

NORMAS URBANÍSTICAS 1

<u>TITULO 1:</u>	DETERMINACIONES PRELIMINARES	Pag. 4
<u>TITULO 2:</u>	DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL	Pag. 15
<u>TITULO 3:</u>	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y SUS RELACIONES CON EL ENTORNO	Pag. 40
<u>TITULO 4:</u>	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	Pag. 74

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

INDICE

TITULO 1: DETERMINACIONES PRELIMINARES

Capítulo 1: Naturaleza, objeto, efectos, vigencia y alteraciones del plan general.	Pag. 5
Capítulo 2: Documentos del Plan General.	Pag. 7
Capítulo 3: Divisiones Urbanísticas del Territorio	Pag. 10
Capítulo 4: El Deber normal de Conservación	Pag. 12
Capítulo 5: Estado Ruinoso de las Edificaciones	Pag. 14

TITULO 2: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

Capítulo 1: Disposiciones Generales	Pag. 16
Capítulo 2: Instrumentos de Ordenación	Pag. 18
Capítulo 3: Condiciones de desarrollo en suelo urbano y urbanizable	Pag. 19
Capítulo 4: Instrumentos de Ejecución	Pag. 20
Capítulo 5: Intervención Municipal en la Edificación y Usos del Suelo	Pag. 26
Capítulo 6: Distribución de beneficios y cargas, ejecución de la urbanización y distribución de beneficios y cargas	Pag. 34

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

TITULO 3: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

Capítulo 1: Condiciones de la Parcela	Pag. 41
Capítulo 2: Condiciones de Disposición del Edificio	Pag. 44
Capítulo 3: Condiciones de Ocupación del Edificio	Pag. 46
Capítulo 4: Condiciones de Volumen	Pag. 48
Capítulo 5: Condiciones de Calidad e Higiene	Pag. 52
Capítulo 6: Condiciones de Dotación de Servicios	Pag. 53
Capítulo 7: Condiciones de Seguridad	Pag. 59
Capítulo 8: Condiciones Ambientales	Pag. 67
Capítulo 9: Condiciones Estéticas	Pag. 70

TITULO 4: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Capítulo 1: Generalidades	Pag. 75
Capítulo 2: Uso Global Residencial	Pag. 82
Capítulo 3: Uso Global Industrial	Pag. 84
Capítulo 4: Uso Global Terciario	Pag. 87
Capítulo 5: Uso Global Dotacional	Pag. 92
Capítulo 6: Usos Globales ligados al Transporte	Pag. 98

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

TITULO 1: DETERMINACIONES PRELIMINARES

Capítulo 1: Naturaleza, objeto, efectos, vigencia y alteraciones del plan general.	Pag. 5
Capítulo 2: Documentos del Plan General.	Pag. 7
Capítulo 3: Divisiones Urbanísticas del Territorio	Pag. 10
Capítulo 4: El Deber normal de Conservación	Pag. 12
Capítulo 5: Estado Ruinoso de las Edificaciones	Pag. 14

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

CAPITULO 1: NATURALEZA, OBJETO, EFECTOS, VIGENCIA Y ALTERACIONES DEL PLAN GENERAL HOMOLOGADO A LA LRAU.**Sección 1: El Plan General Municipal de Ordenación Urbana Homologado de El Puig.****Art. 1.1.1. Naturaleza, Ambito y Objeto.**

1. El presente Documento tiene el carácter y naturaleza de Plan General Municipal de Ordenación Urbana Homologado a la LRAU, con el contenido y alcance que a esta figura de planeamiento le confiere la legislación vigente, tanto urbanística como de régimen general.
2. Tiene por objeto la ordenación integral de su Término Municipal.
3. Con independencia de la ordenación pormenorizada que, para el suelo urbano y el urbanizable de borde establece el Plan General, el mismo **contiene, también, la ordenación urbanística estructural de todo el término municipal y, especialmente, la determinación de la red primaria de dotaciones públicas a que se refiere el art. 17.2 de la L.R.A.U.**, la cual se grafía en los planos correspondientes. La red primaria constituye la ordenación estructurante del territorio objeto del Plan y comprende aquellas determinaciones establecidas en el citado art. 17.2 que configuran el esqueleto del plan y constituyen una visión global del territorio. En los planos correspondientes se determina que elementos vertebradores de la ordenación estructural del territorio integran la red primaria

Art. 1.1.2. Efectos del Plan General.

La vigencia del Plan General de El Puig le confiere los siguientes efectos:

- a) **Publicidad**, que otorga el derecho a cualquier ciudadano a consultar su documentación y recibir información sobre su contenido y aplicación.
- b) **Obligatoriedad** del cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones vinculantes, tanto para la Administración Pública como para los particulares.
- c) **Ejecutoriedad**, que se traduce en la facultad para acometer los proyectos y obras que el mismo prevé, entendidos éstos como de utilidad pública a los fines de ocupación de terrenos, de imposición de servidumbres, promoción de acciones expropiatorias o cualquier tipo de orden de ejecución que se considere necesaria.

Art. 1.1.3. Vigencia del Plan General.

1. El PGOU de El Puig fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 25 de Julio de 1.991 y tras su homologación su vigencia es indefinida, (ver art. 1.1.5 punto 3).

Sección 2: Alteración de las Determinaciones del Plan General.**Art. 1.1.4. Tipos de Alteración del Contenido Aprobado del Plan General.**

El contenido del Plan podrá alterarse, bien a través de su Revisión o bien por la Modificación del mismo

Art. 1.1.5. Modificación y Revisión del Plan.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

1. Se entiende por Modificación del Plan General la alteración de la ordenación la formulación de nuevas soluciones a la red estructural que el Plan determina o la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran en los términos establecidos en los arts. 54 y 55 y concordantes de la L.R.A.U. Únicamente se admitirán modificaciones de la ordenación pormenorizada a propuesta de la iniciativa privada, cuando ésta formen parte de un Programa en los términos establecidos en el art. 29 L.R.A.U.

2. No tendrán la consideración de modificaciones:

a) Las alteraciones que sólo afecten a determinaciones no básicas; es decir: que no afecten a la red primaria estructural y que no supongan cambios en la ordenación pormenorizada que impliquen disminución de suelo público o incrementos de aprovechamiento, tratándose de soluciones alternativas a la ordenación propuesta sin pérdida de coherencia.

b) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 10% las cifras establecidas por el Plan.

c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen. Estas se tramitarán conforme a la normativa de Régimen local.

3. La Revisión del Plan únicamente procederá por agotamiento de la capacidad del Plan o cuando se pretenda alterar globalmente el modelo territorial previsto como consecuencia de circunstancias demográficas, económicas o sociales que así lo justifiquen.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

CAPITULO 2: DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL.

Art. 1.2.1. Relación de los Documentos que conforman el Plan General Homologado.

El Plan General de Ordenación Urbana de El Puig (después de su Homologación) consta de los siguientes documentos, sin perjuicio de lo regulado en el Art. 1.2.8.

- a) Memoria del Plan General (obsoleta en su mayor parte).
- b) Memoria de la Homologación.
- c) Planos Normativos.
- d) Normas Urbanísticas.
- e) Fichas Urbanísticas
- f) Estudio de Impacto Ambiental

Art. 1.2.2. Memoria del Plan General.

En la Memoria del Plan General se describen y justifican los objetivos y criterios municipales y Técnicos que se utilizaron para su redacción. Debido al transcurso de 8 años desde su aprobación, unido al cambio de la legislación urbanística y de todo tipo se mantiene sin modificaciones a nivel informativo y no se adjunta en la presente homologación.

Art. 1.2.3. Memoria de la Homologación

Informa de los criterios que se han seguido para el cálculo de las Areas de Reparto y el aprovechamiento tipo y de los estándares y previsiones para la ejecución del Plan.

Art. 1.2.4. Planos Normativos.

Planos de Ordenación Estructural (Serie A), a escala 1/10.000. Expresan el modelo resultante de la ordenación establecida articulando los elementos fundamentales que lo caracterizan: determinación de las distintas clases de suelo, con señalamiento de la red primaria o estructural de dotaciones públicas. Además incorporan las afecciones al dominio público -con las reservas de suelo que se efectúan- y las distintas zonas de ordenación urbanística, tanto en el ámbito urbano como en el medio natural. Igualmente se delimita el núcleo histórico tradicional a los efectos establecidos en el art. 17.3 L.R.A.U.

Los planos de esta serie y de la anterior, sirven de referencia, dado su contenido, a los efectos de determinar qué alteraciones del Plan son de aprobación municipal o de aprobación autonómica, en función de que afecten a la ordenación estructural o la pormenorizada.

Planos de Ordenación Pormenorizada (Serie B), a escala 1/3.000 y 1:1.000. Al igual que los anteriores recogen la clasificación del suelo y la red primaria pero con mayor detalle. Se señalan en los mismos las alineaciones y demás parámetros de la edificación en el suelo urbano y urbanizable ordenado pormenorizadamente, así como los elementos integrantes de la red primaria y los equipamientos locales,

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

estableciendo el régimen de edificación concreto y pormenorizado aplicable a dicha clase de suelo. Se delimitan las áreas de reparto, así como las de planeamiento de desarrollo y las de planeamiento asumido en régimen transitorio o definitivo. Incluyen, asimismo, la delimitación de las Unidades de Ejecución sobre las que de desarrollarán las Actuaciones Integradas que el Plan prevé.

Se complementan con las Ordenanzas generales de la edificación y usos del suelo contenidas en las presentes Normas. Los planos de la serie B, como planos de ordenación a mayor escala, prevalecerán, en caso de duda, sobre los restantes.

Planos de Patrimonio o Catálogo, dentro de la serie B se encuentran dos planos a escala 1:2.000 y 10.000. Incluyen la localización de los elementos catalogados por su especial interés.

Planos de infraestructuras (Serie C). Contienen a escala 1:1.000 las redes de agua potable, electricidad teléfono, y colectores existentes en el suelo urbano y las previsiones de ampliación necesarias para su buen funcionamiento.

Art. 1.2.5. Normas Urbanísticas.

1. Las presentes Normas Urbanísticas conforman el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de El Puig, y sus determinaciones prevalecen sobre las de cualquier otro documento del Plan General. Para lo no prevenido en ellas y en caso de conflicto se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

2. Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de El Puig, se estructuran en Títulos, divididos en Capítulos y éstos (eventualmente) en Secciones. Cada uno de los Artículos normativos se identifica con tres dígitos, correspondiendo los dos primeros al Título y al Capítulo (las secciones no se recogen en la numeración de los artículos), siendo el tercero el cardinal de las determinaciones del Capítulo en curso.

Los nueve (9) Títulos de las mencionadas Normas Urbanísticas son los siguientes:

- a) Título 1: Determinaciones Preliminares.
- b) Título 2: Desarrollo y Ejecución del Plan General.
- c) Título 3: Condiciones Generales de la Edificación y sus Relaciones con el Entorno.
- d) Título 4: Condiciones Generales de los Usos.
- e) Título 5: Régimen General de las Clases de Suelo.
- f) Título 6: Condiciones Particulares de las Areas de Ordenanza en Suelo Urbano.
- g) Título 7: Condiciones Particulares de los Sectores en Suelo Urbanizable.
- h) Título 8: Condiciones Particulares de las Categorías en Suelo No Urbanizable.
- i) Titulo 9: Disposiciones Transitorias.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

3. Estas Normas se completarán con las propuestas de un Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico Municipal, debiendo ser interpretados conjuntamente, lo que significa en la práctica que serán de aplicación las mas restrictivas cuando se refieran a un mismo parámetro normativo de un determinado ámbito ordenancístico.

4. El Ayuntamiento dispone de un Catálogo que incorpora medidas de protección y que se incorpora a la homologación.

Art. 1.2.6. El Estudio de Impacto Ambiental

Que, con referencia a los planos correspondientes, contiene la delimitación de las diversas Unidades Ambientales y la valoración del impacto ambiental de la ordenación propuesta.

