

todas las cañadas, cordeles, veredas, descansaderos, abrevaderos, majadas y coladas que, tengan el carácter, de acuerdo con sus antecedentes, o que se considere oportuno atribuirselo mediante e1 correspondiente expediente administrativo. Una copia de este Fondo se remitirá al organismo Unidad Forestal de la Conselleria de Agricultura.
5.- Sin perjuicio de lo establecido en el punto 7 de este artículo, las vías pecuarias son susceptibles de aprovechamiento y ocupación temporal cuya duración estará en correspondencia con los fines que los motiven o justifiquen, de acuerdo con el Pliego de Condiciones Generales del organismo Unidad Forestal de la Conselleria de Agricultura y con sujeción al expediente administrativo que se regula en el capítulo V del Real Decreto R-876/78 de 3 de noviembre.
6.- Las concesiones tendrán carácter temporal y se referirán a instalaciones de tuberías, desagües, acequias de riego, tendidos de líneas eléctricas o telefónicas, defensas hidrológicas, acondicionamiento o afincado de terreno para accesos y utilización de tráfico rodado, movimiento de tierras, escombreras y, en general, cualquier tipo de utilización de terrenos, obra o instalación que no perjudique al normal tránsito y utilización de los servicios inherentes a la vía pecuaria.
7.- 1) Sin perjuicio de la competencia específica que el ordenamiento jurídico atribuye al organismo Unidad Forestal de la Conselleria de Agricultura en esta materia, el Ayuntamiento ejercerá su función de policía en orden a la conservación y cumplimiento de los fines previstos para estos bienes.
2) La concesión de Licencias en vías pecuarias requerirá la previa autorización del organismo Unidad Forestal de la Conselleria de Agricultura.
3) Cuando el Ayuntamiento considere innecesaria una vía pecuaria, y su aprovechamiento resultare necesario para el desarrollo urbano, solicitará su adquisición, la que se concederá en la forma que establezca el Consejo de Ministros a propuesta de los Ministerios de Agricultura y Obras Públicas y Urbanismo, o del ente administrativo que en el momento de iniciarse el expediente tuviera tal competencia.

8 . NORMAS DE URBANIZACION

Objetivo: Establecer las exigencias a tener en cuenta para la redacción de los Proyectos de Urbanización. En todas las actuaciones urbanísticas deberán resolverse los problemas de abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público, depuración y vertido de aguas residuales, pavimentación y otros, de acuerdo con las siguientes Normas.

8.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se ajustarán a las siguientes condiciones:
A.- Dotación mínima de agua para uso domestico: No será nunca inferior a 200 litros por habitante y día, para usos residenciales. Para usos industriales y otros, se justificarán las necesidades con una previsión mínima de 20 m3 por día y Ha. salvo lo que disponga el Ayuntamiento de Mislata en base a la documentación presentada.
B.- Presión mínima: Será de 1,5 atmósferas en el punto más desfavorable de la vivienda y como mínimo 3 atmósferas en la acometida.
C.- Calidad: Se deberá garantizar por el organismo suministrador, la calidad, caudal, acreditando los aforos en época de estiaje, capacidad potabilidad (según Decreto 1.423/82 de 18 de junio sobre Reglamentación Técnico Sanitaria para el Abastecimiento y Control de Calidad de las aguas Potables de Consumo Público) y su procedencia. En caso de utilizarse aguas no potables para uso de riegos y otros servicios, se establecerán dos redes independientes.
D.- Depósitos: La capacidad mínima del depósito o depósitos reguladores será el correspondiente a dos días de consumo.
En caso de depósito único, éste, deberá estar repartido en dos cámaras aproximadamente iguales, independientes e interconectadas, en previsión de averías e interrupciones por limpieza.
Si no existiera cota suficiente para alimentar el conjunto previsto, con la presión necesaria, se podrá optar entre la instalación de un depósito elevado, que se suministraría del regulador enterrado, o bien de un hidroneumático solución aconsejable en pequeños asentamientos.
E.- Material de las conducciones: Será del tipo que no pueda alterar la potabilidad del agua.
F.- Diámetros: A efectos de cálculo de diámetros, se supondrá un consumo instantáneo máximo de 4 veces el medio. El diámetro mínimo de las tuberías de la red de distribución será de setenta y cinco milímetros (75 mm.). El diámetro mínimo de las acometidas a la red será de tres cuartos de pulgada (3/4").
G.- Puntos de toma: Se preverán para riego de zonas verdes públicas, espacios libres, así como bocas de incendios separadas entre sí a una distancia máxima de 100 m. Y con un caudal de 5 litros por segundo simultáneos, las bocas de riego serán de setenta milímetros de diámetro (70 mm.), con racor tipo Barcelona, según modelo oficial del Ayuntamiento, salvo que por Organismo de ámbito superior se dicten Normas reguladoras en otro sentido.
H.- Posibles conexiones: En el trazado y dimensionado de redes principales se tendrá en cuenta las posibles conexiones con otros sectores o polígonos contiguos, al que se planifica, en base a la capacidad y características de las redes generales previstas y la previsión de posibles enlaces con zonas perimetrales de posible dependencia.
I.- Separaciones: Las separaciones entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones serán como mínimo las siguientes, expresadas en centímetros. El trazado de la red deberá estar señalizado y

ser fácilmente localizable. En el acto de recepción provisional de las obras por parte del Ayuntamiento, el promotor aportará plano a escala 1:1000 indicativo del trazado real de la red, que se representará acotando distancias a alineaciones oficiales y profundidad respecto a rasante oficial en cada cambio de dirección de las tuberías, y como mínimo, cada cincuenta metros (50 m.) de recorrido.
Distancias:
Tipo de conducción Horizontales Verticales
Alcantarillado 60 50
Gas 50 50
Electricidad Alta Tensión 30 30
Electricidad Baja Tensión 20 20
Teléfono 30

8.2 SANEAMIENTO

A.- Red General.
La red de aguas negras se calculará para caudales iguales a los de suministro de agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 200 litros por habitante y día y el caudal instantáneo cuatro veces al medio.
Para el cálculo del caudal de aguas pluviales se estimará el tiempo de acumulación para la cuenca recogida (que en actuaciones de tipo medio puede estimarse en 20 minutos), y se considerará la media de los máximos aguaceros de esa duración ocurridos en períodos de dos años. Se considerarán no solo las aguas recogidas por el área de estudio, sino también las de aportación exterior al mismo, provenientes de vaguadas naturales pudiendo establecerse defensas y cauces artificiales que desvíen de las áreas de asentamiento, esas aportaciones exteriores.
El trazado se situará bajo los viales y zonas verdes.
Se establecerán pozos de registro en todos los cambios de alineación y entronques de ramales y como máximo a 30 m. Entre sí en alineaciones rectas.
Las conducciones de la red serán de sección circular hasta 80 cm, de diámetro; las de sección superior serán ovoides.
Se preverán las acometidas a parcelas anticipando su ejecución a la del firme de la calzada.
Se instalarán cámaras de descarga automática en cabeceras de alcantarillado de aguas negras.
Los cálculos se realizarán mediante aplicación de cualquiera de las fórmulas sancionadas por la práctica, con velocidades de circulación comprendidas entre 0,50 y 3,50 a sección llena.
Las pendientes mínimas serán del uno por mil (1%.).
B.- Depuración y Vertidos:
El vertido podrá realizarse a un colector existente, y a cauce público.
En caso de vertido a un colector existente, deberá de acreditarse documentalmente la posibilidad de vertido, mediante autorización expedida por el organismo competente, en el que se especifique el caudal máximo permitido.
En el caso de vertido a un público, será preceptiva la instalación de un sistema de depuración de aguas negras, de forma que el líquido efluente cumpla las condiciones establecidas en los artículos correspondientes de estas Normas. Debiendo de incluirse entre los documentos del Plan, la oportuna autorización del Organismo titular del cauce.

8.3 SUMINISTROS DE ENERGIA ELECTRICA

A.- Conexión y transporte: La disposición de energía eléctrica deberá ser garantizada mediante documento que acredite el acuerdo con la compañía suministradora.
Las líneas de transporte deberán quedar garantizadas mediante fórmulas que aseguren el establecimiento de servidumbres de paso de conducción, cuando no cruce terrenos propios.
B.- Dotación: La dotación mínima por vivienda o local de 100 m2. O fracción será de 3 Kw. Para usos industriales, deportivos, etc., se justificarán las dotaciones necesarias en función de las instalaciones.
C.- Redes y centros de transformación: Las líneas de distribución tanto para alumbrado público, como para uso doméstico, serán subterráneas.
Las casetas de transformación que no sean subterráneas deberán acondicionarse a la estética del conjunto, compaginando adecuadamente los criterios técnico-económicos con los estéticos en la elección de su emplazamiento.
D.- El Proyecto de suministro de energía electrica: deberá de sujetarse a la Normativa del Organismo competente.

8.4 ALUMBRADO PUBLICO

El nivel de iluminación en las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto, la iluminación media requerida para el alumbrado público será:
En vías principales 10 lux.
En vías secundarias 5 lux.
8.5 FIRMES Y PAVIMENTOS
El tipo de firme a emplear en cuanto a naturaleza y espesor, dependerá fundamentalmente de:
- La intensidad y naturaleza del tráfico que ha de soportar.

- La naturaleza del terreno de cimentación.
- Las condiciones climáticas de la zona.
- Los recursos disponibles de la zona de emplazamiento.

A tales efectos debe de exigirse como mínimo el doble tratamiento superficial, siendo aconsejable el empleo del aglomerado; asfáltico. También podrán emplearse pavimentos rígidos. Es aconsejable el contraste visual entre las distintas zonas pavimentadas: calzada, pistas de ciclistas, arcenes, aparcamientos. En todo caso deberá justificarse el tipo de espesor del firme adoptado.
Las aceras siempre deben de situarse a desnivel de las calzadas, con pendientes mínimas del 1,5%, y baldosa ranurada de 20 x 20 cms. Según modelo oficial del Ayuntamiento de Mislata.

8.6 APARCAMIENTOS

Cualquiera que sea el uso de la zona, el número de aparcamientos que ha de preverse, será de 1 plaza por cada 100 m2 construidos. Estos aparcamientos tendrán carácter público. Como excepción, en las zonas en que sea posible el uso residencial se preverán al menos 1 plaza de aparcamiento por vivienda ó 100 m2 de edificación residencial neta, con el carácter de privado y además 1 plaza por cada 5 viviendas ó 500 m2 al servicio de estas viviendas, con el carácter público, y sin perjuicio de la cuota que corresponda a los otros usos de la zona.
Los aparcamientos públicos se colocarán al margen de las calzadas de circulación, sin que en ningún caso se puedan utilizar éstas o las arcenes como espacio de aparcamiento, aunque sí de maniobra para este y esto sólo en las vías secundarias.
Los aparcamientos privados se colocaran en el interior de las parcelas, o bien en playas o bandas de aparcamiento contiguas a las calzadas. En este caso pueden conjuntarse con los públicos.
El tamaño de las celdillas de aparcamiento para automóviles será de 4,50 x 2,20 m. Como mínimo. Para otro tipo de vehículos se justificarán sus dimensiones.

8.7 OTROS SERVICIOS

En caso de preverse en el Plan, servicios no regulados en estas Normas, como gas, teléfono, etc. Deberán especificarse en el mismo las condiciones a que deberán de ajustarse los Proyectos respectivos, que habrán de formar parte del de Urbanización.
El Proyecto de Urbanización, deberá de ser redactado por Titulados técnicos especialistas en cada una de las materias que lo integran, bajo la dirección y coordinación de un único Titulado. A este respecto habrá de tenerse en cuenta, especialmente, la coordinación de los distintos servicios previendo el emplazamiento de ellos, de forma que guarden las distancias mínimas establecidas por las distintas reglamentaciones, protegiendo adecuadamente los cruces bajo calzada, y situando los conductos a profundidades adecuadas para que dichos cruces no interfieran entre sí, y con el firme proyectado.

8.8 ESTUDIOS ECONOMICOS-FINANCIEROS

Deberá de integrarse en todo Planeamiento un estudio económico-financiero que demuestre la posibilidad de llevar a cabo la actuación y garantice la disponibilidad de los medios oportunos para las obras de urbanización.
Dicho estudio deberá de estar programado en un sistema de etapas paralelas a las que para la realización de la actuación se determinen en el Plan, las cuales se desarrollarán en los plazos establecidos por éste.

9. NORMAS DE EDIFICACION

9.1 TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

Se definen los siguientes tipos básicos de edificación:
A.- Manzana cerrada densa (MD): Es aquella que ocupa toda la parcela, disponiendo de patios interiores de parcela con fines de iluminación y ventilación y sin perjuicio de que puedan disponerse retranqueos. Tendrá las siguientes limitaciones:
- La edificación se ceñirá a la alineación oficial de la calle.
- Se permitirán retranqueos previo acuerdo Municipal siempre que se garantice que no quedarán medianerías vistas y no se perjudique a terceros.
- En este caso, no se permitirá compensación de volúmenes, aumento de alturas, etc. Los retranqueos no supondrán variación de la alienación oficial de la calle correspondiente.

B.- Manzana cerrada con patio de manzana (MPM): Ocupa todo el frente de fachada, y se define una alineación interior, mediante la fijación de un fondo máximo edificable indicado en el plano correspondiente, formándose así un patio interior y general de luces. La planta baja, semisótano y sótano pueden construirse ocupando la totalidad del solar, sin limitación de fondo.
C.- Manzana abierta con patio de manzana (MAP): Ocupa todo el frente de las alineaciones, la de calle y la de patio. Este podrá ser público o mancomunado y habrá de tener la dimensión suficiente para que a él puedan abrir viviendas y éstas, por ello, tengan la calificación de exteriores de acuerdo con estas Normas. Este patio nunca podrá ser cerrado totalmente y habrá de tener comunicación directa con, al menos una calle, en un frente de 10 m. Como mínimo y en toda la altura de la edificación.

No se permite edificar en el patio de manzana, permitiéndose solo construcciones subterráneas con destino a garaje-aparcamiento que permita una capa de tierra de 0,30 m. De espesor. La superficie del patio se destinará a jardines, accesos y juegos.
El fondo máximo será el grafiado en el plano correspondiente.
D.- Bloques abiertos (BA): Supone una utilización semi-intensiva de las parcelas edificables. Es, generalmente, una edificación colectiva. No se regulan alineaciones a las que, obligatoriamente, hayan de disponerse los planos de fachada de la edificación, aunque sí retranqueos que han de guardar las diferentes partes de ésta. Tendrá las siguientes limitaciones:
- Retranqueo mínimo a alineación oficial de calle de cualquier edificación volada o no, enterrada o no, será de 1/3 de la altura del edificio, exceptuándose las construcciones situadas por debajo del plano medio y destinadas exclusivamente a garajes o aparcamientos. Sin perjuicio que se pudiese marcar por el Ayuntamiento de Mislata una alineación de fachadas a la que tendrían que adaptarse los bloques.
- El retranqueo mínimo de la edificación volada o no, enterrada o no, a los linderos será de 1/2 de la altura y como mínimo 5,00 m. La edificación podrá adosarse a los linderos respetando en todo caso el retranqueo a fachada, mediante compromiso notarial e inscripción registral con el o los colindantes para proceder de la misma forma; fijando en este caso el Ayuntamiento de Mislata, las condiciones estéticas que han de cumplir las medianerías en tanto no se lleven a cabo las obras de edificación de los edificios colindantes.
- La distancia mínima entre bloques de una misma parcela no será menor que 1/2 de la suma de las alturas respectivas, cualquiera que sea la disposición relativa de los bloques. El mínimo siempre será de 5,00 m. La longitud máxima de los bloques será de 40,00 m.
E.- Mixta (MX): Se define como una combinación de los tipos (MD) o (MPM) en planta baja y primera, con el tipo (BA) en las plantas superiores. Tendrá las limitaciones señaladas respectivamente para cada uno de los tipos que la componen.
F.- Unifamiliar aislada (UA): Se define como edificación baja exenta en el interior de la parcela o adosada a un lindero, típica para la vivienda unifamiliar (chalet), tendrá las siguientes limitaciones:
- Altura máxima: 2 plantas ó 7 metros.
- Separación a los linderos de la parcela y a la alineación de la calle no menor que la altura, con un mínimo de 5,00 m.
En caso de adosarse a un lindero para formar tipos pareados, se exigirá compromiso notarial registrado e inscrito, con el colindante, para que proceda en la misma forma, y la parcela será la correspondiente a las dos parcelas mínimas necesarias.
En los correspondientes Planes Parciales, podrán variarse las indicadas características proponiendo otras, a condición de no alterar el volumen ni el número de viviendas por Ha., previstas en el presente Plan General Municipal.
G. Unifamiliar en fila (UF): Se define como edificación baja para vivienda unifamiliar, ocupando todo el frente entre medianerías, retranqueado respecto de la alineación de la vía pública y respecto del testero de la parcela.
Tendrá las siguientes limitaciones:
- Retranqueo mínimo respecto de la alineación de la vía pública: 5,00 m.
- Retranqueo mínimo respecto del testero de la parcela: 7,00 m.
- Estas características podrán variarse, en el correspondiente Plan Parcial, mediante un estudio justificativo de las tipologías y morfología urbana resultante a condición de no alterar el volumen ni el número de viviendas por Ha., prevista en el presente Plan General Municipal.
H. Industrial (IN): Se define como edificación baja exenta del tipo nave, usual en las instalaciones industriales.
Tipos no previstos (NP): Otros tipos de edificación que no encajen en los anteriormente definidos, podrán autorizarse previo informe de la C.P.U., debiendo respetarse en todo caso las condiciones de aprovechamiento fijadas. Para la zona correspondiente.

9.2 PARCELA MININA

Según las características del área a desarrollar mediante Planeamiento posterior, se aplicará uno de los criterios siguientes:
a) Superficie mínima fija: No podrá ser inferior a 100 m2.
b) Superficie mínima variable en función del ancho de la calle y cumpliendo además las exigencias del siguiente cuadro, que determinarán la condición del solar edificable:
Ancho de calle en metros:
Menor De 6 a De 9 a De 12
Condiciones de 6 menos de 9 menos de 12 o más
Superficie mínima (m2) 50 60 70 80
Longitud mínima de fachada (m) 4 4 5 6
Diámetro mínimo del círculo inscrita (m) 4 4 5 6
Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada para la zona en que estén situados, las cuales deberán ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación, de acuerdo con la Legislación vigente.

9.3 MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

Será variable para cada Zona, como se establece en estas Normas. En los tipos de edificación MD, MPM, MAP y MX, podrá permitirse la ocupación del 100% solamente en planta baja.

9.4 ALTURA MAXIMA

La altura máxima para cada zona viene regulada en las correspondientes Ordenanzas Particulares de cada zona.
Si como consecuencia de una edificación quedaran paramentos vistos, el promotor queda obligado a tratarlos como fachadas.
La altura de las edificaciones en una plaza, será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella concurra.
En solares a esquina, la mayor altura que le corresponda se mantendrá sobre la calle más estrecha en una longitud de fachada no mayor del doble del ancho de esta calle como máximo de 21,00 m., medidos desde la esquina o desde la arista del chaflán correspondiente a la calle más estrecha. Será condición indispensable retranquearse 3,00 m. En los linderos con solares ajenos, tratando los parámetros como fachadas.
(Los cuatro primeros apartados de esta norma fueron modificados por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996 y su nuevo contenido se transcribe a continuación.)
La altura máxima para cada zona viene regulada en las correspondientes Ordenanzas Particulares de cada zona.
Si como consecuencia de una edificación quedaran paramentos vistos, el promotor queda obligado a tratarlos como fachadas, utilizando los mismos materiales.
La altura de las edificaciones que dan frente a una plaza, será la fijada en los planos del PGOU y, en su defecto, la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella concurran.
En solares a esquina, se tendrán en consideración las alturas fijadas en los planos de PGOU y, en su defecto, la mayor altura que le corresponda se mantendrá sobre la calle más estrecha en una longitud de fachada no mayor del doble del ancho de esta calle con máximo de 21,00 m. Medidos desde la esquina o desde la arista del chaflán correspondiente a la calle más estrecha. Será condición indispensable retranquearse 3,00 m, en los linderos con solares ajenos, tratando los paramentos como fachadas. (1)
La altura de plantas será libre con las siguientes dimensiones mínimas-:
- Planta baja: 3,00 m.
- Planta sótano: 2,30 m.
- Planta pisos: 2,40 m.

Podrán construirse semisótanos siempre que no se sobrepase la altura máxima permitida y que el nivel inferior del forjado de la planta baja esté como mínimo a 0,65 m. sobre la rasante media del terreno o de la acera, y como máximo a 1,20 m.
La altura máxima de la planta baja será de 4,60 m.
Alturas libres de altillos en comerciales:
La altura libre de los altillos en comerciales será:
Si no tienen servicio al público, la altura libre en la parte superior del altillo será de 2 m. y en la parte inferior de 2,20 m.
Si el altillo tiene servicio al publico, la altura libre será de 2,20 m. tanto en la parte inferior como en la parte superior. Estos valores deben entenderse como mínimos.
La ocupación máxima permitida en planta por el altillo, será del 50% de la superficie total del local, debiendo guardar un retranqueo mínimo a fachada de 3 m.
Todo ello sin perjuicio de las condiciones exigibles por otros Organismos.
Elementos sobresalientes al plano horizontal de altura máxima permitida:
1.- Sobre el plano horizontal que determina la altura máxima edificable, se prohibe toda clase de edificación en toda la superficie del solar, salvo las siguientes excepciones:
a) El espacio que en superficie y altura sea necesario, según la Legislación correspondiente, para instalación de maquinaria de ascensores y montacargas, así como el acceso al ámbito del mismo.
b) El espacio y superficie que sean necesarios para cubrir el último tramo de la caja de escalera y cuartos para la colocación e instalación de contadores y depósitos.
c) Los elemento e instalaciones destinados al aprovechamiento de energía solar y eólica, o similares.
d) Antenas de radio y televisión.
e) Chimeneas y shunts.
f) Torres de recuperación para aire acondicionado.
g) Cuartos trasteros en proporción máxima de uno por vivienda, con una altura máxima de 2,20 m. retranqueados una distancia igual a su altura de cualquier fachada y patio y 1 m. de las medianeras, no pudiendo ocupar además una superficie mayor del 25% de la superficie construida.
2.- Todos estos elementos tendrán el carácter de comunitarios, y no podrán rebasar en más de 3,30 m., la altura máxima permitida en las presentes ordenanzas, debiendo estar retirados de fachas un mínimo de tres metros, salvo el cuarto de máquinas del ascensor, y lo espeficicado en el punto 1.g).
(El apartado 2.º, de la norma fue modificado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996 y su nuevo contenido se transcribe a continuación.)
2.- Todos estos elementos serán comunes esto es, pertenecerán en proindiviso a la Comunidad de Propietarios, salvo los cuartos trasteros.
Estos últimos tendrán aprovechamiento independiente pero estarán vinculados a las viviendas, como

anejo inseparable, en proporción máxima de uno por vivienda, con accesos independientes.
En ningún caso se admitirán trasteros como locales y titulo registral independiente. Ningún elemento descrito en el apartado anterior podrá rebasar en más de 3,30 m., la altura máxima permitida en las presentes ordenanzas, debiendo estar retirados de fachada un mínimo de tres metros, salvo el cuarto de máquinas de ascensor y lo especificado en el punto 1,g) (1).
3.- Los paramentos vistos se tratarán convenientemente en forma de fachadas.
4.- La cubrición del edificio con cubierta inclinada, cumplirá las siguientes condiciones:
a) El saliente del alero de la cubierta, no será superior a 40 cm. respecto al plano vertical de fachada y deberá cuidarse adecuadamente.
b) El espacio comprendido entre el último forjado y la cubierta no podrá destinarse a uso habitable.
c) La superficie de la cubierta no será utilizable en ningún caso.
5.- Sobre la altura máxima edificada si la cubierta es plana y accesible y utilizable, será obligatorio la construcción de un antepecho cuya altura máxima sobre la autorizada será de 1,60 m. y tendrá una altura de protección mínima de 1,20 m. respecto a la cubierta pisable.
En todos los casos estos antepechos tendrán soluciones decorativas y estéticas, debiendo tratarse con cuidado y esmero.

9.5 EDIFICABILIDAD

Será variable para cada Zona y establecerá según los criterios siguientes:
a) Para la edificación en Suelo Urbano, la edificabilidad vendrá determinada por aplicación a la superficie neta de la parcela o área edificable, medida sobre la proyección horizontal de la misma, del coeficiente m2/m2, señalado en estas Normas, para la zona que le corresponda o, en su defecto, por la aplicación de las condiciones de ocupación o fondos de edificación y altura permitidos.
b) Para la edificación en Suelo Urbanizable edificabilidad vendrá determinada por aplicación, a las superficies netas de parcela resultante en el Plan Parcial, del coeficiente m2/m2, resultante en dicho Plan Parcial.
c) A efectos de correspondencia entre volumen edificable y edificabilidad, se establece una relación fija de un metro cuadrado de superficie construida igual a tres metros cúbicos de volumen, que equivalen a una altura fija de plantas igual a tres metros, independientemente de la altura real que cada planta tenga en la edificación.
d) El volumen de las edificaciones vendrá determinado por el producto de la superficie construida por la altura.
e) Para el cómputo del volumen se consideran todas las superficies cerradas en su totalidad.
Unicamente se exceptúan de esta regla:
a) Los tendederos hasta una dimensión máxima de 5 m2 caso de mayor superficie, se computará el excedente de los indicados 5 m2.
b) Los cuartos de basuras, siempre que no superen un metro cuadrado por cada cinco viviendas.
c) Los cuartos trasteros, siempre que no superen las siguientes condiciones: Superficie 1, 60 x 1, 50, equivalente. Altura libre 2,20 m. Uno por vivienda, más uno por cada 100 m2 de comercial.
d) Los aparcamientos no cerrados, se permite no contabilizando como volumen, el cierre de las zonas destinadas a aparcamientos con celosía fija o móvil, cuya relación macizo-hueco sea igual o inferior al 30% siempre que la altura total no rebase 2,20 m. y cuyo basamento macizo no supere los 0,90 m.
e) Las zonas edificadas abiertas por un solo lado, contarán al 50% del volumen considerado como cerrado. Las zonas edificadas abiertas por dos o más lados, no contabilizarán como volumen.
f) Los accesos contarán al 100% del volumen, aun cuando sean abiertos.
g) No contarán como volumen los cuartos de máquinas de los ascensores y la torreta de la escalera.
h) También serán excluidos dos los volúmenes construidos por debajo de la rasante media del terreno.