Art. 1.2.7. Fichas de Planeamiento de Desarrollo y de características de las Actuaciones Integradas en el Suelo Urbanizable.

Establecen las condiciones que han de observar los instrumentos de desarrollo del presente Plan, en los Sectores de suelo urbanizable que no se ordenan pormenorizadamente, así como las características urbanísticas y el aprovechamiento medio de cada una de las Unidades de Ejecución sobre las que se desarrollarán las actuaciones integradas y la secuenciación de las mismas a que se refiere el art. 17.4 L.R.A.U. (Figuran como Anexo a las presentes Normas.)

Art. 1.2.8. Interpretación del Plan General.

1. La interpretación última del Plan General corresponde al Ayuntamiento de El Puig en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Generalidad Valenciana y de las funciones del Poder Judicial.

2. Si aplicados los criterios de ponderación establecidos en estas Normas subsistiera cualquier presunta imprecisión o contradicción en sus determinaciones, prevalecerá la interpretación mas favorable a los objetivos y criterios del Plan descritos en la Memoria de la Homologación; esto es a los equipamientos comunitarios, espacios libres, mejor conservación del patrimonio, menor deterioro del ambiente natural e imagen urbana y, en general, el interés mayoritario de la población del municipio.

3. En cuanto a las determinaciones sobre dimensionamientos máximos de las áreas y subáreas de ordenanza de suelo urbano, en número de viviendas, superficie techada, etc., estas son subsidiarias para la distribución de aprovechamientos, salvo que tales parámetros fuesen de aplicación en conjunto como sucede con el régimen de usos. En consecuencia, los excesos de cada intervención puntual, deberán considerarse fuera de ordenación, reconociéndose los derechos de cada propietario de suelo vacante a la obtención de la íntegra parte del aprovechamiento reconocido en su ámbito aunque se produzcan excesos de otros en la misma área o subárea de ordenanza.

CAPITULO 3: DIVISIONES URBANISTICAS DEL TERRITORIO.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

Art. 1.3.1. La Clasificación del Suelo como División Primaria del Territorio Municipal.

1. Según sus características y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, el Plan General de Ordenación Urbana de El Puig, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, divide su término municipal en tres clases de Suelo:

a) Suelo No Urbanizable, que es el que el Plan mantiene al margen de cualquier destino urbano o proceso de urbanización, preservando sus valores intrínsecos. En función del grado de la intensidad normativa con que el Plan establece la preservación de sus características naturales, el Suelo No Urbanizable se divide en Común y Especialmente Protegido.

b) Suelo Urbanizable, que es aquél que el Plan destina para el nuevo crecimiento y desarrollo urbano de El Puig. Según las previsiones en el tiempo que el Plan establece sobre el desarrollo de esta clase de suelo, el suelo Urbanizable se divide en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada y sin ordenación pormenorizada.

c) Suelo Urbano, que es aquél que se encuentra urbanizado.

2. La Clasificación del Suelo constituye la división básica del territorio municipal y determina los regímenes específicos de ordenación y gestión que son propios en cada uno de sus ámbitos.

3. La delimitación gráfica de las Clases de Suelo es recogida en el Plano A 1. Cada una de las tres Clases conforma un Título de las Normas Urbanísticas a efectos de su regulación

Art. 1.3.2. Los Ambitos de Ordenación y de Gestión como Divisiones Secundarias del Territorio Municipal.

1. En función del tratamiento urbanístico que el Plan establece para los diversos terrenos que conforman cada Clase de Suelo, éstos se dividen a su vez en Ambitos de Ordenación con condiciones particulares respecto a los usos y las edificaciones, siendo en base al mismo:

a) Categorías, en el Suelo No Urbanizable.

b) Sectores, en el Suelo Urbanizable (divididos, en su caso, en Zonas).

c) Áreas de Ordenanza, en el Suelo Urbano (dividido, en su caso, en Subáreas de Ordenanza).

Art. 1.3.3. La División del Territorio Municipal en Ambitos Espaciales.

A efectos de presentación de la ordenación gráfica en planos distintos, así como de estructuración de las normas urbanísticas, el conjunto del territorio municipal clasificado como suelo urbanizable o urbano se divide en cinco (5) ámbitos espaciales que son los siguientes:

a) Casco Urbano y Polígono de la Estación (clase C en las áreas de ordenanza y planos).

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

- b) Playa (clave P en las áreas de ordenanza y planos).
- c) Polígono Industrial del Este (clave I en las áreas de ordenanza y planos).
- d) Áreas de Montaña (clave M en las áreas de ordenanza y planos).
- e) Cartuja del Ara Christi y su Entorno (clave A en las áreas de ordenanza y planos).

Art. 1.3.5. La Distribución de Usos en la División Urbanística del Territorio Municipal.

1. La asignación y distribución espacial de los Usos del territorio municipal es establecida en el Plan General mediante la calificación de suelo, desarrollada a nivel de usos pormenorizados en el suelo urbano. Las distintas áreas territoriales que resultaran homogéneas con la ordenación del Plan en cuanto a sus respectivos regímenes de usos no son consideradas como ámbitos de suelo constitutivos de una división urbanística del municipio, ya que la calificación es una de las determinaciones ordenancísticas propias de los ámbitos de ordenación (si bien no la única).

2. Sin perjuicio -o además- que la asignación y el régimen de Usos (Globales o Pormenorizados, y Predominantes, Complementarios, Compatibles y Prohibidos) se define para cada uno de los ámbitos de ordenación en las Normas urbanísticas, el Plan General delimita, en los planos de la Serie 3 para los suelos urbano y urbanizable, los terrenos destinados obligatoriamente a usos concretos (que normalmente son de los tipos dotacionales) complementando lo regulado con carácter general para dichos ámbitos.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

CAPITULO 4: EL DEBER NORMAL DE CONSERVACIÓN.**Art. 1.4.1.- Obligación de conservar**

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, jardines, carteles e instalaciones deberán conservarlas en estado que garantice su seguridad, salubridad, ornato público y decoro, en los términos del art. 86 L.R.A.U.; debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias.
2. El deber normal de conservación exigible de la propiedad inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios según la legislación vigente.
3. El deber normal de conservación de la propiedad tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste o características técnicas determinarían la ruina del inmueble si fueran precisas para la reparación de éste.

Art. 1.4.2.- Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

1. Mediante Ordenanza Municipal podrán regularse con detalle las condiciones concretas de seguridad, salubridad y ornato que se deben observar en cada tipo de inmueble. En ausencia de ordenanza específica, dichas condiciones mínimas serán las siguientes:

a) **De seguridad:** las construcciones deberán mantenerse con cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y la humedad, contar con protección de su estructura contra la acción corrosiva de los elementos y de los agentes agresores. Conservar los materiales de revestimiento de fachadas y cobertura de modo que no ofrezcan riesgo de caída. También deberán contar con protección contra accidentes mediante antepechos, barandillas y cerramientos en condiciones. Las instalaciones eléctricas y motores de elevación o presión para ascensores y agua así como el pararrayos y las instalaciones de gas o calefacción si las hubiera, deberán cumplir la normativa de seguridad vigente. En el caso de edificios sin habitantes, éstos deberán quedar cerrados y preservados contra ocupaciones ilegales.

b) **De salubridad:** se deberá mantener la aptitud de los inmuebles para el uso al que están destinados, en condiciones de limpieza que impidan su degradación y preservando el buen estado de las redes de servicio, de las condiciones de ventilación e iluminación y de las instalaciones de suministro y saneamiento. Además deberán conservar en óptimo funcionamiento los elementos de reducción, depuración y control de emisiones de humos, partículas y sustancias nocivas.

c) **De ornato:** se deberán mantener las fachadas limpias y bien pintadas reponiendo los materiales de revestimiento e imposta cuando sea preciso para adecuarla. En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.

d) **De decoro:** los solares deberán ser mantenidos limpios de vegetación y restos de inmundicias, vallados con cerramiento permanente de 2,00 metros de altura, en las zonas de calificación CAS y EDC y de las mismas características que el definitivo en el resto de zonas de calificación. Estos vallados deberán tener adecuada presencia, consistencia y resistencia, cercando la alineación oficial. Deberá propiciarse el adecuado tratamiento de la superficie del solar para evitar el riesgo de accidentes.

2. Los carteles, anuncios luminosos y marquesinas, sólo se podrán emplazar, previa licencia municipal, en los

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

lugares y condiciones que se establezcan por Ordenanza del Municipio y, en ausencia de ella, cumpliendo lo previsto en el artículo siguiente de estas Normas. Las marquesinas deberán cumplir lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de la Edificación contenidas en estas Normas. Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.

Art. 1.4.3.- Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones.

Las edificaciones deberán construirse y mantenerse en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992), el Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencia para la ejecución de obras o para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuaran o afearan el aspecto exterior de éstas o vinieran a resultar estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiendo exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario.

Art. 1.4.4.- Ordenes de ejecución y límite del deber de conservación.

1. El cumplimiento de los deberes de conservación por la propiedad podrá requerirse mediante orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento; la desobediencia de éstas dará lugar a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria a costa del propietario o a la expropiación-sanción del inmueble.

2. No obstante, cuando la orden de ejecución excediere el límite del deber normal de conservación, el propietario tendrá derecho a que la Administración de la que emane la orden de reparar, financie o asuma aquella parte del coste de la reparación que exceda el exceso sobre el deber normal de conservación.

3. Las obras de reparación sujetas a este régimen, no incluirán en ningún caso las mejoras que incrementen el valor originario del edificio sin perjuicio de lo que, de mutuo acuerdo, puedan convenir la Administración y el interesado en orden a la mayor rentabilidad y perdurabilidad de la operación.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

CAPITULO 5: ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.Art. 1.5.1.- Definición de ruina.

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de la edificación en los supuestos previstos por el art. 90 L.R.A.U.
2. Para la determinación del valor actual del edificio se recomienda tomar como base el coste de reconstrucción según módulos unitarios de obra de reconocimiento oficial aplicados a la superficie construida originaria del inmueble y ponderando los incrementos resultantes de las características constructivas de época no susceptibles de valoración unitaria por su difícil reproducción actual; sobre esta base debe aplicarse coeficiente deflactor por razón de antigüedad y, en su caso, de uso.
3. Para la cuantificación de los costes de reparación se atenderá exclusivamente a las obras tendentes a reponer el edificio a sus condiciones preexistentes y se evaluarán aplicando los módulos oficiales, antes referidos, a los elementos deteriorados.
4. No procederá la aplicación de coeficiente deflactor por razón de antigüedad, cuando este concepto no constituya un motivo de depreciación del inmueble dado su carácter monumental o su reconocido valor histórico.

Art. 1.5.2.- Responsabilidad de la propiedad en caso de ruina.

Conforme al artículo 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1907 del Código Civil, la declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

Art. 1.5.3.- Consecuencias de la declaración de ruina.

1. La declaración de ruina comportará para los propietarios la obligación de demoler, total o parcialmente, el edificio siempre que éste no haya sido catalogado. Si se trata de un edificio protegido se procederá a su rehabilitación dentro del régimen legal concretado en estas Normas.
2. Cuando la ruina sea inminente se ordenará, de inmediato, el desalojo de los ocupantes adoptándose las medidas precisas para garantizar la seguridad de las personas y se seguirá lo dispuesto en el art. 93 L.R.A.U.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

TITULO 2: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

Capítulo 1: Disposiciones Generales	Pag. 16
Capítulo 2: Instrumentos de Ordenación	Pag. 18
Capítulo 3: Condiciones de desarrollo en suelo urbano y urbanizable	Pag. 19
Capítulo 4: Instrumentos de Ejecución	Pag. 20
Capítulo 5: Intervención Municipal en la Edificación y Usos del Suelo	Pag. 26
Capítulo 6: Distribución de beneficios y cargas, ejecución de la urbanización y distribución de beneficios y cargas	Pag. 34

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

CAPITULO 1: DISPOSICIONES GENERALES.**Art. 2.1.1.- Clasificación del suelo.**

1. El presente Plan, de conformidad con la vigente legislación urbanística, clasifica el término municipal en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.
2. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas, participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado a efectos del desarrollo y ejecución del planeamiento.
3. El suelo incluido en la red primaria o estructural de dotaciones públicas, se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución que la clase de suelo a la que dichas reservas se adscriben en cada caso.

Art. 2.1.2.- Calificación de suelo.

1. A los efectos establecidos en las presentes Normas se denomina **Zona de Ordenación Urbanística** al conjunto de terrenos, de una misma clase de suelo, que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan.
2. Se denomina **calificación pormenorizada** a las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio. La calificación pormenorizada expresa, también, el destino público o privado del suelo.

Art. 2.1.3.- Condiciones de desarrollo del Plan.

1. Son condiciones de desarrollo las que el presente Plan impone para los instrumentos de planeamiento de desarrollo cuya formulación establece, a fin de complementarlo y desarrollar sus determinaciones. **Estas condiciones se recogen en las fichas urbanísticas de las presentes Normas y vienen referidas a los sectores** -entendidos como ámbitos mínimos de planeamiento- que el presente Plan delimita a efectos de su posterior ordenación mediante el correspondiente Plan Parcial.

Art. 2.1.4.- Condiciones de ejecución del Plan.

1. Son condiciones de ejecución las que atañen a la urbanización del suelo y al régimen jurídico de la propiedad de éste y de las construcciones que sustenta, a fin de posibilitar el ejercicio de las facultades dominicales relativas a su uso y edificación, así como para facilitar al municipio las dotaciones urbanísticas que su habitabilidad demanda, en orden a la gestión urbanística del planeamiento.
2. Sólo el cumplimiento de aquellas condiciones de ejecución y, en particular, el justo reparto de beneficios y cargas y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento y por la acción urbanística de los entes públicos, legitiman el ejercicio de las facultades dominicales mencionadas.
3. La ejecución del plan se efectuará, en el suelo ordenado pormenorizadamente, mediante Actuaciones

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

Integradas para los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución. El suelo ordenado pormenorizadamente, no incluido en aquellas, se desarrollará mediante Actuaciones Aisladas, conforme a lo establecido en el art. 74 y siguientes de la L.R.A.U.

4. El suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente integrará un Sector y se desarrollará mediante Plan Parcial que respetará lo establecido en el artículo anterior. Su ejecución se efectuará a través de las Unidades de Ejecución que el planeamiento parcial delimite.

5. El suelo no urbanizable se regirá por la Ley 4/92 y por sus condiciones específicas, establecidas en las presentes Normas.

6. Los instrumentos de ejecución del Plan está constituidos por los proyectos técnicos y procedimientos administrativos que, una vez aprobados definitivamente, sirven para concretar o sustanciar las operaciones tanto jurídicas como materiales precisas para ejecutar este Plan y sus instrumentos de desarrollo.

Art. 2.1.5.- Condiciones de uso y edificación.

Son condiciones de uso y edificación las que se derivan del planeamiento, determinando las facultades y posibilidades de utilización o transformación de cada terreno o construcción. El ejercicio de estas facultades debe verse amparado por la correspondiente licencia urbanística o venir impuesta mediante orden de ejecución.

Art. 2.1.6.- Iniciativa en la formulación del planeamiento.

1. Los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo del Plan, podrán ser de iniciativa pública o privada, indistintamente. Las iniciativas particulares de planeamiento, ya sea de desarrollo o de alteración de la ordenación existente, sólo se admitirán cuando formen parte de un Programa.

2. A los efectos establecidos en el punto anterior, los particulares tienen derecho a obtener del Ayuntamiento la información y documentación que precisen, así como las demás facultades previstas en el art. 44 L.R.A.U. Sin perjuicio de que ello implique compromiso alguno en el proceso de selección del Urbanizador, las iniciativas de particulares que deseen acogerse a lo previsto en este art. deberán prestar ante el Ayuntamiento las garantías que para cada caso concreto se establezcan.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

CAPITULO 2: INSTRUMENTOS DE ORDENACION

Art.2.2.1.- Planes Parciales.

1. Son instrumentos de planeamiento que, en desarrollo del Plan General, ordenan pormenorizadamente sectores concretos de suelo urbanizable o bien introducen modificaciones en la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General para dicha clase de suelo. El Sector o ámbito a ordenar por cada Plan Parcial deberá incluir las superficies de reserva de equipamientos de la red primaria vinculados funcionalmente al mismo.

Art. 2.2.2.- Planes de Reforma Interior.

1. En suelo urbano podrán formularse Planes de Reforma Interior, de iniciativa municipal o privada y con los objetivos y finalidades previstas en el art. 12 d) L.R.A.U., siempre que se ajusten a los siguientes requisitos:

- a) No supondrán reducción global de las superficies destinadas a espacios públicos o usos dotacionales (públicos o privados), sin perjuicio de que puedan alterar la asignación pormenorizada de usos y volúmenes.
- b) Salvo cuando se trate de pequeñas operaciones dirigidas a actuar sobre una manzana o manzanas que sean todas contiguas entre sí, deberán abarcar un sector perimetralmente definido por viario de la red primaria.

2. Los Planes de Reforma Interior podrán comportar mayores cesiones obligatorias o superiores obligaciones urbanizadoras para la propiedad respecto a las inicialmente establecidas con carácter general en este Plan, siempre que ello obedezca a la correlativa introducción de mayores reservas de equipamientos o espacios libres o mejoras en la obra urbanizadora. En ningún caso podrán suponer una reserva de dispensación respecto a las obligaciones generales establecidas para la propiedad.

3. Con motivo de la redacción de un Plan de Reforma Interior podrán incluirse en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos algunos de los elementos construidos o naturales que, singularmente, puedan existir en su ámbito o, incluso, establecer alguna ordenanza particular de protección para manzanas o calles concretas.

Art. 2.2.3.- Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle, con las finalidades previstas en el art. 26 L.R.A.U., podrán formularse en el suelo urbano y en el ordenado pormenorizadamente por el presente Plan, siempre y cuando se encuentre justificado y previamente negociado. El Ayuntamiento podrá aceptarlo o no según su criterio.

2. El planeamiento parcial que desarrolle los Sectores no ordenados pormenorizadamente podrá prever la posibilidad de formulación de Estudios de Detalle en los términos y para los ámbitos que determine.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

CAPITULO 3: CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.**Art. 2.3.1.- Desarrollo del Suelo Urbanizable.**

1. El desarrollo del Suelo Urbanizable no ordenado pormenorizadamente se hará mediante Planes Parciales. En general, cumplirán las siguientes determinaciones:

- a) Estándares dotacionales: los previstos en el art. 22 de la L.R.A.U.
- b) Edificabilidad: la señalada en las Fichas de características de los sectores referida a cada uso.
- c) Viario: deberán respetarse las alineaciones señaladas en los Planos de la Serie correspondiente, salvo que se justifique su modificación. Se entienden comprendidos dentro del sector, como sistema local, aquellas porciones de las vías principales cuya superficie, total o parcialmente, quede dentro de sus límites.
- d) Vías locales de nueva creación: deberán tener un ancho mínimo de 10 metros.
- e) Aceras: en las vías de tránsito rodado, las aceras tendrán una anchura mínima de 1,20 metros. Se dispondrán alcorques para arbolado, cada 7 metros, en aquellas aceras cuyo ancho lo permita.

2. No se permite el acceso rodado directo a las viviendas unifamiliares desde el viario estructural, debiendo preverse viales locales a ese fin. Se exceptuaran los viales estructurales que llevan a aparcamientos o zonas peatonales sin solución de continuidad.

Art. 2.3.2.- Régimen de usos autorizados en los sectores y áreas de suelo urbanizable.

El régimen de usos compatibles y prohibidos para el suelo urbanizable será el propio de la Zona de Ordenación Urbanística en que figure encuadrado.

Art. 2.3.3.- Desarrollo y ejecución del Suelo Urbano.

1. El suelo urbano no precisa de desarrollo mediante instrumentos de planeamiento complementarios para ser ejecutado y edificado, sin perjuicio de la posibilidad de formularlos en la forma prevista en los artículos anteriores cuando ello resulte conveniente y acorde con los objetivos generales de este Plan.

2. El suelo urbano se gestionará mediante Actuaciones Aisladas, en la forma prevista en el art. 2.6.6

Art. 2.3.4.- Vertidos.

En tanto no se aprueben las Ordenanzas específicas municipales, el vertido a la red municipal de alcantarillado se regirá por los criterios recogidos en los modelos de Ordenanzas elaborados conjuntamente, al respecto, por la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

CAPITULO 4: INSTRUMENTOS DE EJECUCION.

Sección 1: Disposiciones Generales.

Art. 2.4.1. Clases de Proyectos Técnicos.

1. Para la ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo será preceptiva la aprobación de los correspondientes Proyectos Técnicos, redactados de acuerdo con las condiciones de la normativa municipal y demás disposiciones legales de aplicación.
2. Los distintos Proyectos se clasifican según su objeto de Ejecución en los siguientes tipos:
 - a) Proyectos de Urbanización. (regulados en la Sección 2 de este Capítulo)
 - b) Proyectos de Edificación. (regulados en la Sección 3 de Este Capítulo)
 - c) Proyectos de Otras Actividades Urbanísticas. (regulados en la Sección 4 de este Capítulo)

Art. 2.4.2. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

1. Los Proyectos Técnicos deberán definir de modo completo y preciso todas y cada una de las Obras e Instalaciones previstas, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones, incluso por facultativo distinto al responsable de su redacción.
2. Ningún Proyecto Técnico, en tanto Instrumento de Ejecución Material, podrá alterar las determinaciones del Plan o figura de planeamiento que desarrolle. Sin perjuicio de lo anterior, podrá contemplar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, como consecuencia de los estudios geotécnicos efectuados, se concluyese justificadamente su necesidad.
3. Todos los Proyectos Técnicos serán estructurados documentalmente en Memoria, Planos, Pliegos de Condiciones y Presupuestos (con expresión o no de los Estados de Mediciones, Precios Descompuestos y Aplicación de Precios en función del alcance de las obras descritas en los mismos).
4. Cada Proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, será incorporado a ésta, constituyendo sustancia de la misma, de acuerdo con la legislación sectorial vigente. En consecuencia, deberán someterse a autorización municipal, todas las alteraciones del Proyecto que puedan efectuarse para modificar sus determinaciones en el transcurso de las obras, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no se fijen en las condiciones particulares de la licencia o formen parte de las competencias del facultativo director.

Sección 2: Proyectos de Urbanización.

Art. 2.4.3. Definición y Tipos de Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa de las obras a realizar para el acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General o las figuras de ordenación que lo desarrollan.
2. Según el Objeto de la Urbanización, estos Proyectos se clasifican en:

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

- a) Proyectos de Urbanización de viario.
- b) Proyectos de Urbanización de áreas peatonales y/o de transporte no motorizado.
- c) Proyectos de Urbanización de parques y jardines.
- d) Proyectos de Urbanización de áreas destinadas a equipamientos comunitarios.
- e) Proyectos de Urbanización de infraestructuras y servicios urbanos básicos.

3. Según la Globalidad de la intervención descrita, los Proyectos de Urbanización serán Generales o Parciales, los primeros corresponden a operaciones de urbanización integral en una o varias fases de un ámbito completo de gestión. Normalmente, se exigirá que todo proyecto general de urbanización contemple en sus determinaciones el enlace de los servicios e infraestructuras de su ámbito con los exteriores, comprobando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad. En caso de desglose de un proyecto general en varios proyectos parciales, el Ayuntamiento se asegurará que se garantiza la necesaria coordinación entre las partes a efectos del cumplimiento de lo anterior.

Art. 2.4.4. Ambitos de los Proyectos de Urbanización en las distintas clases de suelo.