9.6 CONDICIONES SUPLEMENTARIAS RETRANQUEOS Y VOLADIZOS

Asignación de tipos: Los Planes Parciales y Planes Especiales, deberán determinar el tipo de edificación correspondiente a cada manzana y, en caso necesario, las alineaciones oficiales de fachada, alineaciones interiores de patio y retranqueos previstos.
Retranqueo y transformación de volúmenes: Cualquier propuesta de modificación en los tipos de edificación fijados en este Plan General Municipal, tales como retranqueos respecto de las alineaciones o transformación de volumen, podrá autorizarse cuando cumpla las siguientes exigencias:
a) No producir daños a terceros.
b) No sobrepasar el volumen edificable ni la ocupación de suelo que le corresponda de acuerdo con las condiciones fijadas en estas Normas.
c) Respetar las condiciones de los tipos de edificación que se prevean.
d) No dejar visible medianeras o patios de servicios propios o ajenos, exigiéndose compromiso notarial con los propietarios de los predios colindantes, cuando, por no estar construidos, sea procedente. Por otra parte, todos los paramentos vistos, sea desde la vía pública o a través de espacios accesibles a la circulación por el interior de las manzanas, será obligatorio tratarlos como fachada, tanto en lo relativo al criterio de composición, como en cuanto a la calidad de los materiales y acabados.
e) Los espacios libres resultantes deberán dedicarse únicamente a espacios verdes, circulación, estacionamiento de vehículos, terrazas de café, o cualquier otro uso similar que no implique edificación.
f) Estudio justificativo de tipologías resultantes y su influencia en la morfología urbana, consecuencia de

la modificación propuesta.
Salientes y vuelos: Se regulan en este artículo, aquellos elementos de las construcciones que formando parte del edificio sobresalen del paramento, de fachada e invaden el ámbito de la vía pública.
Esta parte sobresaliente dependerá del ancho de la calle.
1.- Voladizos.
Se incluye en este apartado los voladizos que formando parte de la distribución de la planta de edificación, sean utilizables y tengan, acceso directo a ellos, como balcones, solanas, galerías, miradores, etc., los cuales se sujetarán a las siguientes condiciones:
a) La dimensión máxima de vuelo, queda regulada según el siguientes cuadro, en función del ancho de la calle.
Voladizos (m)
Ancho calle (m) Balcón (m) Mirador (m)
Menor de 6 0,40 No
Igual o mayor de 6 0,50 0,50
Igual o mayor de 9 0,70 0,70
Igual o mayor de 16 1,00 1,00
En ningún caso podrán rebasar un doceavo de la anchura de la calle (1/12).
En los anchos de calle de ancho irregular se regularán la dimensión del vuelo teniendo en cuenta la media del ancho de la calle, en el tramo de manzana de que se trate en cada caso.
b) La altura mínima libre desde el pavimento de la acera o rasante hasta el plano inferior del forjado del vuelo, será de 3'50 m. sea cual sea el punto donde se mida la altura.
c) En los edificios con fachada a dos o más calles, sean o no continuadas, los vuelos permitidos serán los correspondientes a la categoría de la calle a que recaigan.
d) En los edificios situados entre medianeras, si los contiguos pertenecen a propiedad distinta, los voladizos se separarán 60 cm. del eje de medianería y no invadirán un plano vertical que apoyado sobre el eje medianero de fachada forme un ángulo de 45°, con el paramento de la misma.
2.- Marquesinas y repisas:
Se consideran dentro de este apartado, aquellos elementos sobresalientes a fachada con finalidades decorativas que no tengan acceso directo sobre los mismos, los cuales cumplirán las siguientes condiciones:
a) El vuelo máximo permitido será de dos metros desde la alineación oficial de fachada, hasta la parte más sobresaliente del voladizo.
b) La altura mínima a que podrán colocarse, serán de 2,50 m., medida desde el pavimento de la acera, hasta la cara inferior del voladizo. Si la calle tuviese pendiente, esta altura mínima se cumplirá en el punto más bajo.
c) La separación del voladizo respecto al eje de medianeria, será como mínimo de 30 cms.
d) Para conceder la autorización de construcción de estos elementos, se acompañará a la petición de la correspondiente licencia, proyecto técnico a escala 1:20, especificándose con todo detalle los datos constructivos y antecedentes necesarios, para dar idea clara y exacta de las obras a realizar y medidas de seguridad adoptadas para la ejecución de las mismas.
3.-Vuelo máximo en función del ancho de acera:
En ningún caso, no obstante lo establecido en los apartados 1 y 2, los voladizos, marquesinas, repisas o cualquier otro elemento sobresaliente del paramento de fachada, podrá rebasar el ancho del pavimento de la acera, debiendo quedar 20 cms. como mínimo, entre elemento volado y la arista exterior del bordillo que define el ancho de la acera.
4. Salientes en plantas bajas:-
Se regulan en este apartado los elementos constructivos sobresalientes de fachada a nivel de planta baja, para la composición de portadas de ingreso a los edificios, columnas, pilastras, zócalos, etc. Los cuales cumplirán las siguientes condiciones:
a) Se presentará un plano de detalle a escala 1:20 convenientemente acotado, con descripción de los materiales a emplear en la ejecución.
b) El saliente permitido será de un 5% del ancho de la acera y como máximo 15 cms.
c) En las calles peatonales que no tengan encintado de bordillos y aceras, el saliente máximo autorizado es de 5 cms.
d) La altura mínima del borde inferior de toda reja saliente, será de 2 m. de la rasante de la acera. Se tolerarán rejas salientes a menor altura de la indicada siempre que no sobresalgan más de 8 cms. del paramento de fachada.
Estos salientes no podrán ser punzantes salvo cuando se sitúen en su totalidad por encima de los 2,50 m.
e) Las puertas situadas en plantas bajas recayentes a vía pública, en su apertura no barrerán la acera.
f) Para la concesión de Licencia de los elementos indicados anteriormente será requisito imprescindible informe previo de la sección técnica de obras municipales.
5.- Escaparates y vitrinas:
a) Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, de oficinas y análogos, como en los huecos de portales, solo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 15 cms. como máximo, sin que suponga más del 5% del ancho de la acera. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes. Solo se autoriza ocupar con las portadas la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

6.- Toldos:
En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 m., pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de dos metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m., respetando, en todo caso el arbolado y se separarán del eje de medianera una distancia mínima de 30 cms.
7.- Muestras:
Se entiende por muestras los anuncios a paralelos al plano de fachada.
Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:
a) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad y estética.
b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 m., situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir estos, deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m., del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0, 25 por 0, 25 y 0, 02 m., de grueso, podrán situarse en las jambas. Se admiten también las letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada.
c) Las muestras colocadas en las placas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 m., de altura, como máximo, adosado a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco. También se permitirán muestras de letra suelta sobre macizos de obra. En ningún caso, las muestras podrán cubrir los huecos de la edificación. Las muestras sobre marquesinas tendrán un saliente máximo igual al de éstas y una altura, superior a 0,90 m.
d) No podrán colocarse anuncios como coronación de edificios.
e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada.
f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 2,50 m., sobre la rasante de la calle o terreno.
g) En los muros linderos que queden al descubierto y cumplan en general las condiciones de las Ordenanzas, y en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.
h) Se separarán del eje de medianera una distancia mínima de 30 cms.
8.- Banderines:
Se entiende por banderines los anuncios perpendiculares al plano de fachada.
En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,50 m. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m. En las plantas de pisos, únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos, se separarán del eje de medianera una distancia mínima de 30 cms.
9.- Protecciones:
Los balcones, ventanas, terrazas y escaleras estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas que además de ofrecer seguridad en la instalación, no ofrezcan huecos peligrosos, cuando los antepechos sean de vidrio, éste deberá ser blindado o armado.
10.- Señalización de fincas:
Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda en la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y durante la noche.
11.- Servidumbres urbanas:
El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, los servicios técnicos municipales procurarán acortar las molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.
12.- Tendederos:
La instalación de tendederos en fachada tanto interior, como exterior, deberá quedar protegida de las vistas, mediante celosía fija o móvil, al menos en un 50% de la fachada correspondiente y un frente mínimo de 1,60 m.
13.- Antepechos en terrazas:
Los antepechos, tendrán una altura mínima de 1,20 m. por encima del punto pisable de mayor cota respecto a la acera. Los antepechos de ventanas, terrazas, balcones, etc., que sean de vidrio, deberán tener algún otro tipo de protección adicional, o bien ser armados o blindados.
14.- Salientes, entrantes y vuelos a patios a particulares:
Los salientes, entrantes y vuelos consentidos en patios particulares guardarán las normas siguientes:
1º.- La cornisa o alero no excederá de quince centímetros.
2º.- Se consienten balcones, entrantes, o galerías, abiertos en toda la altura de la planta, cuando la profundidad no sea mayor que vez y media su frente, el cual tendrá un mínimo de un metro cincuenta de anchura. A ellos podrá ventilar cualquiera de las habitaciones de las viviendas.

9.7 USOS (CLAVES, CATEGORIAS, SITUACION)

Los Usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:
A. VIVIENDA

B. INDUSTRIA
C. PUBLICO
Teniendo en cuenta las características de cada uso y sus posibilidades de localización, se establecen las siguientes clases, categorías y situaciones:
A. Uso de VIVIENDA
Se divide en dos clases:
Clase 1ª.- Vivienda unifamiliar, definida como aquella que tiene acceso independiente por cada vivienda desde el nivel el suelo del espacio libre exterior. Situada en parcela exclusivamente para ella, bien sea en edificación abierta o cerrada destinada al uso de una sola familia.
Clase 2ª.- Vivienda multifamiliar o colectiva, definida como aquella que en su edificación encierra acceso y espacios comunes para varias viviendas familiares o individuales.
B. Uso de INDUSTRIA
En este apartado se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situacion, no solamente de las industrias propiamente dichas, si no, en general, de todas las instalaciones afectadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/61. A todos los efectos, y especialmente en lo relativo a las características definitorias de la calificación de estas actividades se considerarán como supletorias, tanto al citado Reglamento, como las disposiciones municipales actualmente vigentes que le afecten, o aquellas que sea preciso dictar en el futuro para la aplicación de estas Normas.
Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:
1ª. Categoría: Actividades sin molestias para la vivienda; son aquellas de tipo individual o familiar que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmitan ruidos al exterior, ni produzcan otras molestias especiales, garajes privados de cada edificio sin servicio de taller, mantenimiento, ni de carburantes. Almacenes, siempre que no utilicen maquinaria especial para el transporte, apilamiento, etcétera.
2ª.- Categoría: Actividades molestas compatibles con la vivienda; son aquellas que causan molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico garajes públicos o privados, con servicio de mantenimiento, pero no de carburantes.
3ª.- Categoría: Actividades molestas incompatibles con la vivienda: son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad, que no permiten su localización en edificio de vivienda, pero que pueden ser admitidas, con la debida independencia, en zonas que, por su situación, u otras determinadas circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de usos que resulte favorable, tanto para activar la vida urbana de un sector, como para facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar de trabajo. Garajes públicos hasta 100 coches, con servicio de mantenimiento y carburantes hasta 5.000 litros, con depósito subterráneo.
4ª.- Categoría: Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda; corresponden todas las actividades en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características, con exclusión de las insalubres, nocivas y peligrosas, admitiéndose las excepciones contempladas en los artículos 15 y 20 del Reglamento de Actividades 2414/61.
5ª.- Categoría: Actividades insalubres, nocivas y peligrosas en general, sin limitaciones.
Los aparcamientos, así como las áreas destinadas a la carga y descarga, deberán resolverse siempre en el interior de las manzanas o inmuebles; quedando prohibido efectuar estas operaciones en la vía pública.
Compatibilidad: Los distintos grados de compatibilidad se establecen en función de la localización industrial en relación con la vivienda, considerándose las siguientes situaciones para la industria:
Situación a: En edificios de viviendas, en plantas superiores.
Situación b: En edificio de viviendas, en planta baja o semisótano.
Situación c: En plantas de sótano.
Situación d: En edificio de vivienda, en patio de manzana, o anejo a vivienda unifamiliar.
Situación e: En edificios industriales, entre medianeras con fachada a la calle y contiguos a vivienda.
Situación f: En edificio industrial exclusivo e independiente rodeado de espacios libres y con fachada a la calle.
Situación g: En edificios industriales, en zonas o manzanas industriales.
Situación h: En edificios industriales en Suelo No Urbanizable, a 2.000 m., como mínimo de las Areas Urbanizables previstas en este Plan General Municipal y bajo las condiciones de aprovechamiento fijadas en el mismo. En todo caso, esta localización estará condicionada a que garantice que, en función de los vientos dominantes, no resultarán afectados por emanaciones de humos, olores, o cualquier otra causa, los núcleos y desarollos urbanos previstos en esta Plan General Municipal.
Los límites máximos de superficie, potencia y ruidos, permitidos para cada categoría y en cada una de las situaciones, son las señaladas en el siguiente cuadro:
Categoría
Situación Unidad 1.ª 2.ª 3.ª 4.ª 5.ª
A KW/M2 0,10 NO NO NO NO
dB 35
B y C KW/M2 0,10 0,10 NO NO NO
dB 35 35
D KW/M2 0,20 0,20 NO NO NO
dB 35 35

E KW/M2 - ILIM ILM NO NO
dB 35 35
F KW/M2 - - ILIM ILIM NO
dB 65 70
G KW/M2 - - ILIM ILIM NO
dB 70 100
H KW/M2 - - - ILIM ILIM
dB ILIM ILIM
La medición en decibelios, se efectuará en la parte exterior de la medianera de la industria, o desde el local ajeno más afectado y/o en la calle contigua, perpendicularmente a la zona de máximos ruidos.
Los límites de potencia mecánica señalados, podrán ser aumentados en un 50 % cuando se utilicen máquinas accionadas por motores directamente acoplados.
Para el cómputo de la potencia instalada no se tendrán en cuanta lo motores correspondientes a las instalaciones auxiliares de acondicionamiento de aire, ventilación, calefacción, ascensores, etc., incluso las instalaciones en las viviendas, a los cuales se aplicarán las medidas correctoras necesarias para eliminar posibles molestias al vecindario.
(El apartado relativo a establecimientos industriales fue modificado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996 y su nuevo contenido se transcribe a continuación.)
En este apartado se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación, no solamente de las actividades industriales y comerciales propiamente dichas, sino, en general, de todas las instalaciones afectadas por la normativa contenida en la Ley de la Generalitat Valenciana 3/1989, de 2 de mayo de Actividades Calificadas y la Ley 2/1991, de la Generalitat Valenciana de 18 de febrero de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas. A todos los efectos y especialmente en lo relativo a características definitorias de la calificación de esas actividades son de aplicación tanto en las citadas leyes, como las prescripciones de los reglamentos y la disposición general del decreto 54/1990 de 26 de marzo del Consell de la Generalidad Valenciana, por el que se aprueba el Nomeclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
En régimen de autorización de los distintos tipos de actividades, se determinará por la aplicación conjunta de los factores emplazamiento, categoría y situación.
Se denomina emplazamiento a la ubicación de la actividad respecto a las zonas en que quede dividido el término municipal, que se relaciona con la clasificación del suelo y que aparecen reflejados en los planos de ordenación; dichas zonas son:
- Casco antiguo.
- Ensanche.
- Residencial abierta.
- Zona Industrial

El resto de las zonas se rige por la normativa propia o la que se dista en desarrollo del plan.
El emplazamiento constituye el factor base para poder determinar el régimen de autorización para los distintos tipos de actividades.
Casco antiguo.- El suelo calificado como casco antiguo está comprendido por el área denominada Barrio de la Morería; solamente se podrán instalar actividades inocuas y de tipo artesanal.
Ensanche.- El suelo calificado como ensanche está constituido por el área con delimitación expresa en los planos correspondientes al Plan General de Ordenación Urbana. En dicho suelo se podrán instalar actividades inocuas, pública concurrencia y actividades calificadas (talleres) con las limitaciones de categoría y situación que posteriormente se indicará.
Residencial abierta.- El suelo calificado como edificación residencial abierta corresponde al polígono T, quedando indicada su delimitación en los planos correspondientes del Plan General de la Población En dicho suelo se podrá instalar cualquier tipo de actividad con las limitaciones de los distintos reglamentos vigentes para cada tipo de actividad.
Zona industrial.- El suelo calificado como industrial corresponde a la zona calificada como zona industrial espresada en los planos correspondientes al Plan General de Ordenación Urbana de la población. En dicho suelo se podrá instalar cualquier tipo de actividad, con las limitaciones de los distintos reglamentos vigentes para cada tipo de actividad.
Se denomina categoría de una actividad a la mayor o menor importancia de la misma en función de tipo de actividad, potencia, superficie, molestias a colindantes de cualquier tipo y naturaleza. En base a lo indicado, las categorías son:
Primera categoría.- Son las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene medio ambiente, es decir, actividades que conviven normalmente con los edificios habitados, sin producir ningún tipo de repercusión desfavorable en el entorno por su causa, son las actividades inocuas y garajes de tipo familiar.
Segunda categoría.- Son aquellas de tipo individual o familiar que puedan requerir máquinas movidas a mano o por pequeños motores que no transmiten molestias a las viviendas, sin necesidad de instalar medidas correctoras para ello, son las actividades de tipo artesanal y garajes privados sin servicio de taller.
Tercera categoria.- Actividades molestas y peligrosas compatibles con las viviendas. Son aquellas que causan molestias tolerables, según situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico; son las actividades que, por las condiciones urbanísticas, toleren una mezcla de usos que resulta favorable para un colectivo de vecinos; son las actividades de servicio.

Cuarta categoría.- Actividades molestas incompatibles con las viviendas son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad, que no permiten su localización en edificios bajo viviendas, pero pueden ser admitidos con la instalación de medidas correctoras. Solamente se podrán incluir dentro de esta categoría las que el motivo de calificación es por molestias y peligrosidad, de conformidad con lo dispuesto en el decreto 54/1990 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana. Son las actividades de taller.
Quinta categoría.- Son las actividades contempladas en el decreto 54/1990 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana como molestas, nocivas insalubres y peligrosas, con unas intensidades de molestas y peligrosas, índice alto, grado 4 insalubre y nocivas índice bajo grado 1.
Se denomina situación a la ubicación del local donde se desarrolla la actividad con respecto al edifico propio y a los colindantes.
Situación A.- En edificios de viviendas en plantas superiores.
Situación B.- En edificios de viviendas, en planta baja y semisótano.
Situación C.- En planta de sótano.
Situación D.- En edificios de viviendas, en patio de manzana o anejo a la vivienda familiar.
Situación E.- En plantas bajas independientes, entre medianeras con fachadas a la calle.
Situación F.- En edificios industriales exclusivos e independientes rodeado de espacios libres y con fachadas a la calle.
Situación G.- En edificios industriales, en zonas o manzanas industriales.
Clasificación de las actividades de conformidad con su categoría.
Actividades inocuas.- Son las que no cabe presumir que vayan a producir molestias de ningún tipo en el entorno por su causa. No se encuentran comprendidas en ninguna de las calificaciones a que se refiere la Ley de la Generalitat Valenciana 3/1989 de 2 de mayo de Actividades Calificadas, así como las prescripciones de los reglamentos y la disposición general del decreto 54/1990 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
Actividades calificadas.- Los establecimientos, tallares, industrias, almacenes, servicios, instalaciones y en general cualquier uso, tanto público como privado, que de algún modo sea susceptible de producir incomodidades o molestias que alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, de ocasionar daños a la riqueza pública o privada, o implicar riesgos a personas o bienes reciben el nombre genérico de actividades calificadas, pudiendo ser molestas; insalubres, nocivas y peligrosas.
Molestas: Son las actividades que constituyen una incomodidad por los ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, nieblas y polvo en suspensión que emiten o por las sustancias que eliminan.
Insalubres: Son las actividades que puedan ocasionar, por las causas señaladas anteriormente, daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.
Peligrosas: Son las actividades que tiene por objeto fabricar, manipular, almacenar o expender productos susceptibles de originar riesgos de explosión, combustión, radiación u otros análogos en la importancia para las personas y bienes.
Están sujetas a las disposiciones reguladoras en la Ley de la Generalitat Valenciana 3/1989, de 2 mayo, de Actividades Calificadas, y en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre.
Actividades de pública concurrencia.- Son las que se desarrollan en locales de espectáculos, deporte, juegos, residenciales, culturales, religiosos, administrativos, sanitarios y establecimientos de pública concurrencia en general que, por la acumulación de público en su recinto, reciben la denominación genérica de actividades de pública concurrencia. Dichas actividades están sujetas al cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 2/1991 de la Generalitat Valenciana, de 18 de febrero, y al Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Real Decreto 2.816/1992, de 27 de agosto.
Actividades artesanales.- Son las que el producto es obtenido con procedimientos de carácter eminentemente manual pudiendo emplear como elementos auxiliares herramientas y máquinas accionadas con electromotores con una potencia activa total hasta 2 Kw, pero siempre en servicio monofásico y un número máximo de 5 operarios. Las actividades artesanales se consideran en todo momento como inocuas.
Actividades de servicio: Son actividades calificadas que, por su naturaleza, son compatibles con las viviendas y tiene que coexistir con ellas, por cumplir una misión específica; se incluyen en este grupo: Hornos, bollerías, autoservicios, supermercados, talleres de reparación del automóvil en rama mecánica, electricidad, reparación de neumáticos y puesta a punto, pescadería, carnicerías y charcuterías.
Talleres.- Se denomina taller a toda actividad fabril de carácter manual mecánico con una relación potencia-superficie de 0,075 kw, por m2, de local, equivalente a 10 CV por cada 100 m2. El número máximo será de 5 operarios.
Se incorpora, en folio aparte, cuadro de actividades permitidas, según emplazamiento, naturaleza y situación (1).

C.Uso PUBLICO

Se dividen en las siguientes clases:
RS.- Residenciales 1. Hoteles
2. Moteles
CU.- Culturales 1. Centro para Congresos, Conferencias, etc.

2. Auditorium
3. Museos, Salas de Exposición, Biblioteca, etc.
RL.- Religiosos 1. Templos parroquiales
2. Anexos parroquiales de tipo cultural, apostó-
lico, social, etc.
3. Conventos e Iglesias.
CO.- Comerciales 1. Comercio de uso diario
2. Comercio especializado
3. Gran almacén
4. Comercio lujo
5. Restaurantes y Bares
EP.- Espectáculos 1. Plaza de toros
2. Estadios
3. Salas de Espectáculos
4. Hipódromo
DF.- Deportivos y
Recreativos 1. Clubs o campos deportivos al aire libre
2. Pequeñas instalaciones cubiertas
3. Complejos polideportivos cubiertos
4. Centro social
5 Campo de Ferias y Verbenas
CT- Comunicaciones
y transportes 1. Estafeta de Correos
2. Central Telegráfica
3. Central Telefónica
4. Estación de Ferrocarril
5. Estación de Autobuses
6. Estación de servicio
7. Edificios de estacionamiento
VA.- Varios 1. Parque de Bomberos
2. Matadero
3. Cementerio
4. Servicio de limpieza
5. Cuarteles
Cualquier otro uso no incluido podrá catalogarse por similitud de función con alguno de los relacionados. La admisión o no de este tipo de uso se establece en las condiciones particulares de cada una de las zonas en que se divide el suelo urbano (1).
(Apartado incorporado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996.) (1)

9.8 CONDICIONES HIGIENICAS PATIOS

Serán para cada zona las que se establezcan en los correspondientes Planes Parciales, debiendo ajustarse, como norma general, a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1944, con la única salvedad de que las chimeneas de ventilación serán permitidas, con carácter general, en las condiciones fijadas en dicha Orden.
Los patios tendrán una superficie medida en metros cuadrados igual a su altura, expresada en metros con las siguientes superficies mínimas y diámetro mínimo del círculo inscrito:
- Patios cerrados a los que abran dormitorios y estancias: diámetro mínimo tres metros (3 m.). Superficie mínima nueve metros cuadrados (9 m2.).
- Patios cerrados a los que abran cocinas, pero no abran dormitorios ni estancias: diámetro mínimo dos metros (2 m). Superficie mínima nueve metros cuadrados (9 m2.).
- Patios cerrados a los que no abran dormitorios, estancias ni cocinas: diámetro mínimo dos metros (2 m.). Superficie mínima seis metros cuadrados (6 m2.).
En los patios que se establezcan con arreglo a las condiciones anteriores, las luces rectas de las habitaciones-viviendas, medidas normalmente al plano de la fachada en el eje de cada hueco hasta el muro más próximo, no serán menores de tres metros, salvo cocinas, en viviendas de una planta, que pueden reducirse a dos metros.
Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndola hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso, se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento al solicitar Licencia.
A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor, depósitos de agua y otras edificaciones autorizadas situadas por encima de la última planta de viviendas.
Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones: la longitud "L" del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de tres metros.
La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será como máximo igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el

frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias. No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.
La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

9.9 CONDICIONES ESTETICAS

Las edificaciones habrán de adaptarse en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas. Será de aplicación, en todo caso, la norma de aplicación directa prevista en el artículo 73 de la Ley del Suelo. Ningún edificio que por su conjunto, fachada o cualquier elemento del mismo, ya sea de ornato o histórico merezca especial consideración, podrá derribarse sin previo informe técnico municipal que podrá solicitar asesoramiento de la Conselleria de Cultura u otros organismos oficiales. El referido informe no será vinculante para la Corporación, salvo en los casos previstos en las leyes; pudiendo, no obstante, el Ayuntamiento denegar la Licencia en base a dicho informe.