1. Las Obras de Urbanización en Suelo Urbano se llevarán a cabo mediante proyectos por ámbitos de gestión completo cuando sean de iniciativa privada y optativamente, aunque sólo cuando lo autorice la legislación del suelo, mediante proyectos de actuación aislada a cargo de la iniciativa pública.
2. La Urbanización del Suelo Urbanizable - se llevará a cabo mediante proyectos aprobados sobre la íntegra parte de cada sector o, si se hubieran delimitado, sobre cada UE.
3. Se prohíbe todo tipo de obra urbanizadora en Suelo No Urbanizable. Las obras permitidas en estas normas expresamente, para la adecuación del terreno natural e implantación de servicios, se realizarán mediante Proyecto de Ejecución que las describa en su conjunto.

Art. 2.4.5. Contenido Documental y Determinaciones de los Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones que se enumeran a continuación en la medida en que según su objeto necesiten la totalidad o parte de las mismas. Cada una de estas clases de obra constituirá un capítulo independiente y completo en sí mismo de la documentación del proyecto, sin perjuicio de ser refundidos en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto global:
 - a) Excavaciones y Movimientos de Tierras.
 - b) Explanación, Afirmado y Pavimentación de calzadas y aceras públicas y privadas, espacios peatonales no motorizados, así como su adecuada señalización.
 - c) Suministro de Agua, incluyendo captación, regulación, distribución domiciliaria, piezas especiales y acometidas, así como red de riego e hidrantes contra incendios.
 - d) Saneamiento y Depuración, comprendiendo colectores generales y particulares, acometidas, sumideros, atarjeas, piezas especiales.
 - e) Suministro de Energía Eléctrica, incluyendo transporte, distribución, transformación y alumbrado

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

público.

- f) Jardinería, Arbolado y Mobiliario Urbano de parques, jardines, viario y cualquier otro tipo de espacio público.
- g) Otros Elementos o Redes componentes de las condiciones de Urbanización del ámbito del proyecto cuya ejecución se juzgue necesaria o conveniente.

2. Los Proyectos de Urbanización contendrán al menos, además de lo documentos señalados en el Art. 69 RP, los siguientes:

- a) Plano a escala mínima 1/500 en el que se determine claramente el límite del ámbito a urbanizar, la situación de la obra, los límites de los viarios, parques y espacios libres de uso público, así como de los espacios abiertos de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por incompatibilidad con el Plan hayan de ser derribadas o trasladadas, las parcelas con equipamientos comunitarios y las parcelas destinadas a edificaciones privadas.
- b) Plan de obras detallado en el que se determine el plazo de ejecución global y el de cada una de las distintas fases que prevea el proyecto.

Art. 2.4.6. Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán de conformidad con lo establecido en el Art. 53 de LRAU.

Sección 3: Proyectos de Edificación.

Art. 2.4.7. Definición y Tipos de Proyectos de Edificación.

- 1. Los Proyectos de Edificación serán documentos técnicos necesarios para la Demolición o Construcción de Inmuebles, así como para la intervención sobre los mismos, sin perjuicio de lo regulado en el número 4 del Art. 2.4.2.
- 2. A los efectos de las presentes Normas, los Proyectos de Edificación se dividen en los siguientes tipos, de acuerdo con el objeto de la obra constructiva que describen:
 - a) Proyectos de Demolición, correspondientes a las obras que tienen por objeto el derribo de una edificación (demolición total) o de parte de la misma (demolición parcial). Se entenderá como demolición total aquella que, aún no suponiendo el derribo total de la edificación, afecte a más del 75% de la superficie techada o más del 50% de la estructura, cubiertas o fachadas.
 - b) Proyectos de Nueva Planta, para las obras de construcción de edificios sobre suelos vacantes.
 - c) Proyectos de Sustitución, correspondientes a las obras que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio existente con anterioridad en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido.
 - d) Proyectos de Ampliación, redactados para incrementar la superficie construida de un edificio

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

existente. Las obras de ampliación pueden ser interiores (incrementan la superficie útil sin alterar la envolvente exterior como habilitación de áticos, sótanos, entreplantas, etc), en altura (incrementando la altura de la edificación), en planta (incrementando la ocupación sobre planta) y en la parcela (levantando una obra de nueva planta mediante la cual se construye un nuevo edificio en la misma parcela separado del existente).

e) Proyectos de Reestructuración, para las obras que tienen por objeto la redistribución interior del inmueble mediante intervenciones -que pueden llegar al vaciado- sin que se modifiquen las características morfológicas externas.

f) Proyectos de Rehabilitación, correspondientes a las obras que tienen por objeto la adecuación de las condiciones funcionales y de habitabilidad de un inmueble sin alterar sus características estructurales, compositivas y tipológicas básicas (se comprenden en este concepto la reparación, sustitución o implantación de instalaciones, la redistribución espacial de estancias con cambios de la tabiquería, la apertura de vanos de acceso, iluminación o ventilación, la sustitución de pavimentos, revestimientos, carpinterías y cerrajerías, cubiertas, etc.)

g) Proyectos de Restauración, para las obras que se realizan con objeto de rescatar los valores histórico-artísticos de un edificio, además de la consolidación, mantenimiento y puesta en valor del mismo, así como su adecuación a un uso permitido en relación con sus características físicas y morfológicas. Los Proyectos de este tipo requerirán un proceso de investigación sobre el elemento arquitectónico a restaurar, justificando plenamente las determinaciones y técnicas propuestas para no alterar los valores patrimoniales del inmueble.

h) Proyectos de Conservación, son los que tienen por objeto la realización de obras destinadas al mantenimiento de las Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato Público que comprenden el Deber de Conservación de los Inmuebles, regulado en la sección 2 del Capítulo 4 del Título 1 (Art. 1.4.5. y ss.)

Art. 2.4.8. Contenido Documental y Determinaciones Específicas de los Proyectos de Edificación.

1. Los Proyectos de Ejecución satisfarán en su contenido los requisitos a continuación impuestos según el tipo de obra.
2. Los Proyectos de Demolición acompañarán documentación adecuada para poder estimar la conveniencia del derribo del inmueble, con información fotográfica para su archivo testimonial.
3. Los Proyectos de Nueva Planta, acompañarán levantamiento del tramo de calle justificando la integración del edificio, cuando así lo requieran las normas del ámbito de ordenación en que se sitúe.
4. Los Proyectos de Sustitución deberán acompañar información gráfica suficiente que permita comprobar las características del edificio o parte del mismo que ha de ser sustituida, con indicación descriptiva de los materiales y elementos que lo constituyen y justificación de los criterios de la intervención y del mantenimiento de la imagen exterior.
5. Los Proyectos de Ampliación acompañarán levantamiento completo del edificio y, cuando las condiciones del ámbito de ordenación en que se encuentre lo exijan, estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada para poder valorar su adecuación al entorno.
6. Los Proyectos de Reestructuración y de Rehabilitación contendrán levantamiento completo del inmueble incluyendo descripción fotográfica y justificación del alcance de las obras propuestas y su adecuación a los

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

requisitos que conlleva la definición de la intervención.

7. Los Proyectos de Restauración acompañarán una descripción documentada de los elementos que ayuden al conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución, levantamiento completo con estudio fotográfico, descripción gráfica y literaria del estado de la edificación, así como de los usos existentes y justificación suficiente de las técnicas de restauración empleadas para el conjunto de sus partes.

8. Los Proyectos de Conservación incorporarán a su documentación, levantamiento de las zonas objeto de mantenimiento o reparación, con descripción pormenorizada del estado de las mismas y justificación de las obras a llevar a cabo, que no habrán de tener más alcance que el correspondiente al cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.

Art. 2.4.9. Determinación del Tipo de Obra y Aprobación de los Proyectos de Edificación.

1. La determinación del tipo de obra de edificación que se pretende realizar será condición imprescindible para la obtención de licencia municipal, en tanto las condiciones particulares de los ámbitos de ordenación se establecen diferencialmente en función de una gradación de las distintas intervenciones constructivas.

2. La gradación de los tipos de obras, es descendente según la relación del Art. 2.4.8., de tal modo que las de demolición son las de mayor gradación y las de conservación las de menor.

3. Si un proyecto de edificación combina la ejecución de varios tipos de obras, la intervención se considerará perteneciente a la categoría a la que correspondan la mayor parte de las actuaciones previstas, siempre que el resto de partidas adscritas a tipos de mayor gradación, no supongan más del treinta por ciento (30%) del monto total de obra, medida ésta en unidades dimensionales homogéneas. En caso de no cumplirse esta condición, la intervención se adscribirá al tipo de obra de mayor gradación.

4. Los Proyectos de Edificación serán aprobados por el Ayuntamiento, con la concesión de la licencia municipal, sin perjuicio que otras Administraciones tengan competencias.

Sección 4: Proyectos de Otras Actividades Urbanísticas.

Art. 2.4.8. Definición y Tipos de Proyectos de Otras Actividades Urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas, se entiende por Otras Actividades Urbanísticas, las no incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos descritas en ellas.

2. Las Actividades Urbanísticas reguladas en esta Sección, serán adscritas a uno de los siguientes tipos:

a) Obras Civiles Singulares, que comprenden la construcción o instalación de piezas de ingeniería civil, de arquitectura o de escultura, siempre que no integren proyectos de urbanización o de edificación, como, por ejemplo, puentes, monumentos, muros, pasarelas, fuentes, etc.

b) Actuaciones Estables, cuando la instalación de que se trate sea de carácter permanente o indeterminado, como:

- Tala de árboles y plantación de masas arbóreas.

- Movimientos de tierras no incluidos en proyectos de urbanización.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

- Acondicionamiento de espacios libres y ejecución de vados de accesos vehiculares.
 - Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los mismos.
 - Instalaciones fijas ligeras de elementos urbanos (cabinas, quioscos, marquesinas, etc.)
 - Instalaciones fijas y recintos propios de actividades al aire libre.
 - Soportes publicitarios con vistas desde espacios públicos.
 - Vertederos de residuos o escombros.
 - Instalaciones de depósito o almacenamiento exteriores (de agua, combustibles, etc.)
 - Usos o instalaciones que afecten al vuelo del viario o de los edificios (tendidos aéreos, etc.)
- c) Instalación de Actividades, que requieran proyectos técnicos para la definición de los elementos mecánicos a disponer en un local con carácter previo al inicio de la actividad.
- d) Mejora de instalaciones, que requieran proyecto técnico de similares características al anterior aunque sea redactado para la ampliación, mejora o modificación de los elementos mecánicos de un local con la actividad ya en funcionamiento.
- e) Actuaciones complementarias, entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, al servicio de otras actuaciones de mayor envergadura y particularmente las siguientes:
- a) Vallados de obras y solares.
 - b) Sondeos de terrenos.
 - c) Apertura de zanjas y catas.
 - d) Instalaciones de maquinaria, andamiaje y apeos.

Art. 2.4.11. Condiciones Generales de los Proyectos de Otras Actividades Urbanísticas.

1. Los Proyectos Técnicos de Otras Actividades Urbanísticas (las definidas en esta sección) se atenderán en su redacción, tramitación y aprobación a las condiciones establecidas para los mismos en la regulación de las licencias.
2. La documentación mínima de los Proyectos de Otras Actividades Urbanísticas comprenderá Memoria Descriptiva, Planos y Presupuesto.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

CAPITULO 5: INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO.**Sección 1: Alcance y Formas.**Art. 2.5.1. Competencia Municipal.

El Ayuntamiento de El Puig, tiene competencia en materia de Intervención en la Edificación y Usos del Suelo para comprobar que los actos urbanísticos realizados en el municipio son acordes al planeamiento y la legislación aplicable y para restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Art. 2.5.2. Formas de Intervención.

La Intervención Municipal en la Edificación y Usos del Suelo se ejercerá mediante los siguientes procedimientos, objeto de regulación normativa en este Capítulo:

- a) Licencias Urbanísticas.
- b) Ordenes de Ejecución o de Suspensión de Obras o Usos.
- c) Inspección Urbanística.

Sección 2: Licencias Urbanísticas.Art. 2.5.3. Actos Sujetos a Licencia Urbanística.

1. Están sujetos a la obtención de Licencia Urbanística Municipal previa a la ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 242 del Texto Refundido de la ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana, desarrollado en el 1 RD, los actos siguientes listados con carácter enumerativo y no limitativo:

- a) Parcelaciones
- b) Obras de Urbanización y Movimientos de Tierras.
- c) Obras de Edificación de cualquier tipo, así como actividades complementarias a éstas.
- d) Primera Utilización u Ocupación de inmuebles y locales y modificación del uso de los mismos.
- e) Tala de árboles en masa y aislados de mas de dos (2) años u ocho (8) centímetros de diámetro.
- f) Extracción de áridos.
- g) Instalación de Redes de Servicio o su modificación.
- h) Colocación de Soportes Publicitarios visibles desde los espacios públicos.

2. En general, se requerirá licencia para la ejecución de los enumerados y cualquier otro acto sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique alteración de las características naturales de los terrenos, modificación de sus linderos, establecimiento o modificación de edificios, usos e instalaciones. Sin perjuicio de la necesidad de obtención de licencia, el Ayuntamiento podrá regular la tramitación abreviada para los actos que por su interés o incidencia urbanística así lo requieran.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

3. De acuerdo con lo regulado en el Art. 2 RD, cuando los Actos de Edificación y Usos del Suelo y otros previstos en el Reglamento de Disciplina Urbanística 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 de dicho Dominio.

Art. 2.5.4. Tipos de Licencias Urbanísticas.

Las Licencias Urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) Licencias de Parcelación.
- b) Licencias de Obras de Urbanización.
- c) Licencias de Obras de Edificación.
- d) Licencias de Otras Actividades Urbanísticas.
- e) Licencias de Ocupación (para todo tipo de edificios).

Art. 2.5.5. Procedimiento para la Solicitud y Obtención de licencias.

2. El peticionario de Licencia Urbanística solicitará su concesión en modelo uniforme del Ayuntamiento, según el objeto de la misma, indicando los datos requeridos, con mención explícita de las condiciones particulares que le afectan o a las que se acoge según las normas del ámbito de ordenación que le son aplicables, y acompañando los documentos necesarios para la idónea valoración del acto solicitado.
3. El Procedimiento para el trámite y la concesión de Licencias Urbanísticas será regulado de conformidad con lo prevenido al respecto en la Ley de Régimen Local.
4. Cuando se deniegue la solicitud, el Ayuntamiento deberá justificar razonadamente el motivo de la misma indicando las deficiencias que imposibilitan su concesión así como el carácter subsanable o no de las mismas.
2. Por el contrario, en el acuerdo de concesión de las Licencias Municipales serán establecidas expresamente las condiciones especiales que deben ser atendidas para su ejecución.
3. En ningún caso se entenderán adquiridas, por silencio administrativo, licencias urbanísticas en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico. En caso de solicitud de certificación de acto presunto, esta corresponderá evacuarla en sentido favorable o desfavorable, según lo anterior, a la Alcaldía.
4. En el caso de modificación del proyecto objeto de solicitud ya concedida, si esta afectara a elementos fundamentales de la licencia, se requerirá nueva licencia. En los demás casos, será suficiente la modificación del proyecto originario.
5. En el caso de que una edificación estuviera sujeta de un expediente de infracción urbanística, no se podrá otorgar licencia de primera ocupación, hasta que fuera subsanada la irregularidad correspondiente.

Art. 2.5.6. Licencias de Parcelación.

1. Se consideran parcelaciones urbanísticas toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos, urbanizables, y no urbanizables por el Plan General.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables no ordenados pormenorizadamente por el Plan General en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación.
3. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:
 - a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y, en su caso, si son aptas para la edificación.
 - b) Planos de estado actual a escala 1:1.000, como mínimo, acotados, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolados existentes y los usos de los terrenos.
 - c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000, como mínimo, acotados, en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inedificables según las condiciones señaladas por el Plan.
4. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, sin perjuicio de la legislación civil aplicable al caso.
5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

Art. 2.5.7. Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización correspondientes a Unidades de Ejecución o, en los casos en que el Proyecto de Urbanización forme parte de un Programa, a la aprobación de éste.
2. Será necesaria previa licencia para realizar obras de urbanización de carácter complementario o puntual que no comporten la ejecución íntegra de un proyecto de urbanización; así como para las de mera conservación y mantenimiento. A los efectos de la obtención de dicha autorización, el interesado aportará proyecto de obras ordinarias, que contendrá el presupuesto correspondiente a las que se prevean realizar.

Art. 2.5.8. Licencias de Obras de Edificación.

1. Para la concesión de Licencias de Obras de Edificación se exigirá, además del cumplimiento de las condiciones normativas de cada ámbito de ordenación, la constancia de los siguientes requisitos:
 - a) Conformidad de la parcela con el planeamiento de aplicación.
 - b) Contar con los servicios de alcantarillado, pavimentación y demás condiciones de urbanización y edificación, conforme a estas Normas.
 - c) Tramitación simultánea de licencia de actividad, cuando el uso a que se destine la edificación así lo requiera, y de las restantes autorizaciones sectoriales o específicas en razón de hallarse incluida en regímenes especiales de protección o servidumbre que le afecten.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

- d) Asunción de dirección facultativa por técnicos competentes. Los edificios industriales precisaran la titulación de arquitecto superior o ingeniero de caminos.
 - e) Liquidación y abono de las tasas municipales que sean de aplicación.
 - f) Cumplimiento de cuantos otros requisitos sean exigibles en cada caso con carácter particular.
2. Las licencias de Edificación se concederán en base a Proyectos Técnicos.
3. La concesión de Licencias de Obras de Edificación comportará las siguientes obligaciones:
- a) Satisfacer los gastos de toda índole que se ocasionen como consecuencia directa de las obras.
 - b) Construir, reponer y mantener en buen estado de conservación la urbanización afectada.
 - c) Instalar y mantener en buen uso las vallas y demás elementos de protección de las obras.
 - d) Comunicar al Ayuntamiento el inicio, fin de obras y todas las incidencias del desarrollo de las mismas.
 - e) Realizar las obras en el plazo y condiciones especificados en el acuerdo correspondiente.
 - f) Depositar la fianza fijada, en su caso, para responder del cumplimiento de las obligaciones de la promoción.
 - g) Cumplir cuantos otros requisitos sean exigibles en cada caso con carácter particular.

Art. 2.5.9. Control de los Proyectos y Subsanación de Deficiencias.

1. El Ayuntamiento comunicará al interesado, previamente a la concesión de licencia y de producirse, los posibles reparos técnicos o de otra clase de los proyectos a fin que sean subsanados en el plazo que se indique, siempre que tal cosa proceda en virtud de la naturaleza de los mismos.
2. De no resolverse la concesión de licencia ni comunicarse objeción alguna al peticionario en el plazo previsto por la Ley, éste denunciará la mora en los términos establecidos reglamentariamente.

Art. 2.5.10. Control de la Ejecución de las Obras.

1. En las Obras de Edificación o Urbanización autorizadas mediante Licencia Municipal, la promoción deberá comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de un (1) mes de la fecha prevista para el inicio de las mismas, su comienzo, solicitando la comprobación por los Técnicos Municipales del replanteo correspondiente a efectos de alzar un Acta de Alineaciones.
2. Los promotores también comunicarán al Ayuntamiento la fecha prevista para la terminación de cada una de las fases de construcción, cuando sea exigido al otorgamiento de la correspondiente licencia, con antelación mínima de quince (15) días, a efectos que el Ayuntamiento proceda al control de lo ejecutado. En el supuesto de no efectuarse dicho control en el plazo indicado podrá entenderse que se desiste de hacerlo. Caso de advertirse durante la inspección deficiencias en el cumplimiento del proyecto aprobado, podrá ordenarse, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones por infracción urbanística que concurren, la suspensión de las obras y la adopción de cuantas medidas correctoras se consideren necesarias en orden a proteger la legalidad urba-

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

nística.

Art. 2.5.11. Caducidad, Suspensión y Revocación de las Licencias de Obra.

1. Las Licencias de Obras de Urbanización o de Edificación caducarán, salvo concesión de las oportunas prórrogas, por el transcurso de los plazos que a continuación se indican:

- a) Si no dan comienzo las obras antes de seis (6) meses desde su concesión. Con causa justificada podrá solicitarse una prórroga para el inicio de las obras en un periodo nuevo de seis (6) meses y por una sola vez.
- b) Si una vez iniciadas las obras éstas quedaran suspendidas por un periodo superior a seis (6) meses. Con causa justificada podrá solicitarse prórroga de seis (6) meses y por una sola vez.
- b) Si se incumplieran los plazos establecidos en el proyecto técnico o, especificados en la licencia para la ejecución de cada una de las fases o de la totalidad de la obra
- c) La caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo para edificar establecido en la licencia, salvo causa de fuerza mayor probada. La caducidad deberá ser declarada expresamente por el órgano que la otorgó, previa audiencia del interesado.

2. Se suspenderá la validez de una licencia de obra por incumplimiento en la ejecución de las condiciones materiales del proyecto tras la oportuna inspección y certificación por los Servicios Técnicos Municipales. Esta suspensión conllevará la caducidad definitiva de la licencia si la promoción no subsana los incumplimientos en el plazo improrrogable que a tal efecto le sea establecido por el Ayuntamiento y sin perjuicio de las posibles sanciones que puedan serle aplicadas.

3. La Caducidad y Revocación por causas no imputables al Ayuntamiento de las Licencias de Obra, comportará siempre la pérdida de las tasas municipales que hubieran sido satisfechas, pudiendo el interesado solicitar la devolución de cuantas fianzas hubiese constituido para garantizar la correcta ejecución de aquellas, que sólo podrá efectuarse cuando no se requieran a tenor de lo establecido en estas Normas.

4. El hallazgo de cualquier vestigio arqueológico, yacimiento, pieza testimonial de interés, etc., en el transcurso de la ejecución de obras amparadas por licencia municipal, comportará la caducidad automática de la misma, debiéndose comunicar esta eventualidad al Ayuntamiento, que lo pondrá en conocimiento del organismo autónomo competente a los efectos oportunos.

5. El incumplimiento de lo descrito en el número anterior, será considerado como indisciplina grave, pudiendo dar lugar a la expropiación por vía de urgencia de los terrenos y obras afectadas.

Art. 2.5.12. Licencias de Otras Actividades Urbanísticas.

1. La realización de cualquiera de los actos descritos en el Art. 2.4.10. requiere la concesión de Licencia Municipal que se tramitará de acuerdo con la especificidad del mismo -por analogía con las normas fijadas para otros tipos- y en base a la consideración del proyecto técnico correspondiente.

2. Para las Licencias de Actividades (instalación de actividades y mejora de instalaciones), se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en cuanto a su clasificación y calificación, pudiéndose requerir para la obtención de licencia, en el caso que fueses calificadas, la existencia de informe favorable de los órganos competentes de la Administración Autonómica.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

3. La mejora de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la actividad o de su potencia, ni alteren las condiciones ambientales por emisión de humos, olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requerirá la obtención de nueva licencia ni variación de la que le fue concedida inicialmente.

Art. 2.5.13. Licencias de Ocupación.

1. Las Licencias de Ocupación serán tramitadas con el fin de autorizar la puesta en uso de todo tipo de edificios e instalaciones cuando se compruebe que los actos necesarios para su funcionamiento se han ejecutado de conformidad con los proyectos correspondientes, y que los mismos y las mismas se terminaron debidamente y son aptos para su empleo según las condiciones del uso al que se destinen.

2. Requieren la concesión de Licencia de Ocupación:

- a) La Primera Utilización de las Edificaciones que son resultado de Obras de Nueva Planta, Sustitución o Reestructuración Total.
- b) La Primera Utilización de los Locales que son resultado de obras en los edificios que han alterado su configuración y los usos a que se destinan o la intensidad de los mismos.
- c) La Puesta en Uso de las Instalaciones y Establecimientos Industriales y Comerciales.
- d) La Nueva Utilización de los edificios o locales preexistentes que hayan sido objeto de Sustitución o Reforma de los Usos anteriores.