9.10 ESCALERAS

La longitud de los peldaños de escalera común será de noventa centímetros (0,90 m.); el ancho mínimo de huellas sin contar tabica será de veintisiete centímetros (0.27 m.) y máximo de treinta y un centimetros (0. 31 m.); la tabica o contrahuella mínima dieciséis centímetros (0,16 m.) y máxima de diecinueve centímetros (0,19 m.); el lado mínimo del rellano intermedio noventa centímetros (0,90 m.); en los rellanos donde existan puertas de acceso a viviendas o locales el lado mínimo será de un metro, veinte centímetros (1,20 m.).
Quedan prohibidos los rellanos partidos y los escalones en abanico sin compensar peldaños, con excepción de las escaleras en viviendas unifamiliares, las escaleras interiores de viviendas (tipo dúplex o similar), los tramos de acceso a cubierta y sala de máquinas y los tramos de acceso a sótanos-aparcamientos.
Las barandillas serán de un metro (1 m.) de altura.
Por debajo de la altura de protección no habrá huecos de dimensión mayor de doce centímetros (12 cm.).
Las escaleras comunes deberán recibir luz y ventilación directa de la calle o patio interior con hueco de superficie mínima de un 6% de la superficie en planta por cada rellano; cuando el edificio no tenga más de tres plantas de edificación podrán recibir luz y ventilación de lucernarios zenitales con superficie un 30% de la superficie en planta de la caja de escaleras y practicables en un 50% de su propia superficie, o por huecos abiertos en los cierres del casetón de escalera de superficie superior al 15% de la superficie en planta de la caja de escaleras, y con un ojo de escalera en el que pueda inscribirse una circunferencia de 0,80 m. de lado.
En cualquier caso, únicamente puede haber dos plantas edificables de escalera sin ventilación directa al exterior.
Las cajas de escalera no sobrepasarán los 3,75 m. por encima del último forjado de cubierta y quedarán en todo caso dentro del plano ideal de 45º. que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano situado a + 1,50 m. sobre el plano del último forjado.

9.11 APARATOS ELEVADORES

Deberán instalarse ascensores en todos los edificios con altura superior a cuatro plantas o con plantas cuyo piso esté situado por encima de los once metros de altura.
Los ascensores deberán reunir las siguientes condiciones:
a) Se estará a lo dispuesto en la norma básica de condiciones acústicas y otras normativas específicas, sin que las guías ni la caja del ascensor se apoyen o afiancen en la pared medianera.
b) La instalación de ascensores, montacargas y similares se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Aparatos Elevadores vigente.
c) La entrada al ascensor desde el portal de acceso no estará a una cota superior de un metro, cincuenta centímetros (1,50 m.) de la rasante. Cuando se superen tres peldaños será necesaria la colocación de una rampa.
d) Las salas de máquinas de ascensores no sobrepasarán los 3,75 m. por encima del último forjado de cubierta y quedarán en todo caso dentro del plano ideal de 45º. que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano situado a + 1,50 m. sobre el plano del último forjado.

9.12 APARCAMIENTOS

Se entiende por plaza de aparcamiento un mínimo de 20 m2 por vehículo, incluso accesos, rampas, etc., excepto aparato elevador.
Todo edificio de nueva planta estará obligado a incluir para la obtención de Licencia de obra, la dotación mínima de aparcamientos que se establece seguidamente, excepto en los edificios sitos en la zona del Casco Antiguo, que se regulan por la Ordenanza específica de esa zona.
La dotación mínima de aparcamientos será la siguiente:

En viviendas: Una plaza por vivienda.
En despachos y oficinas: Una plaza por cada 100 m2 de edificación destinada a este uso.
En establecimientos hoteleros, comerciales, de espectáculos, sanitarios y similares: Una plaza por cada 5 empleados o cada 100 m2 de edificación destinada a estos usos.
En industrias: Una plaza por cada 5 empleados o cada 100 m2 de edificación.
En edificios públicos: Una plaza por cada 100 m2 de edificación. Esta dotación de aparcamientos podrá situarse:
Esta dotación de aparcamientos podrá situarse:
1.- En el propio solar, en sotáno, semisotano o planta baja.
2.- En la misma manzana del edificio a construir, con accesos unificados y mancomunidad de uso y propiedad, en planta baja, sótano o patio interior o en espacios abiertos privados y mancomunados, así como en cualquier manzana lindante con la que pertenezca el edificio.
(Los párrafos relativos a la situación de la dotación fueron modificados por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996 y su nuevo contenido se transcribe a continuación.)
1.- En el propio solar, en sótano, semisótano o planta baja.
2.- En la manzana del edificio a construir, con accesos unificados, tengan o no mancomunidad de propiedad, pero sí de uso, constituyéndose, cuando fuese preciso, las servidumbres necesarias que permitan el tránsito de vehículos a través de las plantas bajas, sótanos o patios interiores.
3.- En aquellos solares que por su reducida superficie o configuración no reúnan unas condiciones mínimas para albergar la dotación obligatoria de aparcamientos, si se estimara por la Comisión de Gobierno, previo informe favorable del técnico municipal correspondiente, aquellos podrán situarse:
3.a.) Además de en planta baja, en sótano o semisótano.
3.b.) En cualquier manzana lindante con la que pertenezca el edificio o próxima (hasta 100 metros lineales). En ambos casos, la zona donde se emplazarán dichos aparcamientos debe ser, necesariamente de nueva construcción.
3.c.) En las parcelas o inmuebles destinados a aparcamiento de promoción pública más próximos al edificio a construir (3).
Los espacios destinados a albergar la reserva de aparcamiento no podrán utilizarse para ningún otro uso.
Se podrán eximir del cumplimiento de esta Ordenanza aquellos solares que por su reducida superficie o configuración, no reúnan unas condiciones mínimas para albergar la dotación obligatoria de aparcamientos, si así se estimara por la Comisión Municipal de Urbanismo, previo informe técnico.
La utilización de aparato elevador de vehículos, se hará conforme a lo dispuesto en las Ordenanzas de Viviendas de Protección Oficial, siendo preferente la utilización de rampas.
Garajes subterraneos bajo plazas o jardines de uso público o privado comunitario:
(Párrafo modificado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996 y su nuevo contenido se transcribe a continuación.)
Garajes subterraneos bajo plazas, viales, o jardines de uso público o privado comunitario:
En las plazas, viales o jardines de uso público o privado comunitario (1), se permitirán construcciones subterráneas con destino a garaje aparcamiento, que podrá ser de carácter público o privado, a su vez, para lo cual, el Ayuntamiento podrá otorgar concesiones de uso del subsuelo, bajo superficies públicas.
Esto supone que si bien el suelo pasa al dominio público municipal, el Ayuntamiento en cuanto titular del mismo, puede otorgar una concesión del aprovechamiento del subsuelo, permaneciendo el suelo en su uso y destino de espacio libre de uso público.
En estos casos, el titular o titulares del garaje-aparcamiento, se harán cargo de la conservación y mantenimiento del mismo, y correrán a su cargo todos los gastos necesarios para su funcionamiento y conservación en buen estado.
Estas construcciones deberán tener una cubierta que permita una capa de tierra de ajardinamiento de 0,60 m. de espesor e instalación de juegos infantiles, y deberá quedar garantizado en el proyecto de construcción la seguridad, y salubridad, así como la evacuación de aguas pluviales y el debido aislamiento de la superficie.
Prescripciones para garajes y aparcamientos:
Los garajes se ajustarán a lo dispuesto en las Ordenanzas de Viviendas de Protección Oficial.

9.13 BARRERAS ARQUITECTONICAS

Será de aplicación a las viviendas construidas en régimen libre, la normativa establecida para las viviendas de Protección Oficial tendente a eliminar las barreras arquitectónicas.
En las construcciones de edificios públicos, el técnico autor del proyecto de edificación, deberá justificar la inexistencia de barreras arquitectónicas y el fácil acceso a todas las dependencias públicas de los minusválidos.
También deberán adecuarse aquellas calles o vías importantes y especialmente las que comuniquen diferentes zonas de la población, así como las que conduzcan a edificios públicos y lugares de esparcimiento comunitario (4).

9.14 AISLAMIENTO TERMICO Y ACUSTICO

1. Generalidades.- Toda vivienda será estanca a la penetración de agua.
Los cerramientos se realizarán con cámara de aire (y no ventilarán ésta al interior), sin juntas o con

juntas que no transmitan la humedad, con el aislamiento térmico suficiente de acuerdo con la NBE de aplicación.
2. Fachada.- Las piezas de los chapados de piedra dispondrán de anclajes debidamente protegidos contra la corrosión.
Los revestimientos exteriores serán estancos; para ello se dispondrá de soluciones constructivas a base de materiales no absorbentes.
3. Planta baja.- El piso o suelo de las plantas bajas que se destinen a viviendas, deberán aislarse del terreno mediante cámara de aire, soleras de bolos o una capa perfectamente impermeable que lo proteja de las humedades del terreno. El pavimento de las habitaciones quedará como mínimo a veinte centímetros (0,20 m.) sobre el nivel del terreno exterior.
4. Cubiertas.- Las pendientes de la cubierta estarán en función del material empleado para la cubrición y según las condiciones climatológicas de la zona.
En el proyecto figurará la solución constructiva correspondiente a la cubierta y resolverá los problemas de presión, dilatación, evacuación de agua, impermeabilizaciones y sus uniones, aislamiento térmico y ventilación si la hubiere.
La sección de limahoyas, canalones y cazoletas de recogida de agua se calculará para una pluviometría de cincuenta milímetros hora (50 mm./h.) y la distancia entre las bajantes de desagüe no estarán alejados entre sí, más de veinte metros (20 m.).
En terrazas planas, deberá justificarse especialmente la solución del aislamiento térmico y dilataciones.

9.15 PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Todas las edificaciones deberán contar con instalación de instinción de incendio para uso de bomberos, formado por toma en la red general mediante canalización de 50 mm., y boca de incendio conectada a la canalización y alojada en arqueta, que permita el acoplamiento de mangueras de bomberos. La presión mínima en la boca de salida será de 15 m.c.a.
En los edificios de más de tres plantas, o seis viviendas, además de la boca de incendio, deberán situarse cada dos plantas, o cuatro viviendas, en la zona comunitaria de la escalera, un aparato extintor portátil.
En los locales y edificios públicos, se seguira la normativa vigente a nivel general.
(La totalidad de la norma fue modificada por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996 y su nuevo contenido se transcribe a continuación.)
Para las viviendas unifamiliares de una, dos y tres plantas, no se exigirán medidas especiales de seguridad contra incendios, debiéndose realizar todas las instalaciones de luz, agua y gas de conformidad con los reglamentos vigentes para cada una de las materias.
En edificios de más de tres plantas o más de dos viviendas, deberán contar con instalaciones de extinción de incendios.
Los sistemas de prevención y extinción de incendios estarán formados por:
- Extintores móviles.
- Bocas de incendio equipadas.
- Columnas secas
- Alumbrado de señalización y emergencia
- Hidrantes

Para edificios de viviendas, se instalará un extintor portátil por cada dos plantas o cuatro viviendas, el cual será de 12 Kg. de capacidad de polvo polivalente y eficacia 13 A-89B a colocar en rellano de escalera. Para su fijación se emplearán soportes normalizados y colocados de forma tal que el extremo superior del extintor se encuentre a una altura sobre el suelo de 1,70 m.
En el zaguán de acceso a la finca, y concretamente en cada uno de los cuartos de los distintos contadores o armariadas, en el supuesto de no disponer de dependencias para ellos, se intalará un extintor de 6 Kg., de capacidad, con carga de nieve carbónica CO_2, de eficacia 34 B.
En la sala de máquinas del ascensor, si lo hubiere, se colocará un extintor junto a la puerta de acceso de la misma capacidad y características que en el caso anteior.
El número, disposición y eficacia de los extintores para locales comerciales y garajes, será de conformidad con la N.B.E de C.P.I.-91.
Dispondrán los edificios de bocas de incendios equipadas para garajes y locales. El número, emplazamiento y distribución de las B.I.E., se efectuará con arrego al siguiente criterio: La primera boca se montará a menos de cinco metros de la puerta de acceso, las restantes se montarán de manera que toda la superficie del local quede cubierta con devanaderas de una longitud máxima de 25 metros de radio.
La toma se efectuará del tubo de alimentación independiente de cualquier otro uso y sin pasar por contador; será de 45 mm., de diámetro, con tubería metálica de presión de 50 mm. De diámetro y la derivación se realizará antes de la llave de paso.
El modelo del B.I.E. será del tipo armario de superficie con tapa de marco metálico, previsto de cristal que posibilite su visión.
La boca de incendio será del tipo 45 mm, y estará provista como mínimo de los siguientes elementos:
- Boquilla: Con accionamiento del agua en forma de chorro y pulverizada.
- Lanza: De material resistente a la corrosión, con sistema de apertura y cierre del agua.
- Manguera: de 45 mm., de diámetro y 25 metros de longitud.
- Válvula: Normalizada de material metálico y resistente a la corrosión.

- Manómetro: Para la medida de presión del agua en la red.
Se deberá instalar columna seca para edificios de planta baja y cuatro plantas de pisos. Esta se montará en la caja de escalera, con armario en planta baja y plantas pares, hasta la octava y en todas a partir de ésta.
La columna seca estará formada por: Armariada en la fachada con siamesa de racores reglamentarios de 70 mm. Para poder conexionar mangueras en ambas salidas. Llevará roscado en su salidas racores, tipo Barcelona, provistos de tapa con diámetro de 45 mm.; los modelos de los tipos de armarios, según se trate de fachada, salida en pisos o salida en pisos con llave de seccionamiento, serán de tipo normalizado.
Cada cuatro plantas se instalará una llave de seccionamiento por encima de la toma de salida de la planta.
Se instalará una llave de purga con diámetro de un pulgada en fachada, y en la parte superior, una válvula de expansión del aire.
La tubería será de hierro galvanizado y tendrá un diámetro nominal de 80 mm., sea cual fuere el número de plantas del edificio.
La instalación de la columna seca se someterá, antes de su recepción, a una prueba de estanqueidad, sometiendo la instalación a una prueba de presión de 20 Kg./cm2, durante dos horas, sin que aparezcan fugas en ningún punto del recorrido (1).

10. NORMAS DE LAS DISTINTAS ZONAS

10.1 DIVISION EN ZONAS
El término municipal queda dividido en las zonas que se indican a continuación, las que se relacionan con la clasificación del suelo. La delimitación de estas zonas aparece reflejada en la zonificación de los planos de ordenación.
Clasificación del suelo y designación de zonas
A. B. Urbanizable C. No
Zonas Urbano Prog. No Prog. urbanizable
1. Casco Antiguo (barrio Morería) X
2. Ensanche X
3. Residencial Abierta X
4. Industrial X
5. Residencial X
6. No Residencial X
7. Parque Público X
8. Protección Agrícola X
9. Protección Cauce X
10. Protección Infraestructuras X
11. Común X

10.2 APROVECHAMIENTOS Y DEMAS CARACTERISTICAS DE CADA ZONA
Los aprovechamientos y demás características de cada zona son los que se señalan en las Normas y Ordenanzas específicas, del presente Plan.

11.- NORMAS PARTICULARES PARA CADA UNA DE LAS DISTINTAS ZONAS DEL SUELO URBANIZABLE.

11.1 DIVISION DE ZONAS
El suelo urbanizable ha sido dividido en tres zonas, dos de ellas localizadas en el entorno del suelo urbano residencial, llamadas SUNPR (suelo urbanizable no programado residencial), y la tercera llamada SUNPR (suelo urbanizable no programado no residencial).

11.2 PRESCRIPCIONES PARA EL DESARROLLO POR PLANES PARCIALES DEL SUELO URBANIZABLE

A) Suelo Urbanizable No Programado Residencial.
Usos:
Uso dominante será residencial. Quedando prohibidos los usos industriales y terciarios.
El espacio de zona verde es vinculante en cuanto al uso y computable a efectos de cumplimiento de estándares de los planes parciales que la desarrollen.
Aprovechamiento:
El aprovechamiento medio será inferior a 0.8 m2/m2.
Altura de la edificación:
La altura de la edificación será inferior a 13 metros y el n.º de alturas será igual o inferior a cuatro.
(El párrafo relativo a la altura de la edificación fue modificado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996 y su nuevo contenido se transcribe a continuación.)
El número de alturas no será inferior a 8, ni superior a 14. (1)

B) Suelo Urbanizable No Programado No Residencial

Usos:
El uso permitido será industrial, terciario, o comercial. Uso prohibido será el residencial.
Aprovechamiento:
El aprovechamiento medio será inferior a 0,8 m2/m2.
Altura de la edificación:
La altura de la edificación será inferior a 15 m. y el número de alturas será igual o inferior a dos.
Parcela mínima:
La superficie mínina edificable será de 1000 m2.

B.ORDENANZAS URBANISTICAS

12. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO URBANO

A) COMUNES PARA TODO EL SUELO URBANO

12.1 OBJETO Y AMBITO DE APLICACION

Las presentes Ordenanzas constituyen el desarrollo y ampliación de las Normas Urbanísticas contenidas en el Plan General Municipal de Mislata en lo que afecten al Suelo Urbano delimitado en el plano correspondiente de dicho Plan. Serán igualmente de aplicación para los Planes Parciales aprobados en aquellos aspectos que no estén especificados en sus correspondientes Ordenanzas.
La finalidad de estas Ordenanzas es el establecimiento de las regulaciones de detalle necesarias para el desarrollo de los actos de edificación y uso del suelo, de modo que tiendan a fomentar la sanidad, seguridad y bienestar de la población que ha de ocupar la zona afectada por las mismas.
La aplicación e interpretación de estas Ordenanzas corresponde al Excmo. Ayuntamiento, así como la resolución de los casos no previstos en las mismas.

12.2 NORMAS URBANISTICAS

Las Normas Urbanísticas del plan General Municipal de Mislata, se considerarán parte integrante de estas Ordenanzas, en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten, aunque no se incluyan en este capítulo.
A.- En el Suelo Urbano del presente Plan General se contienen, tanto a nivel gráfico como normativo, todas las determinaciones pormenorizadas previstas para su desarrollo directamente mediante proyectos de urbanización y de edificación, sin que se prevea ningún Plan Especial de Reforma Interior.
B.- No obstante lo anterior, si surgiera la necesidad, se podrán redactar Planes Especiales de Reforma Interior para actuaciones aisladas según lo previsto en el artículo 83.1.a) con las precisiones y determinaciones del artículo 84 ambos del R.P., así como Planes Especiales ajustados a la Ley del Patrimonio Histórico Español.
C.- También podrán redactarse, en su caso, Planes Especiales de Saneamiento a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Suelo y Planes Especiales de mejora del medio urbano y rural del artículo 82 del R.P.
D.- En los casos necesarios y con las finalidades y determinaciones de los artículo 65 y 66 del R.P. se podían redactar Estudios de Detalle.

12.3 PROYECTOS DE URBANIZACION

Los Proyectos de Urbanización, establecerán a tenor de lo dispuesto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, los planos detallados de todas las obras y servicios que se estimasen necesarios para llevar a la práctica lo mejor posible el presente Plan, pudiendo para ello introducir pequeños reajustes necesarios para un mejor resultado de las obras, y para la adaptación definitiva al terreno, de la red viaria, sin que en ningún caso se reduzca su nivel de servicio. Asimismo estarán de acuerdo con las Normas de Urbanización del presente Plan. Son de aplicación las determinaciones de los artículo 67 a 70 del R.P.
Los Proyectos de Urbanización establecerán igualmente las condiciones en que habrán de ser efectuadas las acometidas a las distintas redes de servicio del área: agua, electricidad, saneamiento y otras. Estas condiciones tendrán el carácter de Normas adicionales a las presentes Ordenanzas.
También podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias, cuando no se trate de llevar a la práctica la urbanización integral. En todo caso, se ajustarán también a las Normas de Urbanización del presente Plan, salvo que fueran de carácter provisional según las necesidades apreciadas por el Ayuntamiento.

12.4 PARCELACION, NORMALIZACION DE FINCAS

Todos los terrenos de Suelo Urbano quedan sometidos a parcelación.
Al parcelar no podrán quedar porciones residuales de terrenos que no cumplan las condiciones de parcela mínima establecida en cada caso.

Los solares tendrán formas regulares y al parcelar manzanas las líneas de medianería no formarán con la fachada un ángulo inferior a 60º.
En las zonas consolidadas por la edificación en que se ponga de manifiesto la imposibilidad de cumplir los requisitos mínimas de parcela por hallarse ésta entre solares edificados, no será de aplicación este artículo, siempre que no ofrezca problemas sanitarios, y se considerará edifi-cable, si destinándose a vivienda, al menos una de las piezas tiene un paramento no inferior a tres cincuenta (3,5) m. recayente a la calle o vía pública.
Para obtener Licencias de edificación los propietarios deberán proceder previamente, en su caso a la normalización de fincas.
En caso de disconformidad entre ellos, el Ayuntamiento acordará la normalización de oficio, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 117 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanistica, aplicando los criterios de reparcelación contenidos en el artículo 99 de la Ley del Suelo, según el cual el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de delimitar la unidad reparcelable.
A efectos de rectificación de límites, para normalizar la configuración de fincas, podrá declararse unidad reparcelable superficie inferior a manzana.
Toda parcelación urbanística quedará sujeta a Licencia del Ayuntamiento, rigiendo en caso de infracción la establecido en el Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos; que se acredite el otorgamiento de la Licencia, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

12.5 SOLARES

Para que una parcela pueda ser edificable, además de cumplir las características que se señalan según zonas, tendrá que cumplir la condición de solar.
A efectos de las limitaciones establecidas en los artículos 74 y 82 de la Ley del Suelo, tendrán la calificación de solares las superficies urbanizadas con arreglo a las Normas establecidas, o que además de contar con los servicios de acceso rodado, agua y energía eléctrica, la vía a que de frente la parcela tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras y que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

12.6 ALINEACIONES Y RASANTES

1) La alineación oficial de calle, señalará el límite entre los espacios públicos para viales, plazas o zonas libres y las parcelas o solares.
2) Las alineaciones y nivelaciones a que han de sujetarse las construcciones, son las que figuran en el plano correspondiente de este Plan General, con los reajustes que fuese necesario establecer para una mejor adaptación al terreno en el Proyecto de Urbanización, o en su defecto las que determinen las edificaciones existentes.
3) Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias en todas las parcelas, a cuyo efecto no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que, sobre el terreno, hayan sido previamente fijadas por los Servicios Técnicos Municipales, las alineaciones y rasantes que le corresponden.
4) Las alineaciones en patio de manzana limitan la profundidad de la edificación de altura en manzanas con profundidad edificable. La construcción podrá retirarse de esta alineación cuando se trate de manzanas totalmente cerradas.
5) El patio de manzana cuando tenga la condición de edificable podrá hacerlo en su totalidad, con una altura máxima de 7 m. excepto el espacio situado a una distancia de la alineación de patio interior inferior a 4 m. donde la altura será la de la planta baja con la que linde.
6) Los elementos, edificaciones o parcelas edificables que se vean afectados por nuevas alineaciones o rasantes, no podrán realizar obras de nueva planta, reforma general o reparación con consolidación de estructuras, etc., a no ser que se ajusten a las alineaciones exteriores e interiores vigentes, así como el resto de disposiciones Normativas.
7) Donde no se señalen explícitamente serán de aplicación las que se definen por intersección del plano de las aceras con el plano de fachada, pudiendo en todo caso intervenir el Ayuntamiento en su expresa fijación cuando lo considere oportuno. Para su concreción se tomará como referencia el punto medio del tramo de fachada.

12.7 SISTEMAS DE ACTUACION

De conformidad con el artículo 119 de la Ley del Suelo, y artículo 152 del Reglamento de Gestión, el Sistema de Actuación se determina, en el Plan, o en el Programa de Actuación Urbanística, o en su defecto, al delimitarse el Polígono o la Unidad de Actuación.
Dado el carácter de voluntariedad con que se regula en la Ley la aplicación del sistema de Compensación, en el presente Plan se establece con carácter general para la ejecución del Plan en las distintas Zonas del Suelo Urbano, el sistema de cooperación, con reparcelación obligatoria, sin perjuicio de ceder ante la preferencia del sistema de compensación en el caso de que los propietarios opten por el mismo, al delimitar cada uno de los Polígonos o Unidades de Actuación.
Podrá aplicarse en Suelo Urbano, con carácter general el artículo 78.3 del Reglamento de Gestión Urbanística según el cual podrán delimitarse Unidades de Actuación o Unidades reparcelables aisladas o discontinuas y efectuarse reparcelaciones voluntarias según artículo 116 del propio Reglamento de

Gestión. Todo ello sin perjuicio de las reparcelaciones simplemente económicas, o sea las que limitan sus efectos a la determinación de la indemnización sustitutoria a metálico a que se refiere el artículo 125.2 de la Ley del Suelo.