3. En los supuestos a), b), y c) anteriores se requerirá la acreditación de los siguientes requisitos:

- a) Certificación final de obras, si la actuación hubiera requerido dirección técnico-facultativa.
- b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones por las Administraciones Públicas competentes en razón al uso o actividad de que se trate.
- c) Las autorizaciones administrativas sectoriales que procedan en función de servidumbres, concesiones o regímenes especiales de protección a los edificios o a los usos que les afecten.
- d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía que acrediten la conformidad de las acometidas y redes respectivas que hubiera.
- e) Terminación y recepción definitiva de las obras de urbanización que se hubieran acometido simultáneamente a las de edificación.
- f) Liquidación y abono de las tasas municipales que les sean de aplicación.

3. La Licencia de Ocupación será concedida o denegada por el Ayuntamiento en el plazo máximo de un (1) mes desde que fuera solicitada, salvo en casos de razonada urgencia cuando este plazo será reducido a la mitad. La puesta en uso de un local o edificio sin la preceptiva licencia de ocupación constituye infracción urbanística y dará lugar a las sanciones pertinentes.

Art. 2.5.14.- Licencias de Actividad.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

Están sujetas a previa licencia, la instalación y funcionamiento de actividades comerciales, de servicios o industriales, calificadas o inocuas, tanto públicas como privadas, así como la modificación objetiva de las mismas (ampliaciones, reformas y alteraciones que incidan en los elementos de la actividad), y las modificaciones subjetivas (traspasos y cambios de titularidad). La reglamentación específica de estas licencias se regirá por lo previsto en la Ley de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana y, en su caso, por las Ordenanzas Municipales que establecerán su concesión simultánea o previa a la licencia de obras de edificación.

Art. 2.5.15.- Obras y usos de naturaleza provisional

1. De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística, el Ayuntamiento, siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional que habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.

2. Dichas autorizaciones para obras y usos provisionales, podrán concederse en suelo urbano o urbanizable. En suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en la Ley 4/92 de 5 de Junio de 1.992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes Normas respecto del régimen de dicho suelo.

3. La provisionalidad de la obra o uso sólo podrá deducirse y la licencia solo podrá concederse, si concurre uno de los siguientes factores:

- a) Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o por que sólo ofrezcan provecho para evento o coyuntura efímera y temporal.
- b) Que de circunstancias bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso se deduzca que éste o aquella sólo han de servir para suceso o periodo concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.

Consecuentemente con lo expuesto, la autorización solo se podrá conceder sometida a plazo máximo o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado. Deberán demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o si así lo acordase el Ayuntamiento.

4. En ningún caso se autorizarán obras o usos provisionales cuando se tuviera constancia (por registro de entrada al Ayuntamiento), de cualquier instrumento de ejecución del planeamiento cuyas previsiones resulten incompatibles con la obra o instalación pretendida, debiéndose entender en tal caso que quedaría dificultada la ejecución del plan.

5. Las licencias así concedidas, no serán eficaces sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia, por el interesado, a todo derecho a indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo.

Art. 2.5.16. Actos realizados Sin Licencia u Orden de Ejecución o Incumplíendolas.

1. Cuando se realicen actos urbanísticos sometidos a licencia municipal sin haberla obtenido, u orden de ejecución, o incumplíendolas, se cometerá infracción urbanística, procediéndose a la imposición de las sanciones correspondientes según su gravedad, además de adoptar las medidas de obligado cumplimiento para la restauración del orden jurídico y la realidad física que se altere.

2. La ejecución de obras y otros actos urbanísticos, que no sean trabajos urgentes de seguridad o

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

mantenimiento, con licencia caducada o suspendida dará lugar a las responsabilidades pertinentes como si fueran realizados sin licencia.

Sección 3: Ordenes de Ejecución y de Suspensión de Obras y Usos.

Art. 2.5.15. Objeto y Efectos.

1. Mediante las Ordenes de Ejecución y Suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia para imponer o restablecer la ordenación urbanística y el cumplimiento del deber de conservar en materia de seguridad, salubridad y ornato, y asegura la eficacia de las decisiones que adopte para la protección del interés público.

3. El incumplimiento de las órdenes de ejecución o suspensión, conllevará, además de la adopción de las medidas disciplinarias que proceda por infracción urbanística, la ejecución administrativa subsidiaria y la interrupción de todas las actividades en funcionamiento en el inmueble u obra sometidos a este artículo.

4. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará, por parte del Ayuntamiento, la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyo efecto podrá ordenar la retirada del instrumento, maquinaria o material empleados en la obra irregular, proceder a ello de forma subsidiaria o a precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

Sección 4: Inspección Urbanística.

Art. 2.5.16. Carácter de la Inspección Urbanística Municipal.

1. El Ayuntamiento de El Puig, mediante sus Servicios Técnicos Municipales y la Policía Local, llevará a cabo los trabajos necesarios de inspección urbanística para asegurar el cumplimiento de la ordenación establecida en el presente Plan General y sus figuras de desarrollo, así como para la comprobación de los actos que lo requieran según lo dispuesto en estas Normas.

2. La organización del Servicio de Inspección Urbanística, así como la regulación administrativa de su funcionamiento será establecida por el Ayuntamiento de El Puig.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

CAPITULO 6: DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS, EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.**Sección primera: Derechos y obligaciones****Art. 2.6.1.-Derecho a urbanizar.**

En suelo urbano y urbanizable ordenado pormenorizadamente, el derecho a urbanizar será adquirido por los propietarios con la aprobación del presente Plan General. En el suelo urbanizable cuya ordenación pormenorizada se difiere a la redacción de un Plan Parcial, será la aprobación de éste la que permita la adquisición del derecho a urbanizar.

Art. 2.6.2.- Derecho al aprovechamiento.

1. El derecho al aprovechamiento sólo será adquirido por los propietarios de suelo mediante el previo cumplimiento de las obligaciones de urbanizar, ceder gratuitamente terrenos y distribuir justamente su aprovechamiento con otros propietarios.

2. No obstante, en suelo urbano, éste derecho se presume adquirido a efectos de poder obtener directamente licencia sin necesidad de delimitar una Unidad de Ejecución

Art. 2.6.3.- Areas de reparto.

1. Para su más justa y eficaz ejecución, el Plan delimita las Areas de Reparto que figuran grafiadas en los planos correspondientes.

2. Todo el suelo urbanizable se ha incluido en Areas de Reparto, bien se trate de Sectores cuya ordenación pormenorizada se difiere a un Plan Parcial o bien se trate de Sectores que el Plan ordena pormenorizadamente y que se ejecutarán mediante Actuaciones Integradas desarrollando Unidades de Ejecución. Cada uno de los sectores constituye una Area de Reparto en sí mismo, y dispone de su correspondiente ficha. Para cada Area de Reparto se ha fijado un Aprovechamiento Tipo igual o inferior al fijado en el PGOU (0,4274) y que figura en cada una de las correspondientes fichas.

3. En el suelo urbano, cada parcela de destino privado, en los términos del art. 63.2 L.R.A.U., constituye una Area de Reparto en sí misma.

4. Los conceptos de "aprovechamiento objetivo", "aprovechamiento subjetivo", "aprovechamiento tipo" y "excedente de aprovechamiento" utilizados por el presente Plan, tienen el contenido y significado que da a los mismos el art. 60 L.R.A.U.

Art. 2.6.4.- Cuantía del derecho al aprovechamiento.

La cuantía del derecho al aprovechamiento subjetivo que se adquiere o se presume adquirido será:

a) El 90% del aprovechamiento tipo establecido por este Plan para cada una de las Areas de Reparto que se delimitan en suelo urbanizable.

b) El 100% del aprovechamiento objetivo del solar en suelo urbano.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

Art. 2.6.5.- Delimitación de unidades de ejecución y modificación de las existentes.

1. Todo el suelo urbanizable delimitado por el Plan y ordenado pormenorizadamente por el mismo, queda incluido en Unidades de Ejecución a efectos de su gestión mediante Actuaciones Integradas.

2. Los Programas que desarrollen dichas Actuaciones Integradas podrán modificar la delimitación de las citadas Unidades de Ejecución sin que ello suponga variación del aprovechamiento tipo previsto.

Art. 2.6.6.- Urbanización por Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano.

El propietario de parcelas urbanas no incluidas en Unidad de Ejecución que estén pendientes de urbanizar, podrá hacer innecesario delimitar Unidad de Ejecución y obtener directamente licencia realizando las siguientes actuaciones al solicitarla:

a) Ceder directamente al Ayuntamiento los terrenos dotacionales y viales necesarios para dotar de la condición de solar a la parcela, mediante documento público al que se acompañará plano protocolizado por el fedatario que lo autorice, y nota simple del Registro de la Propiedad acreditativa de que los terrenos son verdaderamente propiedad de quien los cede, (que puede ser el mismo peticionario de la licencia o un tercero con quien haya alcanzado acuerdo a este fin).

b) Se comprometa en documento público a urbanizar, simultáneamente a la edificación, en base al proyecto de obras de urbanización aprobado y a tener la obra de urbanización terminada al tiempo de finalizar la edificación.

c) Se comprometa, en documento público (escritura o acta de comparecencia ante el Secretario del Ayuntamiento) a no utilizar la edificación hasta que haya urbanizado y hayan sido recibidas las obras por el Ayuntamiento.

d) Se comprometa a imponer los anteriores compromisos en las transmisiones de dominio o uso del inmueble.

e) Deposite en la Intervención Municipal de Fondos un aval bancario que cubra el 15% de los costes de urbanización. El aval será indefinido, y se cancelará tras la recepción de las obras de urbanización.

f) Se haga constar en la licencia, que ésta queda condicionada al cumplimiento de esos compromisos, y en ella se haga advertencia al Notario y al Registrador de la Propiedad que, en la declaración de obra nueva en construcción que el primero autorice y el segundo inscriba, debe dejarse constancia de que los compromisos mencionados condicionan la eficacia de la licencia y la definitiva adquisición del derecho a edificar.

Art. 2.6.7.- Cesiones en las Unidades de Ejecución.

1. En las Unidades de Ejecución previstas por este Plan o delimitadas de conformidad con el mismo y con sus planes de desarrollo, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, el proyecto de reparcelación correspondiente comportará la cesión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas:

a) De los terrenos destinados a dotaciones públicas incluidos dentro de la Unidad de Ejecución.

b) En el caso de que los terrenos se encuentren calificados como suelo urbanizable se cederá el 10% del aprovechamiento que corresponde a la Administración.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

c) Como alternativa a lo dispuesto en la anterior letra (b), los propietarios, en vez de ceder los terrenos que en ella se mencionan podrán abonar al Ayuntamiento el valor de los mismos, quedando los ingresos por este concepto afectos a la adquisición de patrimonio municipal de suelo.

Art. 2.6.8.- Situación de los propietarios de terrenos que queden afectos a destino dotacional público.

1. Los propietarios de terrenos afectos a destino dotacional público incluidos en Unidad de Ejecución participarán en las correspondientes operaciones de equidistribución en igualdad de condiciones con los demás propietarios de la unidad.

2. Los propietarios de terrenos urbanos de destino dotacional público no incluidos en Unidad de Ejecución y no comprendidos en el párrafo anterior, podrán obtener un aprovechamiento subjetivo de **hasta 1 m2t./m2s.** poniéndose de acuerdo con un propietario o propietarios de terrenos edificables o de Unidades de Ejecución para satisfacer la diferencia de estos últimos entre el aprovechamiento objetivo y subjetivo que les corresponda, de modo que compensen al o a los propietarios de terrenos urbanos dotacionales de la cesión gratuita de su terreno al Ayuntamiento. Si no alcanzan un acuerdo de ésta naturaleza serán expropiados por la Administración, en cuanto exista consignación presupuestaria para ello y siendo en tal caso su aprovechamiento subjetivo de 0,90 m2t/m2s.