12.8 CONDICIONES DE HABITABILIDAD

12.8..2 Diseño Interior de las Viviendas

1. Generalidades.- El diseño de las viviendas se realizará teniendo en cuenta los diferentes factores de las familias o personas que las van a habitar.
Salvo soluciones debidamente justificadas, será de aplicación lo contenido en los apartados siguientes:
2. Vivienda mínima.- Toda vivienda se compondrá como mínimo de: cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un cuarto de aseo, "habiendo de tenerse en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores".
3. Privacidad de dormitorios.- Los dormitorios serán independientes entre sí, de modo que ninguno se utilice como paso a otra pieza de la vivienda. En el supuesto de que haya en las viviendas más de un cuarto de aseo o baño, podrá estar ubicado uno de ellos en el interior de un dormitorio.
4. Altura libre mínima entre plantas. La altura mínima entre plantas de uso de viviendas será de dos metros, cuarenta centímetros (2,40 m.). En aseos, pasos y cocinas se autoriza una altura de dos metros, veinte centímetros (2,20 m.).
5. Funcionamiento y dimensiones mínimas de los huecos de paso.- El sentido de apertura de las áreas barridas por las hojas de puertas, ventanas y armario, estarán libres de obstáculos y no dificultarán el paso y la circulación. La altura mínima de las puertas será de dos metros (2 m.) . El ancho de las hojas según su situación será:
Situación de la puerta Ancho de la hoja en mm.
Acceso a la vivienda 825
Interior 725
Cuarto de aseo y galería 625
6. Dimensiones mínimas de las habitaciones:
Cocina comedor 18 m2
Cuarto de estar o comedor 16 m2
Cocina 5 m2
Dormitorio de una cama 6 m2
Dormitorio doble conyugal 10 m2
Dormitorio de dos camas 9 m2
Cuarto de aseo o baño, se compondrá como mínimo
de WC, lavabo y ducha 2,5 m2
Distribución o pasillo, anchura mínima 0,90 m2
En los puntos donde existe pilar 0.80 m2
Entrada a recibidor, anchura mínima 1,10 m2
Superficie mínima 1,40 m2

12.8.2 Condiciones de Iluminación y Ventilación.

1. Situación especial.- Todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales las que tengan una al menos de sus estancias hueco de apertura a fachada.
No se considerará longitud, de la línea de fachada, la parte recayente al patio de manzanas a no ser que el Plan Parcial o Estudio de Detalle resuelva satisfactoriamente los problemas de acceso, uso público, dimensiones y servidumbres del mismo.
No se permitirán viviendas en sótano.
2. Hueco de iluminación y ventilación.- La superficie de iluminación será como mínimo de un 10% de la superficie en planta de la pieza a iluminar.
Las ventanas tendrán un ancho mínimo de cuarenta y cinco centímetros (45 cm.) y serán practicables en un 50% de su superficie para ventilación.
Como mínimo se dispondrá de un hueco practicable al exterior de dos metros cuadrado (2 m2) y una anchura mínima de un metro (1 m.) para la entrada y salida de muebles.
Las ventanas y huecos estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco centímetros (0,95 m.) de altura o barandilla de un metro (1 m.) de altura como mínimo.
Por debajo de la altura de protección no habrá huecos de dimensión mayor de doce centímetros (12 cm.) para evitar el paso de un niño ranuras a ras de suelo mayores de cinco centímetros (5 cm.) ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

12.8.3 Patios.

PATIOS DE MANZANA
Son estos, polígonos cerrados grafiados en los planos de alineaciones, que limitan interiormente la edificación perimetral de altura. La distancia entre las alineaciones de fachada y patio de manzana (profundidad edificable), se expresa en los planos de alineaciones
EDIFICACION EN PATIO DE MANZANA

El patio de manzana, cuando el plan lo permita puede ser ocupado por la edificación con las limitaciones que establezcan las ordenanzas particulares además de las siguientes:
a) La altura máxima de las edificaciones medidas desde la rasante de la acera en su punto medio hasta el punto más alto de la cubierta no excederá de 8 m.
b) La cubierta del patio de manzana no podrá superar en altura la del forjado de suelo de la primera planta con la que linda hasta 4 m. de separación de alineación interior, a partir de los cuales podrá edificarse con la altura permitida en el punto anterior.
c) Se podrá edificar en altillo el 25% de la superficie del patio de manzana salvo que su uso sea de aparcamiento en cuyo caso podrá edificarse el 85%-.
d) Los voladizos serán inferiores a 1 m. y como máximo el 50% podrán ser cerrados en forma de mirador.

PATIOS INTERIORES
Los patios interiores tendrán una superficie y presentarán en planta un perímetro tal que puede inscribirse dentro de él un círculo cuyo diámetro no sea inferior a los citados a continuación.
Se define la altura H del patio interior, como la distancia en vertical entre la cara superior del forjado que limita inferiormente dicho patio, y la coronación del paramento perimetral más alto exceptuándose el correspondiente a la caja de escalera o ascensor.
En todos los casos la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminen los huecos, de forma que:
En patios interiores a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,3 H. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 m., y de 12 m2. para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 m. para las luces rectas y diámetro, y 8 m2 para la superficie.
En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,20 H. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios en los que abran dormitorios.
En patios interiores a los que no habrán dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15 H. Se fija un mínimo de 3m. para luces rectas y diámetro, y de 9 m2, para la superficie.
Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso, se formalizará escritura pública constituida de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento al solicitar Licencia.
Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones: la longitud "L" del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de tres metros.
La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será como máximo igual a vez y media el frente abierta de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierta de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.
No tendrán consideración del patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

12.8.4 Chimeneas de Ventilación,

Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que reúnan las condiciones siguientes:
a) Un solo colector debe servir a un máximo de siete plantas.
b) Todos los conductos (colectores e individuales) deben ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser de materiales incombustibles.
c) La sección mínima del colector debe ser de cuatrocientos centímetros cuadrados (400 cm2) y la de los conductos individuales de ciento cincuenta centímetros cuadrados (150 cm2).
d) La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general debe ser de dos metros (2 m.).
e) El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45 grados. Debe prohibirse la salida perpendicular al eje vertical del colector.
f) El conducto individual solo debe servir para la ventilación de un solo local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.
g) La relación entre ambos lados del colector, caso de ser de sección rectangular, así como de, los conductos individuales, será como máximo de 1:1,5. Se admiten también y se da preferencia a igualdad de sección, a los conductos de sección circular.
h) La sección útil del orificio de ventilación del local deberá ser, por lo menos, igual a la sección del conducto individual, y si lleva incluido un sistema de regulación por rejilla, en la posición de cierre debe quedar garantizada una abertura mínima permanente de 100 centímetros cuadrados de sección. Las rejillas deben tener sus lamas orientadas en el sentido de la circulación del aire.
i) El orificio de ventilación de local se colocará a una altura sobre el solado de 2,20 metros como mínimo.
j) Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 200 centímetros cuadrados de sección como mínimo, situada a la menor altura posible.

12.8.5 Aislamiento.

1. Generalidades.- Toda vivienda será estanca a la penetración de agua.
Los cerramientos se realizarán can cámara de aire (y no ventilarán ésta al interior), sin juntas o con juntas que no trasmitan la humedad, con el aislamiento térmico suficiente de acuerdo con la NBE de aplicación.
2. Fachada.- Las piezas de las chapados de piedra dispondrán de anclajes debidamente protegidos contra la corrosión.
Los revestimientos exteriores serán estancos; para ello dispondrán de soluciones constructivas a base de materiales no absorbentes.
3. Planta baja.- El piso o suelo de las plantas bajas que se destinen a viviendas, deberán aislarse del terreno mediante cámara de aire, soleras de bolsos o una capa perfectamente impermeable que lo proteja de las humedades del terreno. El pavimento de las habitaciones quedará como mínimo a veinte centímetros (0,20 m.) sobre el nivel del terreno exterior.
4. Cubiertas.- Las pendientes de la cubierta estarán en función del material empleado para la cubrición y según las condiciones climatológicas de la zona.
En el proyecta figurará la solución constructiva correspondiente a la cubierta y resolverá los problemas de presión, dilatación, evacuación de agua, impermeabilizaciones y sus uniones, aislamiento térmico y ventilación si la hubiere.
La sección de limahoyas, canalones y cazoletas de recogida de agua se calculará para una pluviometría de cincuenta milímetros hora (50 mm./h.) y la distancia entre las bajantes de desagüe no estarán alejados entre sí, más de veinte metros (20 m.).
En terrazas planas, deberá justificarse especialmente la solución del aislamiento térmico y dilataciones.

12.8.6 Fontanería.

Toda vivienda dispondrá de una conducción de agua fría y otra de agua caliente. En su instalación quedará asegurado un caudal de agua fría y caliente de cero, diez litros, segundo (0,10 l/seg.) por grifo de agua caliente a cincuenta grados centígrados (50º C).
Se instalarán grupos de presión para dar servicio al usuario con una presión en cualquier punto de su red superior a 15 m.c.a. tomando como base para el cálculo la presión garantizada por el concesionario de la distribución de agua potable, en el punto de acometida a la red general.
La instalación cumplirá las "Normas Básicas para las instalaciones de suministro de agua" (O.M. 9-12-75).

12.8.7 Evacuación de Aguas Negras.

La evacuación de aguas negras contará con:
a) Instalaciones en las edificaciones:
Un desagüe con cierre hidráulico registrable para cada aparato o bote sifónico común para un grupo de ellos si se trata de lavabos, bidés, bañeras y duchas.
Por una red horizontal de acometida a las bajantes con pendiente mayor o igual que 1,50%.
Desagüe de los Inodoros a las bajantes directamente o mediante un manguetón de acometida de longitud menor o igual que un metro (1 m.).
Un diámetro de bajante por baño o vivienda de 80 mm, como mínimo.
b) Vertido:
El vertido de las aguas residuales se efectuará a la red de alcantarillado. De no existir alcantarillado o resultar insuficiente, el tratamiento se efectuará obligatoriamente mediante estación depuradora de oxidación total, individual o colectiva.

12.8.8 Evacuación de Aguas Pluviales.

La totalidad de las aguas pluviales que recoja la cubierta, cualesquiera que fuere su solución constructiva, deberá canalizarse y evacuarse a la red de alcantarillado.

12.8.9 Energía Eléctrica.

En cuanto al suministro de energía eléctrica se estará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión de 9-X-73 e Instrucciones vigentes para su aplicación.

12.8.10 Instalaciones Especiales.

Cada vivienda dispondrá de una toma de antena para T.V. y F.M. y estará prevista una canalización para instalación de teléfono.

12.8.11 Elementos Comunes.

1.- Superficie y programa funcional.

Tanto las superficies globales como las de los servicios comunes del edificio deberán justificarse en el proyecto según el programa funcional que se prevea y que como mínimo constará de: Portal, caja de escaleras, circulación interior a viviendas, cuarto de contadores eléctricos, cuarto de contadores de agua y aparato elevador si el edificio es mayor de cuatro (4) plantas o con forjados de acceso a vivienda por arriba de los once metros (11 m.) medidas desde la rasante de la acera.
A excepción del portal y la circulación interior a vivienda, los restantes espacios serán recintos independientes.
2.- Portal.
El portal tendrá un ancho de dos metros (2 m.) y una altura mínima de dos metros, cincuenta centímetros (2,50 m.), que podrá reducirse a 2,20 m. en un 20% como máximo de su superficie, salvo en las zonas de Casco Antiguo donde la composición será libre.
La hoja de la puerta de entrada tendrá un ancho mínimo de noventa centímetros (90 cm.), sin perjuicio del cumplimiento de la Normativa de protección contra incendios.
3.- Pasillos de circulación.
Los pasillos de circulación a interior y de acceso a la escalera tendrán una anchura mínima de un metro, veinte centímetros (1,20 cm.) y una altura mínima de dos metros, cincuenta centímetros (2,50 m.), que podrá reducirse a 2,20 m. en un 20% como máximo, de su superficie.
4.- Escaleras.
La longitud mínima de los peldaños de escalera común será de noventa centímetros (0,90 m.); el ancho mínimo de huellas sin contar tabica será de veintisiete centímetros (0,27 m.) y máximo de treinta y un centímetros (0, 31 m.); contrahuella mínima dieciséis centímetros (0, 16 m) y máxima de diecinueve centímetros (0,19 m.), el lado mínimo del rellano intermedio noventa centímetros (0,90 m.); en los rellanos donde existan puertas de acceso a viviendas o locales el lado mínimo será de un metro veinte centímetros (1,20 m.)
Quedan prohibidos los rellanos partidos y los escalones en abanico sin compensar peldaños, con excepción de las escaleras en viviendas unifamiliares, las escaleras interiores de viviendas.
(Tipo dúplex a similar), los tramos de acceso a sótanos-aparcamientos.
Las barandillas serán de un metro (1 m.) de altura.
Por debajo de la altura de protección no habrá huecos de dimensión mayor de doce centímetros (12 cm.).
Las escaleras comunes deberán recibir luz y ventilación directa de la calle o patio interior con hueco de superficie mínima de un 1 m2 por cada rellano; cuando el edificio no tenga más de tres plantas de edificación podrán recibir luz y ventilación de lucernarios cenitales con superficie 30% de la superficie en planta de la caja de escaleras y practicables en un 50% de su propia superficie, o por huecos abiertos en los cierres del casetón de escalera de superficie superior al 50% de la superficie en planta de cajas de escaleras, y con un ojo de escalera en el que pueda inscribirse una circunferencia de 0,80 m., de lado.
En cualquier caso, únicamente podrá haber dos plantas edificables de escalera sin ventilación directa al exterior.
Las cajas de escalera no sobrepasarán los 3,75 m. por encima del último forjado de cubierta y quedarán en todo caso dentro del plano ideal de 45º que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plana situado a + 1,50 m. sobre el plano del último forjado.
5.- Ascensores.
Deberán instalarse ascensores en todos los edificios con altura superior a cuatro plantas o con plantas cuyo piso esté situado por encima de los once metros de altura.
Los ascensores deberán reunir las siguientes condiciones:
a) Se estará a lo dispuesto en la norma básica de condiciones acústicas y otras normativas específicas, sin que las guías ni la caja del ascensor se apoyen o afiancen en la pared medianera.
b) La instalación de ascensores, montacargas similares se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Aparatos Elevadores vigente.
c) La entrada al ascensor desde el portal de acceso no estará a una cota superior de un metro, cincuenta centímetros (1,50 m. > de la rasante. Cuando se superen tres peldaños será necesaria la colocación de una rampa.
d) Las salas de máquinas de ascensores no sobrepasarán los 3,75 m. por encima del último forjado de cubierta y quedarán en todo caso dentro del plano ideal de 45° que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano situado a + 1,50 m. sobre el piano del último forjado.
6.- Cuarto de contadores de energía eléctrica y agua.
Se estará a lo dispuesto en la normativa específica.

12.9 CONDICIONES VOLUMEN

ALTURA DE EDIFICACION
Las alturas máximas a cornisa quedan definidas en el cuadro general de las normas urbanísticas, son función de las alturas permitidas por el Plan (1).
(Este párrafo fue suprimido por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996 por discrepancias con la norma 9.4).
MEDICION DE ALTURA
La altura de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de las líneas de fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano de cornisa, constituido por el techo de la última planta

habitable.
ALTURA DE LA EDIFICACION RECAYENTE A CALLES CON DISTINTAS ALTURAS PERMITIDAS
En los edificios que recaen a calles con distintas alturas permitidas, y en el caso de no estar especificado en el plano de alturas el ámbito de aplicación de cada uno de los límites, se podrá edificar en la calle que le corresponda menor altura, la altura mayor en una longitud de fachada igual o menor que el doble del ancha de la calle y no superior en todo caso a 24 m. Esta longitud deberá contarse a partir del punto en el cual se produce el ancho menor de la calle (quedan excluidos los chaflanes u otros ensanchamientos).
ELEMENTOS SALIENTES EN PLANTA BAJA
En los locales de planta baja, solo se autorizarán salientes de elementos compositivos para remarcar accesos a edificios o a lugares significativos; previo informe favorables del técnico municipal. A este efecto, deberá presentarse un plano de detalle a escala apropiada, acotado y una descripción del material a emplear. El propietario del inmueble satisfará la exacción municipal correspondiente a este aprovechamiento especial.
Los elementos salientes permitidos guardarán la escala que sigue:
Anchura de calle del saliente permitida Dimensión
Igual o mayor de 20 m. 0,30 m.
Igual o mayor de 16 m. e inferior a 20 m. 0, 20 m.
Igual o mayor de 12 m. inferior a 16 m. 0,15 m.
Igual o mayor de 8 m. e inferior a 12 m. 0.10 m.
No se permiten elementos salientes en calles de anchura inferior a 8 m. En ningún caso la dimensión del elemento saliente en planta baja superará el 10% de la anchura de la acera.
VOLADIZOS
Se especifican para cada una de las zonas las características, dimensiones máximas y altura mínima sobre rasante de los voladizos permitidos.
Dado un edificio entre medianeras, si los contiguos pertenecen a propiedad distinta, los voladizos deberán separarse como mínimo 60 cm. de los ejes de medianería.

12.10 CONDICIONES ESTETICAS

Las edificaciones habrán de adaptarse en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas. Será de aplicación, en todo caso, la norma de aplicación directa prevista en el artículo 73 de la Ley del Suelo. Ningún edificio que por su conjunto, fachada o cualquier elemento del mismo, ya sea de ornato o histórico merezca especial consideración, podrá derribarse sin previo informe técnico municipal que podrá solicitar asesoramiento de la Conselleria de Cultura u otros organismos oficiales. El referido informe no será vinculante para la Corporación, salvo en los casos previstos en las leyes; pudiendo, no obstante, el Ayuntamiento denegar la licencia en base a dicho informe.

12.11 DIVISION EN ZONAS

A efectos, de establecer las ordenanzas particulares de cada área o ámbito homogéneo, el suelo urbano queda dividido en las siguientes zonas:
- Casco Antiguo
- Ensanche
- Residencial Abierta
- Industrial

Cada una de estas zonas queda señalada expresamente en la documentación gráfica del presente Plan General.

12.12 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO

CASCO ANTIGUO
Ambito:
En suelo calificado come Casco Antiguo, está constituido por el área denominada Barrio de La Morería, para el cual existe un Plan Especial de Protección cuyas determinaciones siguen vigentes en todo lo que no contradiga a las condiciones particulares que se expresan a continuación.
Usos:
El uso principal es el Residencial, permitiéndose que su situación sea en cualquier planta del edificio. Se permitirá del uso industrial las actividades clasificadas en la I categoría, debiendo localizarse en la situación b. (1)
(El apartado relativo al uso fue modificado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996 y su nuevo contenido se transcribe a continuación.)
El uso principal es el Residencial, permitiéndose que su situación sea en cualquier planta del edificio. El resto de los usos permitidos vienen establecidos en el cuadro general, contemplado en la norma 9.7, según categoría y situación (1).
Solar mínimo edificable:
Tendrá la consideración de parcela mínima edificable en esta zona el que reúna los siguientes requisitos:
a) Superficie superior a sesenta metros cuadrados.
b) Longitud de alineación de fachada superior a cuatro metros.

c) Que ninguna de las medianeras formen con la fachada un ángulo inferior a sesenta grados.
O bien aquéllos que estén situados entre edificaciones que no estén fuera de ordenación o aquéllos que sean consecuencia de derribo de edificación completa, sean cuales sean sus condiciones.
Altura de la edificación:
El número de plantas máximo y obligatorio está expresado para cada solar, en el plano de alturas y en su defecto queda regulado por el de la manzana al que pertenecen. La tolerancia para el número de alturas de la edificación, será de una planta para las tipologías sin ático, 6 del ático para el resto.
La altura máxima de la edificación es función de las alturas permitidas y será la del cuadro adjunto.
N.º de plantas Altura máxima
Dos 6.50 m.
Tres 9,35 m.
La tolerancia en la altura del edificio será del diez por cien con el único fin de obligatorio cumplimiento el de ajustarse a la cornisa de las edificios lindantes, cuando se consiga su continuidad.
En edificios recayentes a dos calles que formen esquina y con alturas diferentes, se permitirá la edificabilidad con la mayor altura en una longitud de fachada inferior a 1,5 veces el ancho de la calle con menor altura.
Alineación de fachada:
Las alineaciones establecidas en los planos son de obligatorio cumplimiento, prohibiéndose los retranqueos y los patios abiertos a fachada.
Condiciones estéticas. Obras de Reforma
Las obras de reforma se realizarán conservando todos los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio.
Si se encontraran elementos ocultos que anteriormente no fuesen visibles, se procurará darles un tratamiento.
Arquitectónico para que queden integrados armónicamente dentro del conjunto del edificio.
Edificios de Nueva Planta.
Deberán ajustarse al estilo general tradicional de la zona, no hallándose en contradicción esta condición con la aplicación de tendencias dentro de la arquitectura actual.
Deben mantenerse los principios de la armonía, proporciones de huecos, materiales de revestimiento, textura y color, tanto en fachadas como en cubiertas y zaguanes.
Queda prohibido el uso de los aplacados.
Huecos.
Quedan prohibidos los huecos en disposición apaisada. Deberán conservarse las proporciones y formas tradicionales.
Los elementos de carpintería, cerrajería y molduraciones continuarán la, normas tradicionales de zona.
Cubiertas y Remates.
La cubierta será de teja cerámica, permitiéndose realizar a partir de 4 m. desde la fachada, cubierta pisable.
Por encima de la altura de cornisa se permitirá la ejecución de elementos decorativos de remate.
Los volúmenes consecuencia de escalera o sala de máquinas de ascensor no deberán sobrepasar el plano inclinado apoyado en cornisa y formando un ángulo de 45 g. con la horizontal.
Salientes y voladizos:
En las plantas bajas los salientes máximos que se permitirán en la composición de los portales, zócalos, y elementos decorativos de la fachada, serán inferiores al 5% del ancho de la acera sin sobrepasar en ningún caso los 20 cm.
Quedan prohibidas las marquesinas de cualquier tipo o color.
Quedan prohibidos los voladizos en fachada en forma de cuerpos volados, permitiéndose únicamente balcones can antepechos de cerrajería y en lo que se podrán permitir miradores de hierro o madera, cuya desarrollo en planta no exceda del 50% de la longitud de fachada. En dichos miradores debe haber un predominio de las superficies de cristal y en forma análoga a los de tipo tradicional.
En el caso de utilizarse simultáneamente balcones y miradores en una fachada no podrán tener continuidad y la longitud máxima será inferior a 2,5 m.
Los vuelos máximos autorizados son 20 cm. para las calles de anchura inferior 4 m. y 40 cm. para el resto de las calles.
La separación de la medianera será en todos los casos superior a 60 cm.
La anchura de la calle se medirá en el punto más estrecho de la manzana a la que pertenezca el solar.
Aticos:
A partir de 4 m, a contar desde el plano de fachada, donde el plan lo permita, se podrá edificar para obtener una planta de ático con aprovechamiento de vivienda o usos compatibles y vinculados a la vivienda.
Elementos sobresalientes a cornisa:
Por encima de las alturas permitidas solo podrán elevarse salas de máquinas de ascensor, cajas de escalera o instalaciones.
En el plano de fachada, por encima de la altura de cornisa se permitirá la sobreelevación de elementos de remate.
Se podrá usar como trasteros los espacios que queden entre el forjado de última planta de viviendas y el forjado de cubiertas si este se desarrolla partiendo del encuentro con la cornisa, con un ángulo inferior a treinta grados, su altura máxima de cuatro metros, y la impermeabilización con teja.
Sótanos y semisótanos:

Se autorizan siempre que no se destinen a vivienda.
Aparcamientos:
No se exige reserva obligatoria de aparcamiento en esta zona.
Edificios protegidos:
Se relacionan a continuación los edificios cuyas fachadas no pueden ser demolidos, ni modificadas ni alteradas, siendo obligatoria su conservación y reposición, en su caso. Esta limitación no afecta al interior del edificio si bien en toda intervención que se pretenda, se deberían conservar y potenciar los elementos compositivos que constituyen características fundamentales en la concepción y significado histórico o artístico del edificio.
Los edificios a los que se alude, son los siguientes:
- Casa de los Sendra (C/ San Pedro, 13).
- Casa de la Cultura-Biblioteca (Pza. 9 de Octubre, 4).
- Edificio en la calle Mayor, número 1. (Recayente también a la plaza 9 de Octubre) (1).
(Edificio no protegido por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996.)
Ensanche.
Ambito:
El suelo calificado como Ensanche, está constituido por el área con delimitación expresada en los planos correspondientes del presente Plan General.
Usos:
Principal: Vivienda.
Permitidos: Públicos, Industriales.
(El apartado relativo al uso fue modificado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996 y su nuevo contenido se transcribe a continuación.)
Principal: Residencial
Permitidos: Los públicos y aquéllos que vienen establecidos en el cuadro general, contemplados en la norma 9.7, según categoría y situación (1).
Uso Actividad Se permite en situación
Industrial 1.ª Categoría b, c, d
Industrial 2.ª Categoría b, c, d
Industrial 3.ª Categoría e
Solar mínimo edificable:
Se considera solar mínimo edificable en el ámbito del ensanche el que reúna los siguientes requisitos:
a) Superficie superior a cien metros cuadrados.
b) Longitud de alineación de fachada superior a seis metros.
c) Que ninguna de las medianeras formen con la fachada un ángulo inferior a sesenta grados sexagemisales.
d) Que sea inscribible en el solar un rectángulo de 5 x 8 m. que tenga uno de sus lados apoyado en fachada.
O bien aquellos que estén situados entre edificaciones que no estén fuera de ordenación.
Altura de la edificación:
El número de plantas máximo queda expresado para cada solar, en el piano de alturas y en su defecto por el de la manzana. La tolerancia para el número de alturas de la edificación es de dos plantas en menos, siempre que se cumpla con las cargas urbanísticas correspondientes a la totalidad de la edificabilidad permitida.
La altura máxima de la edificación es función de las alturas permitidas y será la del cuadro adjunto.
N.º de plantas Altura máxima
Tres 10.40 m.
Cuatro 13.30 m.
Cinco 16.20 m.
Seis 19.10 m.
Siete 22.00 m.
Ocho 24.90 m.
Nueve 27.80 m.
Diez 30.70 m.
La altura libre de planta baja no será superior a 4,60 m. permitiéndose el desarrollo del 5% de su superficie en altillo de altura superior a 2,20 m.
La altura libre de cualquier voladizo será superior a 3,5 m. contados desde el nivel de la acera.
El derecho de superficie de voladizos se establece en el 75% del producto de la longitud de fachada por el voladizo permitido, por el número de plantas destinadas a viviendas.
El 50% de la superficie de voladizo permitida podrá ser en forma de mirador. Los cuerpos volados podrán agruparse o separarse por fachadas del edificio, permitiéndose su localización en cualquier parte de la fachada.
En el caso de adoptarse en los vuelos el máximo permitido, la superficie del voladizo en forma de mirador podrá alcanzar el 65% de la superficie de voladizo permitida.
La superficie frontal de los miradores en ningún caso excederá del 50% de la superficie de fachada, incluyendo en ella los bajos y antepechos de terraza general.
Elementos sobresalientes a cornisa:
Por encima de las alturas permitidas solo podrán elevarse salas de máquinas de ascensor, cajas de escalera o instalaciones.

En el plano de fachada, por encima de la altura de cornisa se permitirá la sobreelevación de elementos de remate o de protección.
Las cubiertas podrán ser inclinadas, con las siguientes condiciones:
a) Tendrán una pendiente inferior a 30 grados, intersectarán con la cornisa en la fachada anterior y/o posterior.
b) La altura de cumbrera será inferior a 5 m.
c) Ocuparán una superficie inferior al 50% de la cubierta.
d) El uso podrá ser el de trastero, una superficie inferior a 5 m.
Sótanos y semisótanos:
Se autorizan siempre que no se destinen a vivienda.
Aparcamientos:
No se exige reserva obligatoria de aparcamiento en esta zona.
Edificios protegidos:
Se relacionan a continuación los edificios cuyas fachadas no pueden ser demolidos, ni modificadas ni alteradas, siendo obligatoria su conservación y reposición, en su caso. Esta limitación no afecta al interior del edificio si bien en toda intervención que se pretenda, se deberían conservar y potenciar los elementos compositivos que constituyen características fundamentales en la concepción y significado histórico o artístico del edificio.
Los edificios a los que se alude, son los siguientes:
- Casa de los Sendra (C/ San Pedro, 13).
- Casa de la Cultura-Biblioteca (Pza. 9 de Octubre, 4).
Ensanche.
Ambito:
El suelo calificado como Ensanche, está constituido por el área con delimitación expresada en los planos correspondientes del presente Plan General.
Usos:
Principal: Residencial.
Permitidos: Los públicos y aquellos que vienen establecidos en el cuadro general, contemplados en la norma 9.7, según categoría y situación (1).
Uso Actividad Se permite en situación
Industrial 1.ª Categoría b, c, d
Industrial 2.ª Categoría b, c, d
Industrial 3.ª Categoría e
Solar minimo edificable:
Se considera solar mínimo edificable en el ámbito del ensanche el que reúna los siguientes requisitos:
e) Superficie superior a cien metros cuadrados.
f) Longitud de alineación de fachada superior a seis metros.
g) Que ninguna de las medianeras formen con la fachada un ángulo inferior a sesenta grados sexagemisales.
h) Que sea inscribible en el solar un rectángulo de 5 x 8 m. que tenga uno de sus lados apoyado en fachada.
O bien aquellos que estén situados entre edificaciones que no estén fuera de ordenación.
Altura de la edificación:
El número de plantas máximo queda expresado para cada solar, en el piano de alturas y en su defecto por el de la manzana. La tolerancia para el número de alturas de la edificación es de dos plantas en menos, siempre que se cumpla con las cargas urbanísticas correspondientes a la totalidad de la edificabilidad permitida.
La altura máxima de la edificación es función de las alturas permitidas y será la del cuadro adjunto.
N.º de plantas Altura máxima
Tres 10.40 m.
Cuatro 13.30 m.
Cinco 16.20 m.
Seis 19.10 m.
Siete 22.00 m.
Ocho 24.90 m.
Nueve 27.80 m.
Diez 30.70 m.
La altura libre de planta baja no será superior a 4,60 m. permitiéndose el desarrollo del 5% de su superficie en altillo de altura superior a 2,20 m.
La altura libre de cualquier voladizo será superior a 3,5 m. contados desde el nivel de la acera.
El derecho de superficie de voladizos se establece en el 75% del producto de la longitud de fachada por el voladizo permitido, por el número de plantas destinadas a viviendas.
El 50% de la superficie de voladizo permitida podrá ser en forma de mirador. Los cuerpos volados podrán agruparse o separarse por fachadas del edificio, permitiéndose su localización en cualquier parte de la fachada.
En el caso de adoptarse en los vuelos el máximo permitido, la superficie del voladizo en forma de mirador podrá alcanzar el 65% de la superficie de voladizo permitida.
La superficie frontal de los miradores en ningún caso excederá del 50% de la superficie de fachada, incluyendo en ella los bajos y antepechos de terraza general.

Elementos sobresalientes a cornisa:
Por encima de las alturas permitidas solo podrán elevarse salas de máquinas de ascensor, cajas de escalera o instalaciones.
En el plano de fachada, por encima de la altura de cornisa se permitirá la sobreelevación de elementos de remate o de protección.
Las cubiertas podrán ser inclinadas, con las siguientes condiciones:
c) Tendrán una pendiente inferior a 30 grados, intersectarán con la cornisa en la fachada anterior y/o posterior.
d) La altura de cumbrera será inferior a 5 m.
c) Ocuparán una superficie inferior al 50% de la cubierta.
d) El uso podrá ser el de trastero, una superficie inferior a 5 m.
Sótanos y semisótanos:
Se autorizan siempre que no se destinen a vivienda.
Aparcamiento:
Se establece una reserva obligatoria de 1 plaza cada vivienda. Para usos distintos del residencial, la dotación mínima de aparcamientos se ajustará a lo expresado en el capítulo de Normas de Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.
Edificios protegidos:
Se relacionan a continuación los edificios cuyas fachadas no pueden ser demolidas, ni modificadas ni alteradas, siendo obligatoria su conservación y reposición, en su caso. Esta limitación no afecta al interior del edificio si bien en toda intervención que se pretenda, se deberán conservar y potenciar los elementos compositivos que constituyen características fundamentales en la concepción y significado histórico o artístico del edificio.
Los edificios a los que se alude, son los siguientes:
- Edificio en calle de La Cruz, n.° 2 esquina a calle Valencia, n.º 30.
- Edificio en plaza de la Constitución n.º 12 (1).
- Edificio en calle San Antonio n.º 32 (1).
(La protección de estos dos edificios ha sido suprimida por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996.) (1)
- Casa-chalet en esquina Avda. Gregorio Gea con Avda. Blasco Ibáñez.
Tendrán la consideración de protección integral, y por tanta, la prohibición de demolición total o parcial, las edificaciones siguientes:
- Cruz Cubierta.
- Iglesia N.ª S.ª de Los Angeles (plaza de La Constitución, 11).
- Iglesia del Sagrado Corazón (calle San Antonio).
- Depósito antiguo de agua potable (en lo que pertenece al término municipal de Mislata), situado en el Cno. Viejo de Xirivella.
Residencial abierta.
Ambito:
El suelo calificado como edificación residencial abierta corresponde al polígono T.
Su delimitación queda expresada en los planos correspondientes del presente Plan General.
Usos:
El uso dominante será residencial clase 2 (plurifamiliar o colectiva)
Usos permitidos: Industria 1.ª y 2.ª categoría en cualquier de las situaciones b ó c, salvo que la regulación particular de la actividad impida alguna de estas situaciones.
(El párrafo anterior fue modificado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996 y su nuevo contenido se transcribe a continuación.)
Principal: Residencial de clase 2 (plurifamiliar o colectiva).
Permitidos: Los públicos y aquellos que vienen establecidos en el cuadro general, según categoría y situación (1).
Solar mínimo edificable:
La parcela mínima edificable deberá ser de superficie a 250 m2., y lindes laterales y de fondo, perpendicular y paralelo a fachada respectivamente.
Altura de la edificación:
La altura máxima de cornisa será función del número de plantas que permita el plan, correspondiéndose con las del ensanche.
El número de plantas permitida estará determinado en planos, permitiéndose cualquier retranqueo y tolerancia en menos alturas, debiendo tener tratamiento de fachada la totalidad de la superficie que conforme la manzana.
La altura libre de planta baja no será inferior a 4 m. ni superior a 5 m. permitiéndose el desarrollo del 50% de la superficie, en altillo de altura superior a 2,20 m.
Aprovechamiento:
La edificabilidad de la zona de edificación abierta es la superficie en planta edificable, grafiada en planos multiplicada por el número de alturas.
La localización de esta edificabilidad se hará en el prisma definido anteriormente sumándole un voladizo de 1,5 m. en todo su desarrollo a partir de la primera planta, debiendo quedar compensados los voladizos con los retranqueos en un máximo de tres plantas.
A efectos de superficies construidas los espacios abiertos como mínimo en dos de sus caras se contabilizarán al 50% de su superficie.

Se podrá cambiar la localización de aprovechamiento de la planta baja, por la acumulación en una planta superior a las permitidas por el plan, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones.
a) La superficie acumulada en planta de sobreelevación será igual o inferior a la de la planta baja liberada.
b) La planta baja quedará en su totalidad diafana y de uso público salvo los espacios necesarios para acceso, zaguán, cuartos de contadores cualquier elemento común preciso para la edificación.
c) La localización del aprovechamiento sustituido se hará en la sobreelevación de una planta como máximo.
Condiciones estéticas:
Cada una de las manzanas se construya en una o varias fases tendrá un tratamiento único.
Elementos sobresalientes a cornisa:
Por encima de las alturas permitidas solo podrán elevarse salas de máquinas de ascensor, cajas de escalera o instalaciones.
En el plano de fachada, por encima de la altura de cornisa se permitirá la sobreelevación de elementos de remate o de protección.
Sótanos y semisótanos:
Se autorizan siempre que no se destinen a vivienda.
Aparcamiento:
Se establece una reserva obligatoria de 1 plaza cada vivienda o cada 100 m2. edificados de otros usos distintos del aparcamiento.
La localización de los aparcamientos que le corresponda a cada manzana se realizará en la propia manzana o en el subsuelo de ámbito superior, grafiado en planos de alineaciones.
Industrial.
Ambito:
Se regula por esta ordenanza, las zonas calificadas como industriales.
El suelo calificado como industrial por este documento viene grafiado en planos correspondientes del presente Plan General.
Usos:
En estas zonas se permite el uso industrial, comercial o de almacén entre medianeras.
Se prohibe el uso residencial.
Podrá instalarse en estas zonas todo tipo de industrias, incluidas oficinas anejas, exceptuadas aquellas que por su calificación reglamentaria exijan un forzoso aislamiento.
Solar mínimo edificable:
Se establece un solar mínimo edificable aquel cuya superficie es de 500 m2, debiendo cumplir con una fachada mínima de 10 m., y sus lindes laterales formar un ángulo superior a 60 grados con la fachada.
Altura de la edificacion:
En alineación de fachada la altura libre máxima deberá ser inferior a 8 m., pudiendo elevarse a 15 m. a una distancia de 10 m. de fachada.
Ocupación de parcela y volumen edificable:
La ocupación en planta de la edificación será inferior al 70% del solar, y el coeficiente de volumen edificable será inferior a 8 m3/m2.
Condiciones estéticas:
Cada edificación llevará el tratamiento compositivo adecuado a su función y a la correcta integración en el entorno consolidado. Los cerramientos exteriores de parcela serán diáfanos desde la altura de 0,80 m.
Sótanos y semisótanos:
Se autorizan siempre que no se destinen a vivienda.
Aparcamientos:
La reserva mínima obligatoria a efectuar en el interior de cada parcela será de una plaza de aparcamiento por cada 5 empleados o cada 200 m. de edificación.

Anexo: A

ACTIVIDADES CALIFICADAS

13. NORMAS DE INSTALACION, FUNCIONAMIENTO Y CORRECCION DE ACTIVIDADES CALIFICADAS, CONCESION DE LICENCIAS

13.1 DISPOSICIONES GENERALES

Las actividades calificadas deberán someterse a las presentas Normas en cuanto a condiciones del local, energía eléctrica, instalaciones de motores, nivel sonoro, prevención de incendios y vertido de aguas residuales, sin perjuicio de cumplir las condiciones exigidas por la legislación específica que les sea de aplicación.

13.1.1 Energía eléctrica e instalación de motores.
1.- Para el movimiento de las máquinas y aparatos será obligatoria la utilización de energía eléctrica, con excepción de las zonas industriales. En previsión de falta eventual de fluido eléctrico, podrán instalarse, con carácter supletorio, grupos electrógenos.

2.-a) La potencia electromecánica se expresará en kilowatios (Kw>, estando determinada por la suma de la potencia de los motores que accionen las máquinas y aparatos que forman parte de la actividad.
b) No se evaluará como potencia la correspondiente a las máquinas portátiles, cuyo número no exceda de cuatro, ni cuya potencia individual sea inferior a 1/4 Kw.
c) Tampoco se evaluará la correspondiente a instalaciones de aparatos elevadores, bombas para elevación de agua, instalaciones de aire acondicionado de carácter doméstico, ventilación forzada, etc.
3.-a) Los motores, transmisiones y máquinas se instalarán aislados de toda pared, techo, cubierta o pilar del edificio.
b) La cimentación, y en general, la sustentación de dichos elementos industriales y todos sus accesorios, se llevará a cabo de modo que no originen vibraciones ni ruidos de intensidad superior a la permitida en estas Normas, sin perjuicio de la legislación específica aplicable.
c) Las máquinas, así como cualquier clase de elemento industrial que utilice energía eléctrica para su funcionamiento, deberán estar conectadas a tierra.
4.- Para la instalación de motores hasta una potencia de 1,5 Kw., no se precisará la petición de Licencia de actividad calificada, pero estas instalaciones estarán sujetas a las disposiciones de esta Sección.

13.1.2 Nivel Sonoro

1.- Los ruidos se medirán y expresarán en decibelios en la escala A (dBA), la absorción acústica en decibelios (dB) y las vibraciones en(Vpals-10 log. 3.200 A2 X N3, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios).
2.- Se entiende por nivel ambiental de ruido, el nivel máximo en dBA que se mantiene persistente o varia ± 3 decibelios en mediciones efectuadas en intervalos de 5 a 10 minutos a lo largo de una hora.
3.-a) El funcionamiento de toda actividad no deberá dar lugar a repercusiones, ruidos a vibraciones molestas.
b) La repercusión máxima en ruidos en el exterior del recinto donde se ejerza la actividad, queda fijado en 5 dBA sobre el nivel medio ambiental de la zona, evaluados en el exterior más próximo al local, encontrándose a pleno funcionamiento los elementos de la instalación.
c) La medición, tanto de los ruidos emitidos, como de los transmitidos, se efectuará en el lugar en que su valor sea más elevado.
4.- Para corregir la transmisión de vibraciones, deberá tenerse en cuenta lo siguiente:
1) Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación.
2) Los conductos de circulación forzada, para fluidos, líquidos o gases, dispondrán de elementos, antivibratorios en bridas y soportes. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.
5.- Los titulares de las actividades, máquinas o aparatos generadores de ruido, facilitarán a los Inspectores Municipales el acceso a las mismas, siguiendo las instrucciones que se les indiquen para poder llevar a cabo las oportunas mediciones
6.- En los inmuebles en que en que coexisten viviendas y otras actividades autorizadas, no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina o aparato cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dBA.
7.- Los aparatos elevadores, las instalaciones de acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, la distribución, evacuación de aguas, la transformación de energía eléctrica y demás servicios de los edificios, serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonoro no superior a 30 dBA hacia el interior de la edificación.
8.- En los proyectos de actividades, calificadas o inocuas, generadoras de ruidos o vibraciones, se incluirá un estudio justificativo de la protección acústica y antivibratoria suministrada por los muros, tabiques y forjados, pilares y demás elementos estructurales, teniendo en cuenta la ubicación, materiales empleados, características físicas, disposición y uso de las mismas.

13.1.3 Vertido de Aguas Residuales.

1.- a) Todas aquellas actividades que en su proceso de trabajo den lugar a la producción de aguas residuales, se abstendrán de su vertido directo a los cursos de agua "Protegidos", "Vigilados" y "Normales", así como de su absorción por el subsuelo.
b) Para realizar el vertido a la red general de alcantarillado, se exigirá la previa definición de elementos contaminantes y el cumplimiento de las determinaciones desarrolladas en estas Normas.
2.- Todas las aguas residuales, para poder verterse en el alcantarillado, deberán cumplir los siguientes requisitos:
a) Características físico-químicas:
1. Temperatura de vertido: inferior a 30° C-.
2. pH: entre 5'3 y 9.
3. Materias en suspensión, sedimentales o no, inferiores a 100 mgs/L.
b) Características químicas:
1. Relación D.B.O. /D. Q. O.: igual o superior a 0'6.
c) Sustancias tóxicas e indeseables:
1. Arsénico (As): menos de 1 mg/l.
2. Cadmio (Cd) : menos de 1 mg/l.
3. Plomo (Pb) : menos de 14 mg/l.

4. Cromo (trivalente): menos 2 mg/l.
5. Cromo (hexavalente): menos 0,1 mg/l.
6. Cobre (Cu): menos 1 mg/l.
7. Níquel (Ni): menos 2 mg/l.
8. Mercurio (Hg): menos 0,1 mg/l.
9. Cinc (Zn): menos 2 mg/l.
10. Cianuros 11. Fluoruros (F): menos 10 mg/l.
12. Sulfuros (S): menos 1 mg/l.
3.- No se permitirá el vertido a la red general de alcantarillado de:
a) Cuerpos susceptibles de provocar obstrucciones en las canalizaciones: gravas, arenas, lechada de pulido de pavimentos, escorias, basuras, trapos, residuos de matadero y otros cuerpos sólidos.
b) Materias inflamables, explosivos, tóxicos, materiales radiactivos y otras materias capaces de poner en peligro la red de alcantarillado o a las personas que trabajen en ella.
c) Aceites, grasas y, en general, cualquier líquido que no sean aguas residuales. Si son arrastradas por éstas, serán separados previamente a su vertido.
4.- Toda actividad que vierta aguas residuales, acompañará a su petición de Licencia, relación de las características que a continuación se señalan:
a) Origen y formación de las aguas residuales, excepto de los servicios higiénicos
b) Volumen diario.
c) Promedias mensual y anual.
d) Características organolépticas: color, olor y sabor.
e) Características físico-químicas:
1. Temperatura.
2. pH.
3. Materias en suspensión.
4. Radioactividad.
f) Características químicas:
1. D. B. O. 5 días
2. D.Q.O.
3. Oxígeno disuelto
4. Putrescibilidad.
g) Sustancias tóxicas o indeseables:
1. Arsénico <AS).
2. Cadmio (Cd).
3. Plomo (Pb).
4. Cromo (Cr). Trivalente.
5. Cromo (Cr). Hexavalente.
6. Cobre (Cu).
7. Níquel (Ni).
8. Mercurio (Hg).
9. Cinc (Zn)
10. Cianuros
11. Fluoruros (F)
12. Sulfuros (S).
13. Fenoles.
14. Aceites y grasas.
h) Características biológicas: Exenta de gérmenes patógenos, carbunco bacteriano, carbunco sintomático, tuberculosis, salmonella.

13.2. MEDIDAS PARA ACTIVIDADES QUE FABRIQUEN, MANIPULEN O ALMACENEN SUSTANCIAS O MATERIAS COMBUSTIBLES INFLAMABLES O EXPLOSIVAS

1.- A los efectos de estas Normas se entenderá:
a) Por carga combustible o "Carga de fuego", la suma de las cantidades de calor desarrolladas por todos los materiales combustibles existentes en el local durante su posible combustión, dividida por la superficie en planta del mismo. No contará a estos efectos la superficie de los altillos.
b) Por "Equivalente en madera" la cantidad de madera. en Kg. que produce la misma cantidad de calor que las materias combustibles existentes en el local.
Para los efectos de cálculo conversor se asigna a la madera una potencia calorífica de 4.000 Kcal, por Kg.

13.2.1 Sustancias Sólidas

1.- Las sustancias sólidas se clasifican en dos clases:
Clase 1.ª: Combustibles, tales como madera, tejidos, algodón, plásticos no inflamables, papel, cartón etc.
Clase 2.ª: Inflamables y explosivas, tales como celuloide, pólvoras, etc.
2.- Los locales en donde se desarrollen las actividades comprendidas en esta subsección deberán ajustarse a las siguientes Normas.

1.ª Todos los locales se construirán con estructura de aislante ignífugos de adecuada eficacia, de acuerdo con las Normas específicas. Se permitirá el empleo de hierro, pero deberá revestirse con una capa de hormigón de 3 cm. como mínimo de espesor u otro aislante de equivalente eficacia.
2.ª Todas las plantas del local deberán tener ventilación directa al exterior o a través de un patio de superficie no menor de 5 m2.
3.ª La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas, y su instalación, así como las líneas de fuerza motriz, estarán protegidas bajo tubo. Será obligatoria la instalación de un interruptor general, junto a la puerta de entrada, que deberá desconectarse siempre que no haya persona encargada de la vigilancia del local. Se dispondrá de interruptores diferenciales en todas las líneas y limitadores magnetotérmicos.
4.ª Los accesos a cajas de escaleras o recintos de ascensor serán metálicas aunque no tengan la consideración de emergencia. A efectos de proyección de número y dimensiones de salidas de emergencia, la densidad máxima de ocupación previsible queda fijada, en locales de trabajo, en una persona por cada 2 m2 y 10 m3.
5.ª Cuando la superficie del local exceda de 500 m2, se dispondrá de una salida de emergencia, además del acceso normal, pero facilitar la salida del personal en caso necesario.
6.ª Cuando la superficie del local destinado a fabricación, manipulación y almacenaje sobrepase los 1.000 m2, el local deberá compartimentarse de obra maciza de 15 cm, de espesor y altura hasta la solera de cubierta, de forma que no sobrepase aquella superficie. Las aberturas de comunicación entre los diversos compartimentos estarán provistas de puertas resistentes al fuego.
7.ª Por cada 100 m2 a fracción de superficie del local, se dispondrá de un tipo adecuado y 5 Kg. de capacidad con un mínimo de dos extintores de planta. Según la "carga de fuego" media permanente, se deberá dotar además, de las sistemas de protección, detección y alarma contra incendios que la cantidad y naturaleza de los materiales exijan.
3.- a) Las operaciones de fabricación o manipulación, deberán realizarse en salas destinadas a este objeto, separadas del almacén de materias primas o productos, por paredes de ladrillo resistentes al fuego de 0,15 m. de espesor y con puertas de material incombustible.
b) Estas salas contendrán tan solo las cantidades de materias primas y productos elaborados, necesarios para el proceso operatorio, guardándose el resto en salas destinadas a almacén.
c) Las salas de fabricación o manipulación se situarán lo más alejadas que sea posible de los almacenes de materias primas y productos elaborados.
4.- a) Los materiales deberán almacenarse en perfecto orden, Cuando formen estibas, la altura de éstas será tal que quede asegurada su estabilidad, dejando entre ellas pasillos de ancho no inferior a 1,50 m.
b) Siempre que sea posible: el almacenamiento de productos se hará en embases metálicos, siendo así mismo metálicas las estanterías. Se dejará delante de las mismas un copado libre de ancho no inferior a 3 m., guardando una distancia de 20 cms. al suelo.
5.- Tanto los almacenes como las salas de fabricación o manipulación se conservaran en perfectas condiciones de limpieza, procediéndose a la recogida periódica de los desperdicios, como mínimo después de cada jornada de trabajo. Las virutas y recortes se guardarán en recipientes metálicos provistos de cierre que serán extraídos diariamente del local. Se evitará toda acumulación de restos de embalaje.
6.- En todas las salas de fabricación, manipulación o almacenaje, se colocarán rótulos visibles que indiquen la prohibición de fumar o encender fuego.
7.-a) Las actividades que empleen, manipulen, fabriquen o almacenen materiales combustibles, se ajustarán a las siguientes limitaciones:
a) Si ocupan un local en planta baja o sótano en edificios de viviendas, la "carga de fuego" no superará los 20 Kgs/m2. de su equivalente en madera.
b) Si ocupan un local en planta baja o sótano en edificios sin viviendas, pero contiguo a otros con viviendas o un local en edificio independiente y aislado de edificaciones en zona residencial, la "carga de fuego" no superará los 100 Kg./m2., y el local deberá disponer de sistemas eficaces de protección, alarma y detección de incendios.
c) Si ocupan un local en planta baja o sótano en edificios sin viviendas, pero contiguo a otros con viviendas o un local en edificio independiente y aislado de edificaciones de viviendas, en zona residencial compartida, la "carga de fuego" no superará los 150 Kg./m2. con las condiciones de seguridad señalados en el apartado anterior.
d) Si ocupan un local en planta baja o sótano en edificios sin viviendas en zona no residencial,- la "carga de fuego" no superara los 250 Kg./m2., con las condiciones de seguridad ya mencionadas.
e) Si ocupan un local en edificio independiente; y aislado de edificaciones de viviendas la "carga de fuego" podrá alcanzar los 600 Kg./m2., con las condiciones de seguridad ya mencionadas.
b) Todos los locales ubicados en zonas no residenciales, quedarán separados de las fachadas posteriores en que existan aberturas, por un patio descubierto de ancho no inferior a 5 metros. De no cumplirse esta condición, la cubierta del local con sus 5 m. contiguos a las fachadas posteriores, deberá estar construida con material incombustible y resistente al fuego.
c) En todos los supuestos enumerados en el apartado a) de este artículo se permite el incremento de la carga de fuego en un 50%, atendiendo a la naturaleza específica de los materiales o incrementando las medidas de seguridad y previsión.
8.- Las sustancias inflamables y explosivas, deberán fabricarse, manipularse y almacenarse en locales en edificios independientes y aislados de edificaciones de viviendas, sin perjuicio de guardar las distancias a núcleos de población reglamentarias.

9.-a) La venta al detall de artículos de pirotecnia, armas y cartuchos se ajustarán a lo previsto en esta Subsección y a sus disposiciones específicas.
b) A la solicitud se acompañará croquis en el que se hará constar la superficie destinada a venta, salidas de que dispone el local, características del cuarto-almacén, detalles de la instalación eléctrica y cantidades a almacenar.
10.- Las armerías que expidan cartuchería y explosivos se ajustarán, tanto en materiales y existencias, a un máximo de 25 Kg. de pólvora. En el departamento destinado a la venta habrá tan solo el material previsto para atender a las necesidades inmediatas de venta, guardándose el resto en la sala-almacén habilitada al efecto.
11.- Los artículos de pirotecnia no podrán exponerse en vitrinas ni escaparates, pero podrán utilizarse como propaganda muestras exentas de carga.
12.- La cantidad máxima total de artículos de pirotecnia en almacenaje en zona urbana tendrá un equivalente en materia inflamable o explosiva de 25 Kg.

13.2.2. Sustancias Líquidas.

1.- Las sustancias líquidas consideradas como inflamables se clasifican en:
a) Tipo 1.º: Líquidos que a temperaturas inferiores a 35º C y a una presión de 770 mm. Hg., emiten vapores susceptibles de inflamarse en contacto con una llama (éteres de petróleo, gasolinas, benzol, alcohol etílico, etc.)
b) Tipo 2.º: Líquidos que a temperaturas comprendidas entre 35º y 135º C a presión de 760 mm. Hg, emiten vapores susceptibles de inflamarse en contacto con una llama (gas-oil, petróleo, aceites lubricantes, etc.).
2.- Los locales que alberguen este tipo de actividades o elementos, estarán bien ventilados, con amplios ventanales cuya superficie permita una constante renovación del aire y no sea inferior al 8% de la superficie del local. En todo caso, reunirán las condiciones fijadas en la Subsección anterior para las sustancias sólidas.
3.- a) El almacenamiento de líquidos inflamables deberá hacerse en envases irrompibles tales como bidones, depósitos fijos de superficie o en tanques subterráneos.
b) Los envases frágiles se tolerarán hasta un 10% del volumen almacenado, sin sobrepasar los 10 litros, de capacidad por envase.
c) Los depósitos fijos de superficie, deberán ser de chapa de acero dulce u otro material no frágil, inatacable por el líquido que deba contener y con espesor de paredes suficiente para garantizar su resistencia a un esfuerzo mecánico doble de aquél al que normalmente se encuentren sometidos.
d) Los depósitos estarán montados sobre asientos elásticos rodeados de un murete que forme cubeta a su alrededor, con fondo y paredes impermeables cuya cabida sea, como mínimo, el 60% del volumen del tanque. Esta cubierta deberá comunicar con un foso impermeable colector, cuya evacuación se efectuará periódicamente, con independencia de la red general del alcantarillado.
4.- Tanto los tanques enterrados como los de superficie, se situarán alejados de toda instalación generadora de calor, líneas eléctricas, puertas de acceso, escaleras, ascensores y montacargas.
5.- Los departamentos destinados a almacenaje de líquidos inflamables en locales no subterráneos, tendrán el pavimento impermeable, con declive hacia uno o varios sumideros que desemboquen en fosos de absorción cuya cabida total sea como mínimo el 60% de la máxima del almacén.
6.- a) Para el trasvase de líquidos inflamables se utilizarán tuberías.
b) Cuando se empleen electro-bombas, sus motores serán de tipo blindado, con elementos de mando y maniobra antideflagrantes.
7.- a) En las salas destinadas a fabricación, se cumplirán todas las Normas desarrolladas en la Subsección de Sustancias Sólidas, no pudiendo contar con más existencias de líquidos inflamables que las necesarias para el trabajo normal de una jornada,
b) En las salas de fabricación, la materia prima se situará en lugares lo más alejados posibles de acceso y fuentes de calor. Cuando la materia prima esté contenida en envases o depósitos de superficie, se habilitará una zona dedicada a su custodia cuyo pavimento será impermeable y algo más bajo que el resto de la sala, formando cubeta que tendrá declive hacia uno o varios sumideros que desemboquen en fosos colectores, cuya evacuación se efectuará periódicamente, con independencia de la red general de alcantarillado.
8.- Los locales que alberguen depósitos que contengan líquidos o gases peligrosos y sus entornos, estarán dotados de sistemas especiales de prevención y extinción de incendios, rociadores, medios de aplicación de agua, productos químicos extintores, etc.
9.- a) Cuando el local se ubique en zona no residencial o agrícola, podrán disponerse almacenes contiguos de las capacidades máximas autorizadas, siempre que la cubierta del local sea ligera y los muros de separación de distintos compartimentos sean de obra maciza de 30 cms. de grueso como mínimo, no tengan aberturas que sobrepasen 1 m. la cota más alta de la cubierta contigua, y disponga cada uno de ellos de acceso directo a patio descubierto.
b) Podrá autorizarse el almacenamiento de cantidades superiores a las indicadas en el párrafo primero, en casos excepcionales, previa exigencia de la autorización correspondiente del organismo competente e informe especial de los servicios municipales

13.3 MEDIDAS PARA ACTIVIDADES CAPACES DE EMITIR GASES, HUMOS, VAPORES Y POLVO A LA ATMOSFERA

1.- a) Quedan incluidas en esta sección las actividades relacionadas en el epígrafe, así como, en general, todas las potencialmente contaminadoras, que deberán someterse a estas Normas sin perjuicio de ajustarse en su instalación y funcionamiento, a las disposiciones vigentes de ámbito general.
b) En todo caso, los niveles de emisión de contaminantes producidos por este tipo de actividades se ajustarán a lo previsto en las leyes y reglamentos sobre defensa y protección al medio ambiente.
2.- En la memoria técnica que acompañará a todo proyecto de instalación sobre actividades incluidas en esta sección, se consignarán los siguientes datos:
a) Destino de la instalación.
b) Combustible que se utilizará.
c) Potencia del hogar a rendimiento máximo y consumo medio de combustible.
d) Características de los gases, vapores y humos evacuados, indicando su composición y cantidades que intervienen en el proceso causante de la emisión.
e) Medidas especiales previstas para evitar la contaminación atmosférica.

13.3.1 Hogares y chimeneas.
1.-a) Los hogares e instalaciones en que se efectúe la combustión deberán reunir las características técnicas precisas para obtener una combustión completa, de acuerdo con la clase de combustible que utilice.

b) En todo caso se adoptarán las medidas necesarias a fin de evitar que los gases de combustión contengan más de 1% en volumen de monóxido de carbono (CO), que su capacidad sobrepase los límites establecidos, que contenga más de 1,5% de 1,5% de vapores sulfurosos en volumen y que la cantidad de cenizas supere los 0,25 gramo/m3.

c) No se permitirá el empleo de combustibles cuyo contenido en azufres supere el 2% en peso, si previamente no; se dota a los hogares de dispositivos depuradores que garanticen un nivel de emisión correcto.

2.-a) Salvo en las zonas no residenciales, la opacidad de los humos deberá ser, en todo caso, igual o inferior al número 1 de la escala de Ringelmann, pudiendo llegar hasta el número 2 en los períodos de encendido y carga con duración inferior a 5 minutos por hora.
b) En las no residenciales, la opacidad de los humos deberá ser, en todo casa, igual o inferior al número 2 de la escala de Ringelmann, pudiendo llegar hasta el número 3 en los períodos de encendido y carga, cuya duración sea inferior a 5 minutos por hora.
c) No podrán quemarse desperdicios susceptibles de originar malos olores, gases o humos de opacidad superior al número 1 de la escala de Ringelmann, sin instalaciones adecuadas que eviten tales inconvenientes.

3.- A los electos de esta Norma, las chimeneas se clasifican en las siguientes categorías:
a) 1.ª Categoría: Chimenea de hogares que consuman únicamente combustibles gaseosos, carbones vegetales o combustibles líquidos cuya viscosidad sea inferior a 7 grados Engler a la temperatura de 50 grados, y, normalmente, no emitan humo visible, salvo en los momentos de encendida, en cuyo casa su opacidad no debe ser superior al número 1 de la escala de Ringelmann.
La altura de las chimeneas de 1.ª Categoría, sin perjuicio de adaptarse a las Normas específicas que para cada caso concreto señalan las Normas vigentes de protección al ambiente atmosférico, sobrepasarán 3 m. a toda edificación situada en un círculo de radio de 20 m. y centro en la chimenea.
b) 2.ª Categoría: Chimeneas que normalmente emiten humos de opacidad inferior al n.° 1 de la escala de Ringelmann y al n.° 2 en períodos de 5 minutos cada hora, en los momentos de encendido y carga.
La altura de las chimeneas de 2.ª Categoría, sin perjuicio de adaptarse a las Normas referidas en el apartado anterior para las chimeneas de 1ª. categoría, sobrepasarán en 4 m. a toda edificación situada en un círculo de radio de 30 m., y centro en la chimenea.
c) 3.ª Categoría: Chimeneas que normalmente emiten humos de opacidad inferior al n.º 2 de la escala de Ringelmann y al n.° 3 en los momentos de encendido y carga por un tiempo no superior a 5 minutos por hora.
La altura de las chimeneas de 3.ª Categoría, sin perjuicio de adaptarse a las Normas referidas en los apartados anteriores, sobrepasarán 5 metros a toda edificación situada dentro de un círculo de 50 metros y centro en la chimenea.

4.- a) Cuando a consecuencia de la edificación de inmuebles vecinos, cuyas alturas cumplan las condiciones de las normativas vigentes, la chimenea no alcance la altura reglamentaria, deberán realizarse a costa del titular de la actividad las correcciones oportunas, a fin de alcanzar las alturas marcadas en los párrafos anteriores.
b) Cuando una chimenea tenga altura reglamentaria, pero resulte insuficiente respecto a algún edificio de carácter singular, o cuya altura sea consecuencia de sistemas de compensación de volúmenes que se construya posteriormente, el titular de la actividad no vendrá obligado a realizar obra alguna, pero sí a permitir que se realicen las modificaciones oportunas a costa de la propiedad del edificio respecto al cual

resulte su altura deficitaria.

5.- Cuando una chimenea tenga una altura superior en 10 metros a la de todos los edificios en un radio de 50 metros, el titular estará obligado a instalar el correspondiente pararrayos.
6.- a) Las chimeneas y conductos de unión a las mismas deberán ser construidos con materiales resistentes e inertes a los productos a evacuar.
b) Las chimeneas destinadas a evacuar humos o gases calientes deberán separarse por espacio libre de 5 cms., o aislante térmico equivalente, de las paredes afectadas de las dependencias vecinas.
c) Las chimeneas, en su caso, deberán estar provistas de los orificios precisos para poder realizar la toma de muestras de gases y polvos, debiendo estar dispuestos de forma que se eviten las turbulencias y otras anomalías que puedan afectar a la representatividad de las mediciones, de acuerdo con la normativa vigente.
d) Las chimeneas estarán calculadas de manera que aseguren la velocidad adecuada de los humos y los gases, a fin de evitar la salida de llamas, cenizas o partículas.
e) Se procurará combinar en una sola chimenea las descargas del mayor número posible de efluentes.

13.3.2 Gases, vapores y humos no procedentes de combustión. Polvos y vahos.

1.- a) Los locales que alojen actividades que originen desprendimientos de gases, vapores, humos, polvos, etc., estarán acondicionados de forma que las concentraciones máximas de aquéllos en el ambiente interior no sobrepasen las cifras establecidas en ordenanzas y reglamentos sobre seguridad e higiene.
b) Las operaciones susceptibles de desprender vahos, emanaciones molestas u olientes, deberán efectuarse de manera que no trascienda al exterior. Si el local no reúne las condiciones debidas, estará completamente cerrado, evacuándose el aire exterior por chimeneas de características idénticas a las de 2.ª categoría definidas anteriormente.
2.- a) Cuando las operaciones den lugar a emanaciones irritantes o tóxicas, deberán efectuarse en local completamente cerrado, con depresión, a fin de evitar la a salida de los gases o productos. Su evacuación al exterior se efectuará con previa depuración que asegure que su concentración no originará peligros tóxicas ni rebasará los niveles de emisión fijados, y por chimenea, de características idénticas a las correspondientes a la categoría 3.ª definida anteriormente.
b) Se podrá reducir la categoría de la chimenea a las de 2.ª a incluso 1.ª cuando se justifique y se compruebe una depuración total.
3.- a) Cuando los productos en suspensión sean nocivos, tóxicos o irritantes, el conducto de evacuación deberá tener las características señaladas para las chimeneas de 3.ª Categoría.
b) Los humos y gases evacuados al exterior no podrán tener más de 0,20 gramos de polvo por m3.
4.-a) En aquellos locales donde se desarrollen actividades sujetas a producción a desprendimiento de polvo, se deberá disponer de equipos de captación, para reducir el contenido de materia en suspensión dentro de los límites previstos en las Normas vigentes.
b) Así mismo, los locales deberán mantenerse en condiciones de constante y perfecta limpieza; barriendo con la necesaria frecuencia las paredes expuestas a la deposición del polvo, previa humidificación con agua o esparcimiento de serrín húmedo, etc.
5.-a) En las instalaciones reguladas en esta Subsección será exigible que los gases evacuados a la atmósfera no puedan originar depósitos de polvo sobre paredes a suelos.
b) Los aparatos de trituración, pulverización o cualquier dispositivo susceptible de producir polvo, vahos, etc., deberán estar dotados de medios de recogida que impidan su dispersión en el ambiente, pudiendo ser evacuados a la atmósfera cuando se ajusten a los niveles de emisión legales.
6.- Las actividades que produzcan en su funcionamiento polvos o gases combustibles, deberán adoptar las necesarias precauciones para impedir la posible propagación de fuego a través de aquellos.
7.- No podrán verterse al alcantarillado humos o vahos sin la previa y eficaz depuración de los mismos.

13.3.3 Hornos, fraguas y cubilotes.

1.- Las instalaciones que cuenten con hornos, fraguas o cubiletes deberán cumplir las siguientes Normas:
1.ª Los hornos, fraguas, etc. quedarán separados de la pared medianera, fachada o techo por una distancia mínima de 1,50 m. que deberá ser aumentada en su caso para garantizar que la temperatura guarde relación con la del medio ambiente.
2.ª Los locales contarán con ventilación directa al exterior, a una distancia de 5 metros de todo hueco o vecino en proyección horizontal.
3.ª En la construcción de los hornos, cuando hayan de funcionar a temperatura superior a 100º C, no se utilizarán materiales combustibles, aunque estén ignifugados, y sus elementos metálicos no tendrán contacto con materiales de aquella clase.
4.ª No se permitirá la instalación de cámaras de caldeo.
5.ª La instalación de cubiletes y hornos de fusión análogos, se dispondrán de forma que eviten totalmente la salida de chispas al exterior.
6.ª El tipo de combustible empleado será, en su caso, el que determine la normativa vigente en materia de protección al ambiente atmosférico.
2.- Los cubilotes de fundición y todos los hornos y aparatos en que los productos de combustión no

puedan ser conducidos a la atmósfera mediante chimenea, deberán instalarse en locales con tipo de ocupación en planta baja o sótano en edificios sin viviendas, contiguos o aislados de edificaciones.
3.- Las fraguas portátiles y los mecheros de gases podrán ser instalados en cualquier lugar debidamente ventilados, en locales correspondientes a los tipos de ocupación en planta baja a sótano en edificios sin viviendas, contiguos o aislados de edificaciones.
4.- Quedan excluidos de las presentes Normas los aparatos destinados a uso de laboratorio o doméstico, los hornos de fusión hasta una capacidad de 20 Kg. y los destinados a obradores de panadería y pastelería que se regirán por normas especiales.

13.3.4 Generadores de vapor y recipientes a presión.

1.- El peticionario deberá aportar en la memoria que acompaña a la solicitud de Licencia municipal los siguientes datos:
a) Superficie de calefacción del generador en m2 o volumen en m3 de la capacidad del aparato o recipiente a presión.
b) Presión máxima de servicio en Kg./cm2.
c) Temperatura en grados centígrados del vapor saturado a la presión normal de trabajo.
d) Distancias que les separan de vías públicas y edificios vecinos, tanto en sentido horizontal como vertical.
Se detallará en los planos el emplazamiento del generador.
2.- Los generadores de vapor y recipientes a presión, a efectos de determinar las condiciones de su emplazamiento, se clasificarán en 4 categorías:
a) Categoría Especial: Si V x P > 300
b) 1.ª Categoría Si 300 > V x P > 25
c) 2.ª Categoría: Si 25 > V x P > 10
d) 3.ª Categoría: Si V x P < 10
En la que V es el volumen en m3 de la capacidad del generador o aparato, y P la presión máxima de servicio en Kg./cm2 efectivos.
3.- Los generadores de vapor y recipientes a presión de Categoría Especial y 1.ª podrán instalarse exclusivamente en zonas no residenciales.
4.- Los generadores de vapor y recipientes a presión de 2.ª Categoría podrán instalarse únicamente en zonas no residenciales o residenciales compartidas con los tipos de ocupación en planta baja o sótano en edificios sin viviendas, contiguos o aislados de edificaciones.
5.- Los generadores de vapor y recipientes a presión de 3.ª Categoría, podrán instalarse en cualquier zona con tipos de ocupación en planta baja o sótano en edificios sin viviendas, contiguos o aislados de edificaciones.
6.- a) Las calderas empleadas para las instalaciones de calefacción general del edificio por agua caliente, con presiones inferiores a 0,5 Kg./cm2, se considerarán clasificadas como generadores de vapor de 3.ª Categoría, pero podrán instalarse en edificio en cualquier tipo de ocupación.
b) Las calderas denominadas individuales podrán ubicarse en cualquier lugar del local, siempre que esté suficientemente ventilado y no transmita calor a las viviendas o locales vecinos.

13.4 MEDIDAS PARA LA INSTALACION DE CLIMATIZACION

1.- Las actividades de climatización, podrán emplazarse, con las debidas garantías de instalación y corrección en el funcionamiento, en cualquier zona del término municipal.
2.- Se excluyen de calificación las unidades compactas de acondicionamiento de aire con potencia eléctrica de accionamiento de compresores igual o inferior a 6 Kw. que empleen refrigerantes del tipo no combustible y acción tóxica ligera o nula.
3.- Las instalaciones de aparatos o equipos susceptibles de originar ruidos reunirán las condiciones necesarias para que el sonido que trascienda al exterior de la dependencia donde están emplazados, sea igual o inferior a 30 dBA, ajustándose en todo caso a la normativa sobre ruidos tratada anteriormente.
4.- En las instalaciones de climatización se cumplirán las siguientes condiciones:
a) Todos los conductos de fluidos estarán debidamente aislados para evitar la transmisión de ruidosy vibraciones.
b) La velocidad de circulación del agua por las tuberías deberá ser inferior a 2 m/s, y con dispositivos que eviten el "golpe de ariete", así como cualquier otra vibración que pudiera producirse.
c) El vertido de aire, caliente o frío, se realizará a espacios libres, nunca a patios interiores y tampoco a patios de manzana cuando puedan producirse molestias. En ambos casos, deberán canalizarse hasta espacios libres a velocidad adecuada para evitar ruidos y vibraciones.
En las mismas condiciones se realizará la evacuación del aire de renovación o ventilación de los locales públicos.
a) No se permitirá la evacuación del agua procedente de instalaciones de climatización a la vía pública, ni a propiedades ajenas.

13.5 LICENCIAS PARA ACTIVIDADES CALIFICADAS

1.- La instalación, apertura y funcionamiento de actividades incluidas en el Reglamento de Actividades

Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (R.A.M.N.I.P.) requiere la concesión de la correspondiente Licencia municipal por el Ayuntamiento afectado.
La tramitación de las solicitudes de Licencia se ajustará a lo establecido con carácter general en el R.A.M.N.I.P., aplicándose para lo no previsto en el mismo, las disposiciones contenidas en esta Sección.
2.- Será competencia del Ayuntamiento la reglamentación de cuanto se refiere al emplazamiento y demás circunstancias exigibles para el desarrollo de actividades calificadas, sin perjuicio de lo establecido en R.A.M.N.I.P.
3.- Estarán sujetos a previa Licencia municipal:
a) La instalación y el funcionamiento de actividades calificadas.
b) La modificación de las mismas, es decir, ampliaciones, reformas y alteraciones que incidan en los elementos de la actividad.
c) Los traspasos y cambios de titularidad.
4.-a) Las Licencias tendrán vigencia mientras subsistan las condiciones en que fueron otorgadas, amparando, exclusivamente; los elementos descritos en el acto de concesión.
b) Las Licencias caducarán transcurrido un año desde la fecha de su concesión sin haberse iniciado el montaje de las instalaciones y, cuando, comenzado éste, se interrumpiese durante el plazo de 6 meses.
c) Se exceptúan del régimen, anterior los casos de demora o paralización por causa de fuerza mayor u otras apreciadas por la autoridad competente.
d) Si la Licencia municipal se obtiene con carácter previo a la de obras del inmueble destinado al ejercicio de la actividad, el plazo de 1 año comenzará a computarse a partir de la expedición de la Licencia de primera ocupación del edificio.
5.- a) Los administrados podrán presentar solicitud de consulta previa a la petición de Licencia. Acompañarán plano de emplazamiento con alineaciones vigentes, a escala 1:1.000, y sucinta memoria con relación de los elementos que pretendan instalarse.
b) Los informes emitidos por la Administración Municipal no originarán derechos a favor de los solicitantes ni de terceros, ni vincularán en ningún caso a la propia administración consultada.
6.- a) La solicitud de Licencia de actividad calificada de nueva instalación detallará, can toda precisión, lo que se pretende y la planta o plantas del edificio donde se prevé el desarrollo de la actividad.
Se acompañará fotocopia de la Licencia para primera utilización del edificio.
b) La solicitud incluirá Proyecto Técnico redactado por facultativo legalmente competente, visado por su Colegio Oficial, que comprenderá:
a) Memoria Descriptiva, detallando:
1º.- Sistemas productivos.
2º.- Materias primas y productos acabados, cantidades, tipos y composición.
3º.- Características de la instalación y relación de maquinaria, con resumen total de la potencia instalada en Kw.
4º.- Instalaciones sanitarias.
5º- Suministro y características del agua de consumo.
6º.- Instalaciones eléctricas con referencia al Reglamento correspondiente, citando la Norma BT, aplicable en cada caso concreto.
7º.- Ventilación.
8º.- Iluminación natural o artificial.
9º.- Posibilidad de repercusión en la sanidad ambiental-.
10º.- Medidas correctoras y de seguridad relativas a incendios, ruidos y vibraciones, aguas residuales y residuos sólidos.
11º.- Número de operarios.
12º.- Combustible: clase, cantidad y tipo de almacenamiento.
13º.- Repercusión viaria y plazas de aparcamiento, en su caso.
b) Planos acotados del local y dependencias, a escala 1:100, que comprenderán la totalidad de las plantas del edificio, grafiando la situación, y dimensiones si es posible, de las maquinarias y elementos empleados; planas de secciones representativas del local y planos de distribución de las redes de abastecimiento de agua, redes contra incendios, energía eléctrica y detallé de los sistemas de aislamiento.
7.-a) Las modificaciones, reformas o ampliaciones que alteren los elementos o procesos determinados en la Licencia otorgada con anterioridad, quedan sujetas a la obtención de previa. Licencia municipal.
b) En la solicitud se acompañará fotocopia de la Licencia anterior.
c) El procedimiento será el mismo establecido para las de instalación, apertura y funcionamiento de nueva actividad.
8.a) Estará sometido, a Licencia Municipal el traspaso o cambio de titularidad de la actividad calificada.
b).- La solicitud ira suscrita por el antiguo y nuevo empresario, acompañada de:
1º.- Fotocopia de la anterior licencia concedida.
2º.- Declaración jurada de que la actividad continua ejerciéndose en los mismos términos y condiciones de la anterior licencia.
(El apartado 8 letra b), fue modificado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de enero de 1996 y su nuevo contenido se transcribe a continuación.)
b) La solicitud irá suscrita por el antiguo y nuevo empresario, acompañada de:

1º.- Documento público o privado de transmisión del negocio.

2º- Copia del pago del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

3º. Copia de la licencia de apertura del anterior titular.

4º.- Fotocopia de la carta de pago acreditativa de haber realizado el ingreso previo a que se refiere la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa de Licencia de Apertura.

5º. Fotocopia del alta del impuesto de actividades económicas que ampara el ejercicio de la actividad a realizar.

6º.- Fotocopia del último recibo del impuesto de bienes inmuebles del local.

7º.- Certificado técnico, visado por el Colegio Profesional, en el que se especifique la eficacia de las medidas correctoras que le fueron impuestas en su día, y que las instalaciones actuales corresponden a las autorizadas en la licencia (únicamente en las actividades calificadas y de publica concurrencia). En las actividades sometidas a la Ley de Espectáculo, para su traspaso se exige la misma documentación, e idéntico tratamiento para las inocuas (en estos últimos no se exige el certificado técnico.) (1)
c) Si se comprobara la existencia de alguna modificación objetiva, se requerirá al peticionario para su legalización mediante la solicitud de la correspondiente Licencia.

9.-a) Los expedientes relativos a molestias, peligro, insalubridad o nocividad por el funcionamiento de actividades o servicios, se incoarán por el Ayuntamiento, bien de oficio o por denuncia de particular.
b) La denuncia efectuada por particulares hará referencia, entre otros datos de interés, a:
1.º) Emplazamiento de la actividad.
2.º) Nombre comercial a titularidad de la misma.
3.º) Causas que determinan la denuncias.

10.-a) Recibida la denuncia en el Ayuntamiento se remitirá junto con el expediente de la Licencia, a los Servicios Técnicos que informarán previa inspección en plazo de ocho días.
b) Si se tratase de actividad legalizada, se indicará:
1.º) Si la actividad denunciada se ajusta a Licencia.
2.º) Las deficiencias observadas y medidas para subsanarla.
c) Si se tratase de actividad modificada, se requerirá al titular para que solicite la Licencia de modificación, y se ordenará el precintaje de cuantos elementos no estuviesen legalizados.
d) Si la actividad se ejerciese sin Licencia, se decretará su clausura o precintaje, sin perjuicio de requerir en su caso, al titular para que solicite su legalización.

11.-a) La imposición de tres multas consecutivas por reiteración, dará lugar a la retirada temporal de la Licencia, llevando aparejada la clausura y cese de la actividad, por el tiempo que se establezca, pudiendo ser prorrogada si no han desaparecido las causas que la motivaron.
b) Retirada definitiva de la Licencia: se aplicará en circunstancias extremas, una vez agotados los plazos de retirada provisional sin efectos positivos.

Anexo: B

14 INSTRUCCIONES PARA EL CALCULO DEL ESTADO DE RUINA

A: Se considera daño no reparable por medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales con extensión superior a 1/2 de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y sustentante reconocida como tal en el cálculo de estructuras.
(Elemento portante: muros de carga, pilares, columnas, vigas, jácenas, cimentación, etc.)
(Elemento sustentante: viguetas, forjados, escaleras, balcones, voladizos, etc.)
Para la obtención del límite establecido se seguirá el siguiente procedimiento:
1º.- Se establecerá una relación pormenorizada de todos los elementos estructurales del edificio que se cuantificará en las unidades métricas habituales, calculándose la proporcionalidad de cada uno en relación al conjunto total de los elementos estructurales de todo el edificio, en forma de tantos por ciento sobre un valor sin dimensión métrica, suma de las unidades heterogéneas utilizadas. (m2 ml, etc.).
2º.- Se establece en forma igualmente porcentual para cada uno de los elementos, la proporción en que deba ser construida sobre el total de dicho elemento estructural.
3º.- La suma de todas las multiplicaciones entre porcentajes obtenidos en los apartados 1.º y 2.º dará la extensión en % de los daños a reparar respecto a la totalidad convencional de los elementos estructurales de la edificación. Este porcentaje total, será mayor que 1/2 del total obtenido en el apartado 1.º, para que un daño sea considerado no reparable técnicamente por los medios normales.

B: Para calcular el segundo supuesto (aquel en que las obras de reparación puedan suponer un coste superior al 50% del valor actual de la edificación), se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:
1º.- Se consideran obras de reparación aquellas que reponen a la edificación a sus condiciones

preexistentes de seguridad y salubridad. No podrán contabilizarse a estos efectos más que la reparación de elementos estructurales y aquellas partes cuyo deterioro no sea imputable a la dejación del normal deber de conservación y adecuación a las condiciones mínimas de higiene, seguridad y habitabilidad, consecuencias de su normal mantenimiento.

2º.- El coste de la reparación se determinará por aplicación de un índice de precios actualizados, con indicación de su procedencia, pudiendo contabilizarse igualmente hasta un 15% de beneficio industrial del contratista (cuando éste no esté comprendido en los citados índices), así como los correspondientes honorarios de facultativos de proyecto y dirección.

3º.- El valor actual de la edificación (Va) se determinará por el siguiente procedimiento:
Va = Vr x Ce x Cu
donde:
Vr = Valor de reposición o sustitución del edificio por otro equivalente de nueva obra, calculado para el caso de viviendas, por el precio/m2 que tenga vigencia en ese momento para las viviendas de Protección Oficial . (sin contar el precio del suelo). A dicha cantidad se le podrá aplicar un aumento o reducción de hasta el 20% atendiendo a las características de la edificación (n.º de m2, servicios, acabado, etc., tipo de edificaciones, ...).
En el resto de edificaciones se tomarán como mínimo los módulos vigentes del C. O. A.
Ce = Coeficientes de depreciación por edad, calculado:
Ce = 1-0,25 (logx-1)2
Siendo x el n.º de años de la edificación que no podrá ser inferior a 10.
Si la edificación estuviera protegida por ser de Interés Histórico-Artístico, se aplica un Ce = 1 pues su edad, lejos de depreciar la edificación, aumenta su valor.
Cu) = Coeficiente de depreciación por uso calculado.
Cu: 1 - 0,75·(Cr/Vr)
Siendo Cr el costo de la reparación (determinado según punto B apartado 2.º). Y Vr. (valor de reposición) calculado según lo expresado anteriormente.
C: Las circunstancias urbanísticas, no se apreciarán por sí solas (salvo casos excepcionales), si no como coadyuvantes de los anteriores supuestos.
Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones, y en general, a la carencia de las instalaciones exigidas por la legislación específica no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble, y no a su estado ruinoso.
La declaración del estado de ruina, en edificios o elementos protegidos, no presupone su demolición, antes bien deberá procederse a su reparación.

Anexo: C

15. PROPUESTA DE ORDENANZA SOBRE USO DEL ALCANTARILLADO MUNICIPAL.

15.1 OBJETIVO FUNDAMENTAL DE LA ORDENANZA Y DEFINICIONES

1.- La presente Ordenanza regula las condiciones a las que deberá ajustarse el uso de la red de alcantarillado, de sus obras e instalaciones complementarias y de cualesquiera otras que se incorporen a la red.
2.- A efectos de esta Ordenanza se entenderá:
1º.- Por Red de Alcantarillado, el conjunto de conductos o instalaciones que en el subsuelo sirve para la evacuación de aguas residuales.
2.º Por Alcantarilla pública: todo con-ducto subterráneo construí do o aceptado por el Ayun-tamiento para servicio del saneamiento general del Municipio o de una parte del mismo y cuya limpieza y conservación la realizará la Administración Pública.
3.º Por Albañal, aquel conducto subterráneo colocado transversalmente a la vía pública, que sirve para transportar las aguas desde un edificio o finca, a la alcantarilla pública.
4.º Por Albañal longitudinal, aquel que total o parcialmente, discurre a lo largo de la vía pública, pudiendo admitir acometidas de albañales de las fincas del recorrido.
5.º Por Imbornal o Sumidero, las instalaciones compuestas de boca, con o sin rejilla, pozo de caída y conducción hasta la red de alcantarillado, destinadas a recoger y transportar a la alcantarilla pública las aguas superficiales de escorrentía en la vía pública.

15.2 DISPOSICIONES GENERALES

1.- En toda vía pública municipal, la construcción de la alcantarilla deberá preceder, o cuanto menos, se simultaneará si ello fuera técnicamente aconsejable a la del pavimento definitivo correspondiente.
2.- La construcción de alcantarillas o albañales precederá, o al menos será simultánea a la edificación que deba utilizarla.

15.3 OBLIGATORIEDAD DEL USO DE LA RED DE ALCANTARILLADO

1.- Los edificios existentes o que se construyan en fincas con fachadas frente a las que exista

alcantarillado público, deberán verter a éste sus aguas residuales, según la red, a través del correspondiente albañal.
2.- Si la finca tiene fachada a más de una vía pública, el propietario podrá escoger la alcantarilla pública a la que le convenga desaguar aquella, si el informe técnico municipal es favorable.
3.- Lo expresado en los párrafos anteriores es válido en el casa de redes unitarias, para el vertido de las industrias de la población, siempre que los vertidos cumplan las condiciones exigidas en este articulado. Las industrias con vertidos exclusivamente orgánicos, procedentes de sus correspondientes servicios se considerarán como si se tratase de edificios urbanos.
4.- Cuando no exista alcantarilla pública frente a la finca o industria, pero sí existe a una distancia inferior a 100 metros, el propietario deberá conducir las aguas a dicha alcantarilla mediante la construcción de un Albañal longitudinal, o prolongando la red municipal con el diámetro que se le imponga según lo que estime el Ayuntamiento como más procedente. Ello podrá llevarse a efecto a expensas del solicitante exclusivamente o bien mancomunadamente por todos los propietarios de las fincas existentes en dicho tramo, si existiese consenso. La referida distancia de 100 metros se medirá a partir de la arista de la finca (intersección del linde del solar más próximo a la alcantarilla con la línea de fachada), y siguiendo las alineaciones de los viales afectados por la construcción del longitudinal. En todo caso la sección será suficiente para el servicio de todas las fincas que en el futuro viertan al albañal longitudinal o a la prolongada red municipal.
5.- Los propietarios de aquellos edificios ya construidos, a la entrada en vigor de la siguiente Ordenanza, se ajustarán a las prevenciones siguientes:
a) Si tuviesen desagües por medio de pozo negro, fosa séptica y cuya conexión a la red de alcantarillada sea técnicamente posible, vienen obligados a enlazar dicho desagüe con la misma, a través del albañal o tubería correspondiente según proceda, así cano modificar la red interior de la finca, para conectarla al referido albañal, cegando el antiguo sistema.
En caso de no llevarse a efecto transcurrido el plazo de un mes a partir del requerimiento que al efecto deberá dirigir la Administración Municipal al propio interesado, sin que éste haya solicitado el albañal de desagüe, el Ayuntamiento procederá a su construcción con cargo a aquél, hasta la línea de fachada y aplicará el arbitrio con fin no fiscal sobre pozos absorbentes con los recargos que procedan, hasta tanto no se modifique la red interior y se ciegue el antiguo sistema de modo que el desagüe al albañal sea correcto.
b) Si tales edificios tuviesen vertidos directos o indirectos, sin tratamiento previo o con cualquier sistema de tratamiento incorrecto, vienen obligados a enlazar dicho desagüe a la red de alcantarillado salvo que se trate del supuesto contemplado en el párrafo siguiente de estas mismas Ordenanzas en el que se admite provisionalmente un tratamiento previo. Transcurrido el plazo de un mes a partir del requerimiento que al efecto deberá dirigir la Administración municipal al propietario interesado, sin que éste haya eliminado el vertida anómalo o haya solicitado el albañal de desagüe, el Ayuntamiento procederá a su construcción con cargo a aquél, aplicándole las sanciones que procedan en tanto no modifique su red interior para su empalme correcto al albañal, independientemente de las sanciones que hubieran lugar por vertido a cielo abierto.
La obligación establecida en este apartado, solo será exigible cuando en una vía pública a que tenga fachada el edificio, exista alcantarilla pública o cuando la hubiera a distancia inferior a 100 metros, medidos según se indica anteriormente, en cuyo supuesto la conducción de las aguas a la alcantarilla deberá efectuarse con el correspondiente albañal o tubería según proceda tal y como allí se indica.
Para las industrias es válido cuanto hemos expuesto, siempre que sus vertidos tengan las características físico-químicas exigidas en el capítulo correspondiente de esta Ordenanza.
6.- Cuando la distancia desde la arista a la alcantarilla medida según el apartado anterior sea superior a 100 metros, no se autorizará la edificación del solar, salvo que el propietario previamente o al mismo tiempo que la solicitud de Licencia de edificación, presente Proyecto de desagüe que deberá. ser aprobado por el Ayuntamiento y se comprometa a realizarlo en el plazo en que se le señale.
En caso de existir núcleos aislados en zonas carentes de alcantarillado, el Ayuntamiento podrá autorizar la depuración completa individual de las aguas residuales, sin perjuicio de la obligación de empalmar a la alcantarilla pública cuando ésta se construya, adaptándose a las características del tipo de red en cuestión.

15.4 ALBAÑALES Y ALBAÑALES LONGITUDINALES

1.- La conducción desde un edificio a la alcantarilla pública podrá efectuarse directamente o mediante albañal longitudinal, aunque preferentemente por el primer método.
Podrá autorizarse el desagüe de varios edificios a través de un solo albañal sólo cuando técnicamente fuera necesario, o por la inexistencia de la red, y siempre que las servidumbres, que al efecto se constituyan sean debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

2.- Serán condiciones previas para la concesión de permiso para la construcción de un albañal, o de un albañal longitudinal:
a) Que el afluente previsto cumpla las condiciones físico-químicas que se especifican en esta Ordenanza.
b) Que la alcantarilla esté en servicio.

3.- El solicitante de Licencia de albañal o albañal longitudinal, presentará un pleno de la red de desagüe

interior del edificio en planta y alzado a escala 1:100 ó 1:50, detallando expresamente los sifones generales a la ventilación y aérea suscrita por técnico competente.
Además de guardar en la construcción las disposiciones y dimensiones adecuadas para un desagüe correcto, deberán cumplirse las siguientes prevenciones, para el caso más común de acometida a las redes generales.
a) Todos los aparatos con desagüe de las viviendas o instalaciones, tendrán su propio sifón y de no haber circunstancias que aconsejen otra cosa, deberán instalarse un sifón por cada bajante o bien un sifón general por cada edificio para evitar el pase de gases y múridos.
b) Entre acometida del albañal y el sifón general del edificio se dispondrá obligatoriamente, una tubería de ventilación sin sifón ni cierre alguno, que sobrepase en dos metros el último plano accesible del edificio, y que deberá situarse como mínimo a otras dos metros de distancia de los predios vecinos. Por la referida tubería podrán conducirse las aguas pluviales, siempre que respetando la libre ventilación los puntos laterales de recogida, están debidamente protegidos por sifones o rejas que impidan el paso de múridos.
c) Las bajantes del edificio podrán servir para ventilación aérea, sustituyendo a la tubería destinada a este fin en cuyo caso deberán cumplir las condiciones que se especifican en el apartado anterior.
d) En los edificios ya construidos las conducciones de agua pluviales podrán ser utilizadas como chimeneas de ventilación, cuando sean susceptibles de adaptarse a las condiciones señaladas en los epígrafes anteriores, y siempre que desagüe directamente al albañal.

4.- Continuando con las nuevas acometidas, y sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 7 para el supuesto que el mismo se refiere, el Ayuntamiento construirá los albañales en el trayecto comprendido entre la alcantarilla pública y la fachada de la finca, y procederá a la reposición del pavimento, todo ello a cargo del propietario y de acuerdo con el Cuadro de Precios unitarios aprobados por la Administración, e independientemente del importe a satisfacer por el conexionado a la red, y cuyo valor queda aprobado en las tarifas de más reciente aprobación por parte de los organismos competentes.
Las obras darán comienzo dentro de los quince días siguientes al de justificación de haberse efectuado los ingresos previstos en las Ordenanzas municipales, por los derechos de Licencia y como depósito del casto de la obra.

5.- La construcción de la parte del albañal en el interior de la finca, hasta el paramento externo de su fachada, deberá llevarse a cabo por el peticionario, quien vendrá obligado a llevarlo a cabo según el plano presentado, tal y como se veía en el apartado 4, el cual ha merecido la aprobación de los servicios técnicos municipales, los cuales podrán realizar la correspondiente inspección al objeto de vigilar su cumplimiento, y para que en definitiva puedan realizarse debidamente las conexiones con el albañal exterior, al tiempo que se cumplan las prevenciones del apartado 3 de esta Ordenanza.

6.- Los albañales longitudinales, tendrán la sección que sea capaz de admitir los incrementos futuros de caudal de aguas residuales.
El reparto del coste entre los usuarios de un albañal longitudinal particular, se ajustará a lo que en cada caso convengan los propietarios respectivos, y de no haber acuerdo, a lo que decida la Administración Municipal, que repartirá el costo de construcción y conservación del albañal en tantas partes iguales como acometidas reales tenga el albañal prescindiendo en su caso del hecho de que cada una de ellas tengan a su vez otras acometidas subsidiarias. No están obligados a contribuir los solares, salvo que tengan Licencia para construir.
El Ayuntamiento, al variar la disposición de las vías públicas, podrá ordenar la modificación o variación del emplazamiento del albañal longitudinal, sin derecho por parte de los interesados a indemnización alguna.

7.- Al llevarse a cabo las obras de construcción de nuevas alcantarillas públicas, se anularán todos los desagües particulares que con carácter provisional se hubieran autorizado para las fincas frente a aquéllas, siendo obligatorio el empalme directo a la misma, que como se ha dicho en el apartado 1 tiene toda preferencia.
Las obras necesarias para los empalmes a nuevas alcantarillas, durante el período de construcción de éstas, se llevará a cabo por el Contratista adjudicatario de la construcción de dichas alcantarillas. A tal fin se valorará independientemente cada albañal y el propietario respectivo deberá ingresar en el Ayuntamiento el importe de aquél para su abono al Contratista adjudicatario.

8.- La limpieza y reparación de los desagües particulares se llevará a cabo por sus propietarios, previa obtención de la oportuna Licencia municipal: no obstante podrá solicitarse que dichos trabajos sean realizados por el Ayuntamiento con gasto a cargo de aquéllos.
Cuando se observe alguna anomalía o desperfecto que hiciese necesario alguna obra de reparación o limpieza de albañales de cualquier clase, se requerirá al propietario para que la realice, previa Licencia en el plazo que se señale, pasado el cual sin haberse realizado, la Administración Municipal podrá proceder a dicha limpieza o reparación con cargo al propietario titular del albañal.
Si se tratara de albañal longitudinal, en el que existiera más de un empalme, el responsable conocido abonará los gastos de limpieza y reparación por los daños ocasionados. De no ser conocido se repartirán los gastos entre todos los usuarios.
La reparación o limpieza por la Administración Municipal a que se refiere los párrafos anteriores,

comprenderá tan solo el tramo de desagüe situado en la vía pública, debiéndose llevar a cabo por el propietario de las del tramo correspondiente al interior de la finca.

9.- El Ayuntamiento se reserva el derecho de realizar en la vía pública por sí o a través de empresas adjudicatarias cualquier trabajo de construcción, reparación o limpieza de albañales o de reposición de pavimentos afectados por aquéllos.

10.- Las prescripciones de carácter general que, como mínimo, deben cumplir las acometidas o albañales indicados son:
- Diámetro mínimo de 15 cm. y siempre inferior al diámetro de la alcantarilla receptora.
- La pendiente de la acometida puede alcanzar un mínimo del 2%, pero normalmente no debe ser inferior al 3%.
- El trazado y disposición de la acometida, y la conexión con la alcantarilla receptora deben ser tales que el agua de ésta no pueda penetrar en el edificio a través de la acometida.
- El eje de la acometida en la conexión debe formar un ángulo con el eje de la alcantarilla comprendido entre 45º y 90º sexagesimales, si bien se recomienda que esté cercano a este valor.
- Para el caso de acometidas de industrias, el albañal debe ser resistente a los agentes agresivos.
- Se dispondrá un sifón en la acometida, a la salida del edificio, normalmente en su interior, aunque en casos especiales puede construirse en el exterior, junto a la fachada. Su misión es retener a los objetos impropios de ser vertidos a la alcantarilla. Dispondrá de tapa de acceso o para su limpieza y para la conservación de la acometida

15.5 USO DE LA RED DE ALCANTARILLADO

1.- Cuando el nivel del desagüe particular no permita la conducción a la alcantarilla por gravedad, la elevación de las aguas deberá ser realizada por el propietario de la finca.
En ningún caso podrá exigirse al Ayuntamiento responsabilidad alguna por el hecho de que a través del albañal de desagüe puedan penetrar a una finca particular aguas procedentes de la alcantarilla pública.

2.- Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:
1.º Gasolina, benceno, naftaleno, fuel-oil, petróleo, aceites volátiles o cualquier otro sólido líquido o gas, inflamable o explosivo en cantidad alguna.
2.º Cualquier sólido, líquido o gas tóxico o venenoso, ya sea puro o mezclado con otros residuos, en cantidad que pueda constituir un peligro para el personal encargado de la limpieza y conservación de la red u ocasionar alguna molestia pública.
3.º Aguas residuales con valor de pH inferior a 5,5 o superior a 9,5, que tengan alguna propiedad corrosiva, capaces de ocasionar datos o de perjudicar los materiales de las alcantarillas o albañales a al equipo del personal encargado de la limpieza y conservación.
4.º Sustancias sólidas o viscosas en cantidades o medidas tales, que sean capaces de ocasionar obstrucción en la corriente de las aguas en las alcantarillas u obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza de la red de alcantarillado, como: cenizas, carbonilla, arena, barro, paja, virutas, metal, vidrio, trapos, plumas, alquitrán, plástico, madera, basura, sangre, estiércol, desperdicios de animales, pelo, vísceras, piezas de vajilla, envases de papel y otros análogos, ya sean enteras o trituradas por molinos de desperdicios.
5.º Cualesquiera líquido o vapor a temperatura mayor de 40º C.
6.º Disolventes orgánicos o pinturas cualquiera que sea su proporción.
7.º Carburo cálcico, cualquiera que sea su proporción.
8.º Sulfuros, excediendo de 5 ppm.
9.º Cianuro, excediendo de 2 ppm.
10.º Formaldeidos, excediendo de 20 ppm.
11.º Dióxido de azufre, excediendo de 5 ppm.
12.º Vertidos compuestos por materias grasas o aceites minerales o vegetales, excediendo de 250 ppm; medido como grasa total.
13.º Vertidos concentrados de procesos de galvanizados o ácidos concentrados de tratamiento de hierro.
14.º Gases procedentes de escapes de motores de explosión.
15.º Líquidos que contengan productos susceptibles de precipitar o depositarse en la red de alcantarillado o de reaccionar con las aguas de éstas produciendo sustancias comprendidas en cualquiera de los apartados del presente artículo.
16.º Sustancias que puedan perturbar la buena marcha de una instalación de tratamiento de aguas residuales.
17.º En general, todas aquellas sustancias comprendidas en el anexo n.º 2 el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961, con las concentraciones máximas que en dicho anexo se mencionan.

3.- Sin perjuicio de las sanciones y responsabilidades a que hubiera lugar, cualquier vertido al alcantarillado público que posea algunas de las características definidas en el apartado anterior, dará lugar a que la Administración Municipal adopte alguna de las siguientes medidas:

a) Prohibir totalmente el vertido, cuando se trate de materias no corregibles a través del oportuno tratamiento.
b) Exigir un tratamiento previo que permita concentraciones comprendidas dentro de los límites tolerados.
c) Imponer la vigilancia y sistemática comprobación de las cantidades y proporciones de vertido.
d) Exigir el pago de los costes adicionales que exijan protección de las obras de fábrica, instalaciones y personal.

4.- Las industrias de las ramas que a continuación se especifican deberán seguir el siguiente pretratamiento:
- Industrias cárnicas (matadero, embutido
curado y embutido crudo) Desengrasado
- Curtido al cromo: Homogeneización
Precipitación
Química
Separación de sólidos
Neutralización
- Curtido vegetal Homogeneización
Precipitación química
Neutralización
- Industrias lácteas Homogeneización
- Hostelería y platos preparados Desengrasado
- Industrias Textiles Homogeneización
- Galvánicas Precipitación química
Neutralización
- Piedras y materiales de construcción Sedimentación
- Fábricas de alcohol y aguardientes Digestión aerobia
directa
Decantación
- Tintorería Decantación
Neutralización
Filtración
- Aglomerados de madera Decantación
- Almazaras Reducción de pH
Desengrasado
La presente relación no es exhaustiva ni excluyente, y las industrias no señaladas en la misma, deberán realizar el pretratamiento que indiquen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, asesorados debidamente por la Comisaría de Aguas.

5.- En el caso en que se autorice un tratamiento previo de los vertidos, o bien un control de cantidades, el Proyecto de las instalaciones necesarias para ello deberá ser aprobado por la Administración Municipal al otorgar la Licencia correspondiente.
Los aparatos de registro, medida, control y tomas de muestras exigidos, deberán situarse en lugar accesible y seguro, previamente señalado en los planos de Proyecto.
La construcción, instalación y mantenimiento de las instalaciones y tratamientos, correrán a cargo del propietario y podrán ser revisados periódicamente por la Administración Municipal.

6.- Los daños y perjuicios que puedan derivarse de un vertido prohibido, señalado en el párrafo 2 serán imputados totalmente al causante del mismo.

7.- Los análisis y pruebas para comprobar las características de los vertidos, se llevarán a cabo en laboratorios especializados, homologados.

8.- Las industrias conectadas a la red del Ayuntamiento, cuyos vertidos no cumplan lo dispuesto en el párrafo 2 dispondrán de un período máximo de un año a la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas, para, mediante el correspon-diente pretratamiento, corregir las características del vertido. A partir de este momento se podrán aplicar las sanciones, según se indica en el apartado 15.7.

15.5 DE LA INSPECCION

1.- A fin de realizar su cometido en orden a la observación, medida, toma de muestras, examen de vertidos y cumplimiento de lo establecido en esta Ordenanza, los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, tendrán libre acceso a los locales en que se produzcan vertidos en las alcantarillas. La inspección no podrá investigar sin embargo, los procesos de fabricación, salvo aquellos particulares de los mismos que tengan una relación directa con el tipo y causa del vertido a las alcantarillas o con el sistema de tratamiento del mismo.
La propia inspección podrá también penetrar en aquellas propiedades privadas sobre las que el Ayuntamiento mantenga alguna servidumbre de paso de aguas, a fin de llevar a cabo los servicios de inspección, observación, medición, toma de muestras, reparación, limpieza y mantenimiento de

cualquier parte de la instalación de alcantarillado que esté situada dentro de los límites de dicha servidumbre. Los propietarios de dichas fincas mantendrán siempre expedita la entrada a los puntos de acceso al alcantarillado.
2.- En todos los actos de inspección, los funcionarios encargados de la misma, deberán exhibir el documento que los acredite para la práctica de aquéllos.
Del resultado de la inspección se levantará acta duplicada que firmarán con el inspector y la persona con quien se entienda la diligencia, a la cual se le entregará uno de los ejemplares.

15.7 INFRACCIONES Y SANCIONES

1.- Se estimarán infracciones y serán objeto de corrección administrativa:
a) La construcción y modificación de alcantarillas, albañales o conexiones a la red y de instalaciones anejas a la misma, aunque unos y otros sean de propiedad particular, sin obtener previa Licencia municipal o sin ajustarse a las condiciones señaladas con que hubiese sido concedida, o a los requisitos generales de esta Ordenanza.
b) El uso de la red de alcantarillado, albañales o conexiones anejas sin previa Licencia, o sin ajustarse a las condiciones de la misma o a las disposiciones de esta Ordenanza.
c) Los daños a la red de alcantarillado, sus albañales, obras e instalaciones de todas clases, ya sean causadas maliciosamente o por negligencia.
d) Cualquier otro incumplimiento de lo dispuesto en los preceptos de esta Ordenanza.
2.- Responderán de las infracciones:
1º. En los supuestos de los apartados a) y b) del apartado 1 anterior, los obligados a obtener la Licencia omitida o en su caso, los titulares de la misma.
2º. En el caso del apartado c) del apartado 1 anterior, el causante de los datos.
3º. En el supuesto del apartado d) del apartado 1 -anterior, las personas a quienes fuese imputable el incumplimiento.
3.- Todo dato a las obras e instalaciones de la red o anejas a las mismas, constituirá al causante de las mismas en la obligación de reparar el dato causado y reponer dichas obras e instalaciones a su anterior estado, sin perjuicio además de imponer al mismo la sanción correspondiente y de serle exigidas las demás responsabilidades a que hubiese lugar.
La reparación y reposición deberá ejecutarse por el infractor dentro del plazo que al efecto le señale la Administración, o por esta misma a cargo de aquél, según estira más conveniente la autoridad municipal. También se procederá a la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, cuando debiéndose ejecutar la obra por el infractor, éste no la lleve a cabo dentro del plazo que se le hubiese señalado.
4.- Las infracciones serán sancionadas con multas hasta el máximo autorizado por la legislación vigente. Dentro de dicha limitación, la cuantía de la multa será fijada atendida la gravedad de la infracción, basada fundamentalmente en el exceso de concentración del vertido sobre los límites de la Ordenanza, el perjuicio ocasionado a los intereses generales, el grado de culpabilidad y las demás circunstancias que concurran.
5.- Además de la imposición de multas, en caso de infracción podrá decretarse, según proceda, las siguientes medidas:
a) Ordenar la suspensión de los trabajos de ejecución de la obra o instalación indebidamente realizada-
b) Ordenar al infractor que, en el plazo que se señale, presente la solicitud de Licencia ajustada a los términos de esta Ordenanza.
c) Ordenar al infractor que, en el plazo que al efecto se señale, introduzca en las obras e instalaciones realizadas, las rectificaciones precisas para ajustarlas a las condiciones de las Licencias o a las disposiciones de esta Ordenanza.
d) Ordenar al infractor que, en el plazo que se fije, proceda a la reparación de los dalos, a la reposición de las obras e instalaciones a su estado anterior o a la demolición de lo indebidamente construido o instalado.
e) Disponer la reparación, reposición o demolición que se fije de dichas obras e instalaciones por las brigadas municipales o a través de la correspondiente contrata, a cargo en todo caso del infractor.
f) Impedir los usos indebidos para los que no se hubiera obtenido Licencia o que no se ajusten a las condiciones de la misma y a las disposiciones de esta Ordenanza.
6.- Los plazos a que se refiere los apartados b), c) y d) del apartado 5 anterior, serán prudencialmente fijados, atendiendo a lo que sea objeto de la orden.
7.- En caso de incumplimiento de las órdenes a que se refieren los apartados a), b), c), d) y f) del apartado 5 anterior y sin perjuicio de la ejecución de medidas para subsanarlo, podrán imponerse multas coercitivas reiterables por espacios de tiempo suficientes para el cumplimiento de lo ordenado.
El infractor resarcirá a la Corporación de los daños causados a la red de alcantarillado, emisario y estación depuradora y a los particulares los daños que ocasione en los albañales, según resulte de los informes y valoraciones técnicas viniendo obligado a ingresar anticipadamente dichas cantidades a resulta de la liquidación definitiva de las obras de reparación, reposición, y demolición correspondientes.
8. La potestad sancionadora corresponderá en principio al Alcalde, quien podrá recabar, para la imposición de multas, como para la adopción de las medidas previstas en el apartado 4 anterior, los informes técnicos que estime pertinentes.
En cualquier momento el Ayuntamiento a instancia de sus servicios técnicos, podrá suspender provisionalmente la ejecución de las obras e instalaciones así como impedir, también provisionalmente, los usos indebidos de la red, sus obras e instalaciones anejas, a cuyo fin deberá cursarse al interesado,

orden individual y por escrito; suspensión válida hasta que los defectos sean subsanados o los vertidos corregidos.

Anexo: D

16 TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. CERRAMIENTOS.

16.1 AMBITO DE APLICACION
a) Las presentes Condiciones Técnicas definen las exigencias en Proyecto y ejecución de obras de ordenación de espacios libres y zonas verdes, que han de regir en toda actuación dentro del área del Plan General.
b) Así mismo definen las condiciones de ejecución de los cerramientos y plantación en las actuaciones de edificación aislada autorizadas en Suelo No Urbanizable.

16.2 CONDICIONES DE TIPO LEGAL Y DE PROCEDIMIENTO
a) Deberán cumplirse, además de la: presentes Condiciones Técnicas, las dictadas por los servicios municipales respectivos y, en general, toda la legislación vigente referente a tal uso del suelo.
b) Los espacios y zonas verdes serán considerados como "servicios de primera necesidad" debiéndose redactar el correspondiente Proyecto que quedará sujeto al trámite de aprobación municipal.
c) En actuaciones de edificación aislada en medio rural, sobre suelo No Urbanizable será condición para la concesión de la autorización de construcción por la C. P. U., el compromiso, de repoblación del 50% de la parcela, y en todo caso del perímetro de la misma en condiciones que más adelante se indican, exigiéndose la presentación del Proyecto de repoblación juntamente con el de construcción.
d) En la apertura de nuevas calles con aceras de 2,50 metros o más de anchura, será obligatoria la plantación de arbolado, para lo cual deberá presentarse, juntamente con el Proyecto de servicios a la calle, el de plantación lineal redactados en la forma que se establece en estas Ordenanzas, salvo causa en contra justificada de manera explícita.
e) En cualquier actuación de todo tipo, cuya zona de obras o pasos de vehículos esté próxima a algún árbol de plantación de calle, parque u otra cualquiera, será condición previa al comienzo de cualquier actividad de la obra, el haber protegido los árboles o plantaciones en la forma adecuada.
f) Para la ordenación de los espacios libres privados, los Planes Parciales, deberán contener Ordenanzas de tratamiento estético-paisajístico que condicionen las características generales (forma de los espacios, accesibilidad, espacios dominantes, fórmulas de conservación, cerramientos, etc.) las cuales deberán ser informadas por los servicios técnicos municipales.
g) Los Proyectos que afecten a zonas de interés artístico, deberán tener en cuenta los estilos arquitectónicos circundantes y, en lo que a obras de albañilería se refiere, deberá proyectarse siguiendo la tónica general del recinto, tanto en diseño como en los materiales.
Los Proyectos, que constituyen parte de un entorno artístico o afectan a cualquier edificio o elemento calificado como histórico o artístico deberán respetar la tónica del conjunto o quedar supeditados en su diseño al edificio calificado.
Para este tipo de Proyecto, o aquellos que modifiquen el paisaje que los rodea o su ambiente propio, será preceptiva la aprobación de la Dirección General del Patrimonio a través de los Servicios Territoriales.
Será igualmente necesario el informe de los Servicios Técnicos Municipales.

16.3 INFORMACION PREVIA EXIGIBLE

Se tendrá en cuenta como mínimo lo siguiente:
- Urbanística: Estructura urbana, usos en el entorno.
- Legal: - Disposiciones - Municipales.
- Informes previos de organismos competentes en los conjuntos o elementos catalogados (ICONA, Dirección Gral. del Patrimonio Histórico-Artístico).
- Arquitectónica. Infraestructura viaria e instalaciones.
- Carreteras, obras hidráulicas, etc.

16.4 CALIFICACION DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Los espacios libres y zonas verdes se clasificarán como sigue:
Espacios libres y zonas verdes
Supramunicipales: Grandes Parques.
- Municipales
- Urbanos: Grandes -parques urbanos
Pequeños
Grandes plazas arboladas o ajardinadas
Avenidas con paseo arbolado o ajardinado
Isletas y medianas de tráfico
Calles verdes o peatonales
Calles arboladas
Areas de juego de niños.

16.5 CERRAMIENTOS Y ARBOLADO EN LAS ACTUACIONES AISLADAS DE EDIFICACION EN MEDIO RURAL SOBRE SUELO NO URBANIZABLE

La repoblación que se cita en 16.2 c) se hará con especies arbóreas a base de frutales o frondosas, quedando limitado el uso de árboles de hoja perenne a tratamientos ornamentales.
En todo caso se repoblará como mínimo el perímetro de la finca, con distancia entre árboles acorde a su porte y distancia al lindero compatible con las limitaciones establecidas en el Código Civil sobre invasión del vuelo sobre los predios colindantes.

16.6 ELEMENTOS BASICOS

a) Del suelo y las tierras:
- Del suelo:
Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suela fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectare y presupuestará la aportación de tierras vegetales en altura no inferior a 25 cm.
Las tierras fértiles no deberán tener materiales pétreos de dimensiones superiores a los 3 cms. y su oposición deberá ser areno-arcillosa, con abundante permeabilidad.
- En todo caso, deberá preverse un abonado de fondo anterior a la instalación del jardín y, si los análisis lo aconsejaran, se realizarán las enmiendas que resulten pertinentes.
- Las siembras de praderas se mantillarán con compuestos naturales adecuados, siendo más aconsejables los de champiñón o "compos" de basuras urbanas.
b) Plantación y siembra:
La elección de especies se justificará de una de las formas siguientes:
1º. Por la experiencia que supone la presencia de la especie en la zona, con desarrollo normal.
2º. Demostrando la coincidencia del hábitat de la especie con las condiciones del medio en el terreno municipal.
3º. Las semillas en praderas serán netamente autóctonas, por razones de aclimatación y menor exigencia de riego.
4º. El arbolado se elidirá entré especies autóctonas o aclimatadas.
5º. Será preferentemente de tipo frondosa, restringiéndose el de la hoja perenne a soluciones ornamentales.

16.7 OBRA CIVIL

a) Obras de albañilería:
- Las partes visibles deberán ser acordes tanto en el diseño como en los materiales con el medio circundante.
- Los fosos de motores o cualquier otra construcción que se proyecte subterránea deberán estar calculados para soportar la sobrecarga que supone una capa de tierra de 1,50 m., si se proyecta plantación de árboles o arbustos sobre su cubierta o de 0,35 metros si se proyecta únicamente siembra de pradera.
- En cualquier caso, se deberá prever un buen drenaje y desagüe con red de tubería corrugada que discurra por una capa inferior de grava de 10 cms. de espesor.
b) Maderas y carpintería:
- Todas las maderas que se utilicen en los proyectos deberán haber sido tratadas previamente por cualquier producto de protección a poro abierto.
Las maderas que hayan de permanecer a la intemperie no serán nunca pintadas con esmaltes u otros productos que formen capas o tapen poros, si no con tratamiento a poro abierto, provistos de los colorantes que se deseen. En todo caso, se procurará que las maderas expuestas a intemperie sean de sabina, ciprés, olmo, enebro o cualquier otra especie resistente a los ataques de hongos y barrenadores.
- Las maderas que hayan de permanecer sumergidas en agua serán siempre de sabina o enebro.
- La sujeción de las piezas de madera se hará siempre con tornillos pasantes con arandela y tuerca, evitando la utilización de clavos y la escuadra de las piezas que hayan de quedar aisladas no tendrán ninguna dimensión inferior a 6 cms.
c) Mobiliario:
Todos los equipamientos, como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a les cimiento por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles, de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desea mover. En ningún caso quedarán encarcelados en alguna de sus partes. Se procurará igualmente su normalización.
En los juegos, no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.
Los juegos serán preferentemente de las maderas especificadas en el capítulo correspondiente y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyendo vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.
En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras, en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.
Las papeleras serán del tipo normalizado municipal.

16.8 INSTALACIONES

a) Del sistema de riegos:
- El riego se proyectará, siempre que sea posible, por aspersión bien con toleras emergentes o con enchufes de cierre automático (para conectar regadores) del mismo material.
- Las tuberías serán de ultrajen elástico y resistencia de 10 atmósferas.
Las zonas de jardín deberán quedar totalmente cubiertas por el riego, no admitiéndose alcances de regador excesivos. La pluviometría deberá ser proporcional a la permeabilidad del terreno, y en ningún caso superior a los dos litros/hora por metro cuadrado.
Las condiciones del terreno serán las que permitan el correcto drenaje, previéndose en caso contrario el sistema de drenaje adecuado mediante tubería porosa.
b) Electricidad:
- Deberán cumplirse las Ordenanzas e instrucciones de los Servicios Municipales, así como los de Industria y Normas de la casa suministradora.
- Todas las conducciones, salvo autorización expresa, deberán ser subterráneas y estar protegidas por tubería corrugada con un mínimo de diámetro de 100 mm.
Las farolas, apliques y demás aparatos visibles, serán acordes con el entorno y de gran resistencia al impacto, debiendo ser diseñadas para intemperie.
- El grado de protección mínimo de todos los elementos de la instalación deberá ser el P-43, de las normas D. I. N 40. 050.
- Los focos que hayan de permanecer sumergidos en agua o expuestos al riego, deberán tener protección P-44 de D.I.N. siendo preferible como material metálico el acero inoxidable y el aluminio.
En los focos sumergidos el voltaje utilizado será de 24 voltios.
- En aquellos casos en que la presión de agua se consiga por medio de grupos motobombas, deberán proyectarse grupos hidroneumáticos de presión no inferior a 3 atmósferas ni superior a 5.
Los grupos deberán ser del tipo "monobloc" y garantizar la máxima protección:
- Los cuartos de motores deberán ser subterráneos y su construcción obedecerá a las características especificadas en las presentes condiciones técnicas.
Las dimensiones serán amplias, para albergar las máquinas, debiendo quedar espacio suficiente para montar, desmontar y repararlas cómodamente.
- Deberán contar estos fosos con desagüe de fondo al vertido, y en el caso de que la red tuviera nivel superior al del suelo del foso, deberá verter a un pozo auxiliar, donde se instalará un grupo automático de vaciado con sondas de nivel.
Los fosos deberán contar también con sistemas de ventilación. Para volúmenes inferiores a 8 metros cúbicos se admitirá ventilación en tubo de fondo y techo, por corriente térmica. Cuando el volumen sea superior a los 8 metros cúbicos, deberán instalarse aspiradores que fuercen la corriente.

16.9 CONDICIONES DE PROTECCION Y CONSERVACION

a) Protección del arbolado y jardines:
En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones o pasos de vehículos y máquinas se realicen en terrenos cercanos a algún árbol existente, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tranco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo, con tablones ligados con alambres. Estas protecciones se retirarán una vez terminada la obra.
b) Zanjas:
Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a 5 veces el diámetro del árbol a la altura normal (1.20 m.) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 m. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de esta condición, se requerirá la visita de inspección de los Servicios Técnicos antes de comenzar las excavaciones.
En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 cms. éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.
Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero y febrero).
c) Conservación:
En el capítulo de conservación se detallarán los cuidados de cultivo anuales o periódicos, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengan obligados a realizarlos, personal necesario, cualificación del mismo, etc.

Anexo: E

NORMAS PARA LA URBANIZACION PARA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA RIEGO E INCENDIOS.

17 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E INCENDIOS

17.1 AMBITO DE APLICACION

1.- Las presentes condiciones técnicas definen los requerimientos de las redes de suministro de agua potable, de riego e incendio, en Suelo clasificado como Urbano o Urbanizable

17.2 IMPORMACION PREVIA

Se tendrá en cuenta como mínimo la siguiente:
Urbanística: Estructura urbana. usos y densidades.
Legal: Normas Tecnológicas.
NTE-IFA Instalaciones de Fontanería:
Abastecimiento
NTE-IFR Instalaciones de Fontanería:
Riego
NTE-IDA Depósitos de agua.
NTE-IFP Instalación de Fontanería: Potabilización.
Norma Básica sobre Protección de Incendios.

17.3 CAPTACION DE AGUAS

- El aforo de la fuente de captación se hará en época que garantice el caudal en períodos de estiaje.
- Se definirá el radio de protección de vertidos entorno a la captación en función de las características de ésta y del terreno.
- La calidad sanitaria del agua cumplirá con lo establecido en el Código Alimentario.

17.4 DISEÑO Y CALCULO DE LAS REDES

Se tendrán en cuenta como mínimo los siguientes condicionantes:
- Condicionamientos urbanísticos.
- Estructura urbana
- Usos y densidades
- Edificación
- Parques, jardines y áreas libres
- Calidad técnica de la red de distribución.
- Exigencias técnicas:
- Regularidad de servicios. Sistema de distribución.
- Condiciones de la Red para uso compatible con riego e incen-dios: Normalización de bocas de riego e incendio.
- En el cálculo se tendrá en cuenta la población estacional.

17.5 DEMANDAS ESTANDAR

Tipificación de las viviendas medias representativas de las unidades residenciales con distintos niveles socioeconómicos en función de indicadores físicos.
Tipo de vivienda Indice de habitabilidad Densidad urbanística Coef. de edificabilidad neto
(nivel) Sup. techo útil Volumen construido (m2 techo útil/per) (Hab./m2 suelo) (m3 construido/m2 suelo)
Bajo-Alto, BA 55 75 150 200 12 16 300 400 2,25 3,00
Medio-Bajo MB 75 110 200 300 16 24 225 300 2,00 2,35
Medio-Medio MM 110 150 300 400 24 32 175 225 1,50 2,00
Medio-Alto MA 150 220 400 600 32 48 150 175 1,25 1,50
Alto-Bajo AB 220 300 600 800 48 64 100 150 1,00 1,50
Notas: Los valores empleados corresponden a la vivienda media española de cuatro miembros; por esta razón puede sustituirse con bastante aproximación a las agrupaciones algo importantes de viviendas con número de personas diferentes de cuatro. Las características* del nivel BA coinciden sensiblemente con las estipuladas para la "Vivienda Social. Resolución de la Dirección General de la Vivienda, B.O.E. 22 diciembre 1976".
Consumos máximos diarios de agua para ciudades no planificadas de diferentes niveles socioeconómicos y grado de industrialización.
Nivel socio-económico BA MB MM MA AB
Dotación 0 (1, hab./d) 150 ... 175 175 ... 200 200 ... 225 225 ... 275 275 ... 325
Dotación orientativa de las zonas residenciales según el nivel socioeconómico de la vivienda media representativa.
Nivel socio-económico BA MA MM HA AB
Dotación D (l.hab./d)) 100 ... 125 125...150 150 ... 175 175 ... 200 200 ... 225
Factor de ponderación mayorado para deducir el gasto máximo de diferentes poblaciones servidas.
Población suministrada 5.000 20.000 50.000 100.000
Factor de ponderación 0,024 0,021 0,020 0,018
Caudal máximo requerido
D . N
Qmax = Kp ------ siendo
DE.4 DC

- Qmax: Caudal máximo que se espera para el número de ocupantes o usuarios servidos (1/s).
- Kp: Coeficiente de punta que puede tomarse de acuerdo con el cuadro siguiente salvo experiencias concretas sobre el particular (-).
- D: Dotación de agua según el tipo de usuario que puede tomarse.
- N: Usuarios o número de ocupantes servidos por el tramo cuyo caudal se estima (-).

Campo de coeficientes de punta e intervalo de dotaciones orientativas de agua para los distintos usos sociales y complementarios del suelo.

Tipo de uso del suelo en el sector	Intervalo de las dotaciones D (1/)	Campo de coeficientaciones de punta o Kp, (-)
Hospitales	400 ... 700	3,5 ... 4,5
Centros docentes	10 ... 20	5 ... 7
Comercios	15 ... 25	4,5 ... 5,5
Oficinas	25 ... 40	4 ... 6
Hoteles	300 ... 800	3,5 ... 4,5
Espectáculos públicos	5 ... 15	5 ... 8

17.6 CONDICIONES DE LA RED RIEGO INCENDIOS

Caudales, tiempo de suministro, diámetro de las bocas para incendios y separación entre las bocas en función del tipo de riesgo y zona a proteger.

Tipo de riesgo	Uso	Caudal requerido (l/s)	Tiempo de suministro (min)	Diámetro de la boca aprovechamiento (mm)	Separación entre las bocas y otras características de la zona (m)
Muy bajo	Exclusivamente residencial con edificabilidad 3 m3/m2; deportiva y de recreo; parque de juegos; etc,	5,00	60	45	200
Bajo	Residencial con pequeño comercio de edificabilidad 3m3/m2 oficinas, excepto grandes archivos	3,00	90	70	200
Moderado	Talleres artesanales y de servicios urbanos; industrias ligeras y medias de superficie 300 m2	14,25	120	100	200
Considerable	Almacenes, depósitos de superficie 300 m2; aparcamientos subterráneos y garajes de superficie 600 m2	18,75	120	70	100
Alto	Aparcamientos subterráneos y garajes de superficie 600, 2.000 a2, industrias pesadas, excepto aquellas que empleen productos de gran poder calorífico	24,00	150	100	100
Muy Alto	Grandes almacenes, centros comerciales, hipermercados, aparcamientos subterráneos y garajes de superficie 2.000 m2	30,00	180	100	100

17.7 NECESIDADES ABASTECIMIENTO AGUA

17.7.1. Exigencias en cuanto a previsiones.

La previsión de servicio debe asegurar en todo momento la correcta alimentación de los dispositivos de consumo. Caso de que la presión mínima no esté definida por estudios específicos o en documentos de ordenación, pueden tomarse:

Cota piezométrica mínima para consumos domésticos exclusivos	8-10 metros
Recomendable	15 "
Valor límite de la presión máxima	60 m.c.a.
Valor recomendable	40 m.c.a.
Salvo demandas específicas	

17.7.2 Exigencias en cuanto a dotación consumo global.

(P.N.A.S. M.O.P.U. 1968)
En general (previsiones a 25 años)

Nivel	Número habitantes	Dotación mínima (litros/hab. día)
A	Menos de 1.000	100
B	De 1.000 a 6.000	150
C	De 6.000 a 10.000	175
D	De 12.000 a 50.000	200
E	De 50.000 a 250.000	300
F	Mayor de 250.000	400

17.7.3 Individualizados por uso.
Dotación en áreas residenciales sin incluir riego de vías y jardines.
N.º litros habt. día = 250 - 0,4 Dp.

Siendo Dp = Densidad de población en habt. Has. de dichas áreas residenciales.
Riego de jardines (tipo mediterráneo) y vías públicas 1 litro m2 día
Riego jardines con césped y praderas
(parcelas 2.ª residencia) 10 litros m2 día
- Otros usos (genéricamente)
Hospitales y centros sanitarios 400 a 700 1 cama día
Hoteles, hostales, residencias 300 a 800 1. cama día
Oficinas y comercios 20 a 40 1. empleado día
Centros docentes 10 a 20 1. plaza día
Cines, teatros 5 a 15 1. plaza día
Dotación para usos industriales en defecto de estudio concreto:
Entre 5 y 25 litros m2 día o la mayor de las dos 2 m3 por puesto de trabajo y día.

17.7.4. Estimación de caudal para incendios.

Riesgo Osa Caudal (l .s.)
Mínimo Exclusivamente residencial 5
Bajo Residencial-comercio-oficinas 6
Moderado Industrias menores de 300 m2. 14
Considerable Almacenes hasta 300 m2.
Garajes hasta 600 m2. 18
Alto Industrias, almacenes y garajes
entre 600 y 2x00 m2. 24
Muy alto Grandes almacenes, industrias,
hipermercados, etc. de más de
2.000 m2 35
Las industrias o almacenes que manipulen productos inflamables o grandes complejos industriales o comerciales. Estudio especial.
El abastecimiento debe estar dimensionado para poder suministrar el volumen máximo de consumo diaria.
Para determinar el mismo se efectuará:
1.º) Determinación del consumo anual, que es el producto de multiplicar la dotación (global por habitante usos incendios) x 365 días.
2.º) Delimitación del promedio mensual: Que es la doceava parte del volumen anterior multiplicado por el coeficiente de mes que corresponda.
Se puede tomar indicativamente:
Enero Marzo
Febrero 0,70 Abril 0,90
Diciembre Noviembre
Mayo Junio
1, 15 Julio
Octubre 1,30
Agosto
Septiembre
3.º) Volumen máximo diario, es la treinta ava parte del promedio mensual incrementado en un 15%.
En general, y como situación más desfavorable, podría considerarse un consumo máximo diario de 1,5 1. dotación (global - individual).
Para la determinación de las puntas dentro de un mismo día, se tiene que considerar entre un 2,25 y 3 veces el promedio anual/365 días.
El caudal mínimo estará entre 5 y 15 litros segundo, pudiendo admitirse en bocas de incendios una disminución de la presión hasta un 20%.
Para los depósitos, hay que calcular un volumen máximo de 45 horas de suministro, siendo el ideal el consumo del día punta, más reserva de incendios.
Respecto a la red de distribución, se respetarán los siguientes mínimos:
a) Mayor de 60 mm. de diámetro si el planeamiento definiera la población tope y se cubriera el servicio con dicha sección.
b) Mayor de 100 mm. de diámetro cuando no se defina o existieran bloques en altura de edificación abierta.
c) En cualquier caso deberá ser un 25% superior a los diámetros normalizados de bocas de incendio.
En tomas particulares, conviene salvo justificación explícita en contra, no pasar de 200 mm. de diámetro.
Será obligatorio la conexión con la red general de abastecimiento, cuando ésta se encuentre a menos de 100 m. del punto de consumo, con independencia de la potabilidad del pozo que pudiera sustituirla.
Siempre que sea posible, conviene la red de distribución de tipo mallado con válvulas de aislamiento por tramos y a ser posible doble, una depurada y potable a alta presión, y otra con depuración parcial (sanitariamente permisible) no potable y a baja presión para industrias, riegos, etc.

Anexo: F

NORMAS DE EDIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DEL BARRIO DE LA MORERIA

A continuación se reseñan las Normas de Edificación contenidas en Plan Especial de Protección del Barrio de la Morería, que se mantienen vigente en este Plan General de Ordenación del Municipio de Mislata, siendo por tanto complementarias de las Ordenanzas Particulares establecidas para la zona del Casco Antiguo.

2.- LAS ALTURAS EN LA EDIFICACION MIRADORES Y VOLADIZOS.

2.d.- Altura de edificios recayentes a dos calles sin continuidad de fachada.
Cuando los paramentos recayentes a calles de alturas distintas no tengan continuidad, se podrá conseguir la altura correspondiente a la calle de mayor número de plantas permitidas con la siguiente regla por cada retiro de 3,5 metros en el paramento de la calle de menos altura se permitirá la elevación de una planta más.

2.i.- Voladizos en esquina.
Si el encuentro entre dos línea de fachada se produce con un ángulo inferior a 180°, los voladizos tendrán su origen a una distancia mínima de dos metros a partir de la intersección de ambos paramentos.
El ángulo en cuestión quedará definido por el recorrido del arco de círculo exterior la edificación.

4. CONDICIONES DE ESTILO

4.c.4.- Materiales y revocos.
Se emplearán los tradicionales dentro del conjunto en el que forma parte el edificio. Quedan prohibidos los revocos imitando cantería o ladrillo así como los revestimientos de plástico metálicos y de fibrocemento.

4.c.5.- Medianerías.
Las parcelas medianeras que queden al descubierto aunque sea provisionalmente, se revocarán o tratarán con los materiales que armonicen con los de fachada. Quedan prohibidas las medianerías tratadas con impermeabilizantes bituminosos.

4.c.7.- Colores.
Se utilizarán colores neutros dentro de la gama dominante en la zona, en especial de ocres, cremas y blancos.

4.c.8.- Señalización publicitaria.
La decoración publicitaria se desarrollará dentro de los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, sin interferir en las jambas, dinteles o arcos. Encima de estos sólo podrán colocarse discretos rótulos en forja, bronce o vidrio, pero en ningún casa en plástico o neón. El Ayuntamiento podrá ordenar la retirada de aquellos existentes que no se ajusten a lo reglamentado.

5. OBRAS DE PAVIMENTACION

5. a.- Pavimento.
Será normalmente de hormigón asfáltico. Excepcionalmente po-drá utilizarse el hormigón asfáltico enmarcado en losas de piedra.

5.b.- Aceras.
Fundamentalmente serán a base de piezas de terrazo con acana-laduras antideslizantes.

5.c. - Alumbrado.
Mediante báculos con luminaria de uno de los modelos aprobados por la Dirección de Bellas Artes.
Hasta aquí se han transcrito las normas y ordenanzas del PGOU, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 29 de marzo de 1988, anexos incluidos.
Desde entonces se han realizado las modificaciones normativas o publicados los textos que a continuación se indican:
1.- BOP de 22.09.93, Acuerdo de C.T.U. de 27 de julio de 1993
2.- BOP de 30.05.94, Acuerdo de C.T.U. de 16 de febrero de 1994
3.- BOP de 21.03.96, Acuerdo de C.T.U. de 31 de enero de 1996 (1)
4.- BOP de 20.05.97, Acuerdo de C.T.U. de 13 de marzo de 1997
5.- BOP de 09.04.99, Acuerdo de C.T.U. de 13 de noviembre de 1998
6.- BOP de 08.12.01, Acuerdo de C.T.U. de 21 de diciembre de 2000
7.- BOP de 23.11.01, Acuerdo de C.T.U. de 4 de octubre de 2001

Mislata, a veintisiete de enero de dos mil tres.-El alcalde.
1816