Art. 2.6.9- Urbanización en suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable, no se permitirán otras obras de urbanización que las excepcionalmente autorizadas por una Declaración de Interés Comunitario, otorgada de conformidad con lo dispuesto por la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana y las obras públicas correspondientes a las infraestructuras de la estructura general y orgánica del territorio previstas en este Plan o autorizadas a tenor de lo que previene el artículo 7 de aquella Ley. Sin perjuicio de ello, las obras de edificación que se autoricen según el artículo 8.1 de la mencionada Ley deberán garantizar la depuración de los residuos y vertidos a los que puedan dar lugar las correspondientes implantaciones.

Sección segunda: Condición jurídica de solar

Art. 2.6.10- Características que debe reunir una parcela para cumplir con ella.

Se entiende que una parcela reúne la condición jurídica de solar cuando cuente con los siguientes servicios de urbanización:

a) Acceso rodado pavimentado desde las redes existentes en los términos del art. 6.1.A) L.R.A.U., debiendo estar abiertos al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que dé frente.

b) Tener pavimentada y abierta al tráfico público, al menos hasta el eje de calle, la vía o vías a las que dé frente la parcela.

c) Contar con encintado de aceras y alumbrado público en la vía o vías a las que de frente la parcela con un nivel medio de iluminación de 25 lux y un nivel de uniformidad entre 0,6 y 0,4. En cualquier caso se asegurará un nivel mínimo de luminaria de 2 cd/m2 con farolas que sean, como mínimo, de las mismas características presentes en las zonas más próximas.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

El acceso y conexión de la parcela desde el área urbanizada más cercana deberá disponer, así mismo, de alumbrado público en las mismas condiciones que se prescriben para la propia parcela.

d) La parcela dispondrá de evacuación de aguas residuales conectado a la red de alcantarillado prevista en el correspondiente proyecto de urbanización.

Como mínimo se asegurará la conexión a la red de evacuación de aguas residuales existente de acuerdo con las normas y prescripciones oficiales.

e) La parcela dispondrá de suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para la actividad a desarrollar en la edificación según los usos e intensidades permitidos. Si se trata de viviendas la dotación mínima será la establecida en las Normas HD-91, o norma de rango equivalente que la sustituya.

f) Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica, con o sin centro de transformación, en función de la normativa específica aplicable, y con potencial suficiente para las necesidades de la edificación. En el caso de viviendas, la potencia mínima disponible por vivienda será de 3,0 Kw. La conexión y acometida cumplirá la normativa sectorial de aplicación y, en su caso, la municipal regulada mediante ordenanza, así como las indicaciones estipuladas en el trámite de concesión de licencia para concretar sus características técnicas.

g) La existencia de ramales de servicio de otras redes de suministro, distintas de las ya mencionadas, sólo será preceptiva, a efectos de la consideración de solar, cuando así lo estipule un instrumento de planeamiento formulado en desarrollo del presente Plan. También podrá establecerse dicho requisito, con carácter general a los demás efectos, mediante Ordenanza Municipal.

Sección tercera: Información urbanística.

Art. 2.6.11- Principios de publicidad del planeamiento.

1. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.

2. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma, y gratuitamente, de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en el lugar y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente previo el pago de la Tasa por expedición de documentos que, en su caso, se apruebe.

3. A los fines de este artículo, el local de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las modificaciones de las delimitaciones unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación aprobados o en trámite.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

4. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Art. 2.6.12.- Consultas previas a las licencias.

Podrán formularse consultas por escrito previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

Art. 2.6.13.- Consultas de Régimen Jurídico.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, así como el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse dicha información. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca, con referencia a la cartografía municipal. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la consulta.

Art. 2.6.14.- Consulta previa para la promoción de planeamiento o programación de Actuaciones Integradas.

1. Todo interesado podrá requerir del Ayuntamiento informe técnico sobre la oportunidad de aprobar definitivamente los documentos de planeamiento de iniciativa particular que pretenda promover. La consulta se formulará sobre un anteproyecto claro y suficientemente expresivo, aunque no será preciso que contenga toda la documentación preceptiva para iniciar la tramitación formal del instrumento de ordenación de que se trate.

2. El informe será evacuado por la Oficina Técnica Municipal. Versará sobre la coincidencia o discordancia de la propuesta con los criterios del PGOU y en el caso de no estar reglado se remitirá a casos similares, con el fin de asesorar a la Corporación en el ejercicio de sus legítimas facultades discrecionales en esta materia.

3. La finalidad de la consulta es orientar al interesado dándole noticia de los criterios de oportunidad que pondera la Administración para aprobar instrumentos de ordenación de la naturaleza planteada. Se facilitará información que permita, en su caso, ajustar el proyecto a los requisitos que demande su viabilidad. En todo caso se procurará evitarle al interesado, dentro de lo posible, gastos inútiles en la redacción de un documento formal de planeamiento cuyo trámite no pueda prosperar por razones, que al no ser regladas, los particulares no tengan por qué conocer.

4. La consulta previa no será preceptiva ni exigible en ningún caso, pudiendo el interesado hacer directo uso de su derecho a que se incoe el procedimiento, sin dilación, con tal de que presente un documento ajustado a derecho. El informe emitido no será vinculante para la Corporación u Organo que haya de resolver definitivamente sobre la aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

Art. 2.6.15.- Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

1. Los interesados podrán recabar informe previo a los Servicios Técnicos Municipales, para que precise las concretas exigencias que se deriven del Régimen y Nivel de Protección a que se encuentre sujeto un edificio o elemento catalogado.
2. La consulta se instará acompañando anteproyecto expresivo de las obras de intervención a realizar. El informe será evacuado con el visto bueno del Alcalde o autoridad que haya de otorgar ulteriormente la licencia.
3. Cuando se presente la solicitud definitiva, con su proyecto de obras y documentación completa, el Organismo consultivo se limitará a dar por reproducido su informe previo, si fue favorable, siempre que no se alteren las circunstancias que lo fundamentaron.
4. La consulta previa no será preceptiva ni exigible para solicitar licencia de intervención sobre edificio protegido.

Art. 2.6.16.- Silencio administrativo en materia de consultas.

Los informes a los que hacen referencia los dos artículos anteriores se emitirán en el plazo de dos meses desde la petición correspondiente. No se entenderán favorables en caso de silencio.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

TITULO 3: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

Capítulo 1: Condiciones de la Parcela	Pag. 41
Capítulo 2: Condiciones de Disposición del Edificio	Pag. 44
Capítulo 3: Condiciones de Ocupación del Edificio	Pag. 46
Capítulo 4: Condiciones de Volumen	Pag. 48
Capítulo 5: Condiciones de Calidad e Higiene	Pag. 52
Capítulo 6: Condiciones de Dotación de Servicios	Pag. 53
Capítulo 7: Condiciones de Seguridad	Pag. 59
Capítulo 8: Condiciones Ambientales	Pag. 67
Capítulo 9: Condiciones Estéticas	Pag. 70

CAPITULO 1: CONDICIONES DE LA PARCELA.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

Art. 3.1.1. Definición y Aplicación.

1. Son las condiciones que ha de cumplir un terreno para poder ser edificado.
2. Las Condiciones de la Parcela son de aplicación para las obras de edificación de nueva planta y ampliación, y aquellas que supongan aumento de la superficie techada.

Art. 3.1.2. La Parcela.

1. La Parcela es la porción de terreno deslindada como unidad física y predial. En función del destino urbanístico del suelo las parcelas pueden ser Rústicas o Urbanas. Las primeras son las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, extractivas o cualquier otro uso admisible en suelo no urbanizable, y las segundas corresponden a los terrenos destinados a la urbanización y construcción. En general, y mientras no se indique expresamente lo contrario, las condiciones normativas que afectan a las parcelas se entenderán referidas a las parcelas urbanas.
2. La parcela resultante del Planeamiento puede no ser coincidente con la unidad de propiedad.

Art. 3.1.3. Segregación, Agregación y Modificación de Parcelas.

1. Toda alteración de la forma o dimensiones de las parcelas existentes a la aprobación del Plan General o de las que resulten del desarrollo de las correspondientes figuras de ordenación, ya sean segregaciones, agregaciones o cualquier otra, deberá ser justificada en la tramitación de la licencia urbanística correspondiente. Será suficiente justificación para la alteración de cualquier parcela su adecuación a las condiciones del planeamiento vigente.
2. Independientemente del resto de condiciones normativas establecidas en cada ámbito de ordenación, toda parcela con superficie o cualquier otra dimensión igual o inferior a la mínima será indivisible, debiendo figurar como tal en el Registro de la Propiedad. En estas parcelas el Ayuntamiento de El Puig, podrá autorizar la edificación siempre que tengan la condición de solar y cuando no exista la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Art. 3.1.4. Delimitación, Identificación y Cerramiento de las Parcelas.

1. Cada una de las Parcelas del Suelo Urbano debe identificarse mediante sus linderos y un código urbanístico (el mismo que el del parcelario catastral del Ministerio de Hacienda), además de una dirección postal con el nombre de la calle o plaza a que den frente y un número de policía, que aparecerá convenientemente señalizado en la edificación construida sobre la misma.
2. Todos los solares estarán cerrados con arreglo a las condiciones señaladas en el ámbito de ordenación

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

correspondiente. De no existir regulación específica se exigirá el cerramiento con materiales permanentes de entre dos (2) y tres (3) metros de altura, conforme a lo prevenido en el Art. 3.9.6. El cerramiento de las parcelas coincidirá con el límite de alineación oficial.

Art. 3.1.5. Linderos o Lindes de Parcela.

1. Los Linderos o Lindes de Parcela son las líneas perimetrales que la delimitan y distinguen de sus colindantes o de los espacios públicos.
2. El Lindero o Linde Frontal es el que separa la parcela del espacio público al que dé frente. Cuando la parcela, por su situación concreta en la trama urbana, tenga contacto en dos o más linderos con el espacio público, cada uno de ellos será considerado como linde frontal.
3. El Linde opuesto al frontal se denomina Posterior y el resto se denominan Laterales.
4. Cuando ello sea necesario, por motivos urbanísticos o administrativos, el Ayuntamiento podrá exigir a los Propietarios de las Parcelas el amojonamiento y señalamiento de sus linderos.
5. Todas las Parcelas Urbanas constituirán figuras poligonales formadas por líneas mixtas que delimitan espacios planos regulares.

Art. 3.1.6. Alineaciones y Rasantes oficiales.

1. Las Alineaciones Oficiales son las que se fijan como tales en los planos de ordenación del Plan General o en las figuras de ordenación que lo desarrollan. Alineaciones Exteriores son las que fijan el límite entre las parcelas y los espacios libres públicos. Las Alineaciones interiores son las que establecen los límites entre las partes edificables y el espacio libre interior definido mediante condiciones de disposición de la edificación en la parcela, bien gráficamente en los planos de ordenación o bien en las normas de cada ámbito.
2. Las Rasantes Oficiales son los perfiles alzados de las vías, plazas o calles a las que dan frente las parcelas edificables.
3. A resultas de la tramitación de los correspondientes documentos urbanísticos y técnicos para su ejecución, se acotará la rasante de los tramos del Paseo Marítimo no construidos a más de veinte (+2,20) metros sobre el nivel del mar, tal como se establece en el Art. 5.1.22.

Art. 3.1.7. Fondo y Ancho de Parcela.

1. El Fondo de Parcela es la distancia existente entre el lindero frontal y el posterior, medida en una línea recta perpendicular al primero, sea o no interior a la parcela.
2. Será el Ancho de Parcela la dimensión cambiante medida en líneas paralelas a las Alineaciones Oficiales como se han descrito en el Art. 3.1.6. En ausencia de otras determinaciones, el Ancho de Parcela es la longitud resultante de dividir la superficie por su fondo.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

Art. 3.1.8. Superficie de Parcela.

Es la dimensión del área comprendida dentro de los linderos de la parcela. En las normas urbanísticas de cada ámbito de ordenación pueden establecerse condiciones de superficie máxima y mínima de las parcelas incluidas en el mismo, que se consideran valores límite a efectos de permitir o no las agregaciones y segregaciones respectivamente.

Art. 3.1.9. Pieza o Porción Edificable.

1. Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales, destinada por el Plan a ser ocupada por la edificación.
2. Para ser edificables, las parcelas deberán cumplir el planeamiento regulador satisfaciendo los requisitos de forma y dimensiones exigidos en las normas del ámbito de ordenación correspondiente.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

CAPITULO 2: CONDICIONES DE DISPOSICION DEL EDIFICIO.**Art. 3.2.1. Definición y Aplicación.**

1. Son las condiciones mediante las que se determina la posición del edificio dentro de la parcela.
2. Las condiciones de disposición son de aplicación para las obras de edificación de nueva planta y ampliación y aquellas que modifiquen los parámetros de posición.

Art. 3.2.2. Variables de Referencia para la Disposición del Edificio.

Las Variables de Referencia para la Disposición del Edificio son respecto a las cuales se determina normativamente la misma en base a una o varias de las siguientes:

- a) Linderos o Lindes de la parcela, definidos en el Art. 3.1.5.
- b) Alineación Exterior, definida en el Art. 3.1.6.
- c) Alineación Interior, definida en el Art. 3.1.6.
- d) Edificios colindantes, o construcciones aledañas consolidadas, cuyas características puedan ser establecidas como referencia normativa para la regulación de la posición del edificio.
- e) Rasante, definida en el Art. 3.1.6.
- f) Cota natural del terreno, definida como altitud relativa de cada punto del terreno antes de la ejecución de obras de urbanización.

Art. 3.2.3. Retranqueos a Linderos.

1. Es la separación (máxima, mínima u obligatoria) que, de acuerdo con las condiciones normativas de cada ámbito de ordenación, debe guardar la edificación respecto a los lindes o linderos de la parcela. La franja de terreno libre privado e interior a la parcela se denominará retranqueo frontal, posterior o lateral, según sea el lindero respecto al cual sea establecido.
2. El retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos sus puntos.
3. Si bien el retranqueo normativo de cada parcela no podrá ser ocupado por volumen edificado alguno, se permitirá -salvo limitación específica en la regulación de cada ámbito de ordenación- la ocupación del subsuelo de éste mediante s y construcciones totalmente subterráneas.
4. A efectos del cumplimiento del presente artículo, no tendrán la consideración de volúmenes edificados los voladizos que observen las limitaciones del número 3 del 3.9.4.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

5. Tampoco tendrán que respetar los retranqueos a linderos las construcciones de jardín en suelo privado no vinculadas funcionalmente a la edificación, tales como: barbacoas, elementos infantiles, pérgolas que no sean de obra, artilugios de protección de contadores, casetas de instalaciones de los servicios públicos y paellers, debiendo en todos los casos disponer de la autorización de los propietarios de las parcelas vecinas afectadas. En el supuesto que sea el retranqueo frontal deberá solicitarse autorización al Ayuntamiento, que sólo la otorgará en base a que los elementos a incorporar sean livianos y se asegure su desmantelamiento en el supuesto que resulten molestos o peligrosos.

Art. 3.2.4. Fondo Edificable o Profundidad Edificable.

Es la franja de parcela delimitada por la alineación exterior y otra línea paralela a ésta y distante en todos sus puntos la longitud máxima establecida en las normas específicas de cada ámbito de ordenación. El fondo edificable fija en consecuencia la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante en la parcela, bien en todas sus plantas, alguna o varias, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 3.4.11 **(3.4.10)**.

Art. 3.2.5. Medianerías de edificios adosados.

1. Las medianeras podrán ser de obra hasta 1,80 metros de alto y deberán enlucirse y acabarse con pintura adecuada en ambas caras.
2. Si se dispone de edificabilidad y respetando las ordenanzas de la zona, podrá adosarse la edificación a la medianera siempre que se respete el retiro obligatorio al linde frontal o posterior de la edificación.
3. Las marquesinas o pérgolas de obra respetarán lo especificado en el punto anterior.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

CAPITULO 3: CONDICIONES DE OCUPACION DEL EDIFICIO.**Art. 3.3.1. Definición y Aplicación.**

1. Son las condiciones mediante las cuales se determina la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. Las condiciones de ocupación son de aplicación para las obras de edificación de nueva planta y ampliación y aquéllas que modifiquen los parámetros de ocupación.

Art. 3.3.2. Superficie ocupada.

1. Será Superficie Ocupada la de la figura poligonal definida por la proyección sobre el plano de la rasante de la parcela (o el terreno) de la edificación. A efectos del cumplimiento del presente artículo, en dicha proyección no serán consideradas las plantas subterráneas íntegramente ni los elementos aislados que vuelen de los planos de fachada de la edificación una longitud menor de cincuenta (50) centímetros. Tampoco será superficie ocupada la de los patios interiores al perímetro de la proyección emergentes desde la cota de rasante.
2. La superficie ocupada será igual o inferior a la establecida normativamente para cada parcela en las condiciones específicas del ámbito de ordenación correspondiente.

Art. 3.3.3. Determinación Normativa de la Superficie Ocupada.

La superficie ocupada será igual o inferior a la establecida normativamente para cada parcela en las condiciones específicas del ámbito de ordenación bien indirectamente, mediante la conjunción de las condiciones de disposición y/o las de edificabilidad, bien directamente, con la fijación del coeficiente de ocupación correspondiente.

Art. 3.3.4. Coeficiente de Ocupación y Porcentajes de Ocupación.

1. El Coeficiente de Ocupación es la relación adimensional entre la superficie ocupada máxima de carácter normativo y la superficie total de la parcela. Este coeficiente multiplicado por cien (100) será el Porcentaje de Ocupación.
2. El Coeficiente de Ocupación será expresado mediante una cifra menor o igual que la unidad, de tal modo que el producto de la superficie total de la parcela por el Coeficiente de Ocupación resulte ser el valor máximo normativo de la superficie ocupada. El Porcentaje de Ocupación será un número menor o igual a cien (100), y el producto de la superficie total de la parcela por el Porcentaje de Ocupación dividido entre cien (100), será el valor máximo normativo de la superficie ocupada.
3. El Coeficiente de Ocupación y el Porcentaje de Ocupación son índices máximos de ocupación que no pueden ser superados en cada parcela del ámbito de ordenación correspondiente. Si de la conjunción de dichos parámetros con otros derivados del resto de condiciones normativas resultase una ocupación menor, será este último (el menor) el valor de aplicación.

Art. 3.3.5. Superficie Libre de Parcela.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

Es la parte de parcela que no puede ser ocupada por la edificación en virtud de las condiciones normativas de los ámbitos de ordenación correspondientes. Si bien de dominio privado, la superficie libre de parcela no podrá ser objeto de otro aprovechamiento edificatorio que aquél contemplado en las normas específicas de cada ámbito de ordenación, o en las generales subsidiariamente de conformidad con lo establecido en el Art. 3.2.3. y concatenados.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

CAPITULO 4: CONDICIONES DE VOLUMEN.**Art. 3.4.1. Definición y Aplicación.**

Son las condiciones mediante las cuales se determina el aprovechamiento correspondiente a cada parcela. Las Condiciones de Volumen son obligatorias para todas las obras de edificación.

Art. 3.4.2. Superficie Edificada o Construida.

1. La Superficie Edificada o Construida de un edificio es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que lo componen (computen o no a efectos normativos).
2. La Superficie Edificada o Construida de cada planta es la comprendida entre sus límites exteriores. En el cómputo de la superficie edificada de cada planta podrá excluirse los soportales o plantas bajas porticadas y los accesos a espacios libres gravados con servidumbres de paso público, y los patios interiores sin cubrir.
4. No computará como superficie edificada la de los sótanos. Tampoco computará la de los semisótanos cuyo forjado superior se encuentre situado de tal forma que su cara superior no sobrepase en 1,20 metros a la rasante oficial.
5. Las terrazas, tendederos, balcones y otros cuerpos abiertos, voladizos o no, computarán como superficie construida en un cincuenta por ciento (50%) de su dimensión real. No alcanzarán esta consideración las escaleras de los edificios colectivos y plantas de aparcamiento, cuya superficie computará íntegramente incluso si no se encuentran cerradas con paramentos.
6. A efectos normativos, no computará como superficie edificada o construida la horizontal del espacio delimitado por dos elementos estructurales de la edificación, cuya distancia vertical entre ambos sea inferior a ciento setenta (170) centímetros como puede ocurrir bajo las zancas de arranque de las escaleras y en las proximidades de la fachada exterior de las cambras.
7. A efectos normativos, sí computará como superficie edificada o construida la horizontal del espacio delimitado por dos elementos estructurales de la edificación, cuya distancia vertical entre ambos sea superior a ciento setenta (170) centímetros, aunque no disponga de acceso (puerta o escalera), como puede ocurrir en algunos tejados inclinados. Así mismo, se computará como superficie edificada las zonas que vengan grafiadas en los proyectos con tabiquillos conejeros de más de ciento setenta (170) centímetros de alto.
8. La altura máxima entre forjados para contabilizar como superficie edificable deberá ser inferior a 4,20 (2,50 + 1,70) en viviendas, e inferior a 4,90 (3,2 + 1,70) en comerciales. Superadas estas alturas se contabilizará como dos plantas incluso si no existe forjado que las divida horizontalmente.

Art. 3.4.3. Determinación Normativa de la Superficie Edificada.

La superficie Edificada máxima para cada parcela viene determinada en las normas específicas de cada ámbito de ordenación bien indirectamente, mediante dato que se obtenga de la conjunción de las condiciones de disposición y/o las de ocupación, bien directamente, con la fijación del Coeficiente de Edificabilidad.

Art. 3.4.4. Coeficiente de Edificabilidad.

1. El Coeficiente de Edificabilidad es el cociente adimensional entre la superficie edificada máxima (de carácter normativo) y la superficie de la parcela, expresado en m²/m². En consecuencia, el producto de la

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

superficie de la parcela (en metros cuadrados) por el coeficiente de edificabilidad, será el valor máximo normativo de la Superficie susceptible de ser edificada en la misma.

2. El Coeficiente de Edificabilidad se establece como índice máximo que no puede ser superado en cada parcela del ámbito de ordenación correspondiente. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de otras condiciones resultase una ocupación menor, será este último (el menor) el valor de aplicación.

Art. 3.4.5. Altura de la Edificación o Altura de Cornisa.

1. La Altura de la Edificación o Altura de Cornisa es la dimensión vertical de la misma, desde la rasante oficial de vía pública hasta la cornisa, definida ésta como la línea intersección de un plano horizontal que contenga el punto más bajo de la cara inferior del último forjado con la superficie delimitada por líneas verticales emergentes del pie de las fachadas recayentes o no a la vía pública. Los forjados inclinados se consideran independientes si tienen diferente inclinación.
2. En edificaciones entre medianeras, la altura de cornisa del faldón interior vendrá definida por la línea intersección de la prolongación de dicho faldón con un plano vertical situado a tres metros del fondo de la parcela.
3. A efectos del cumplimiento del presente artículo no será último forjado el de las coberturas de cajas de escalera y casetas y maquinaria de ascensores permitidas por aplicación del 3.4.10.

Art. 3.4.6. Medición de la Altura de la Edificación.

1. La altura de la edificación en cada ámbito de ordenación puede establecerse en unidades métricas, en número de plantas o mediante las dos determinaciones conjuntamente.
2. Cuando debe actuarse sobre una parcela cuyos linderos se hallan a distinta altura (solares recayentes a viario de rasante inclinada), para la medición de la altura de la edificación en metros se procederá del siguiente modo:
 - a) Si la diferencia de niveles entre los puntos del plano de fachada a mayor y menor cota respecto a la rasante de la calle no es mayor de ciento veinte (120) centímetros, la altura normativa de la edificación se medirá y aplicará en el punto de la fachada coincidente con la cota media entre los dos extremos.
 - b) Si la diferencia entre los puntos del plano de fachada con cotas extremas es superior a ciento veinte (120) centímetros, se dividirá la longitud horizontal de la fachada en los tramos necesarios de modo que las diferencias entre las cotas extremas de cada uno sean iguales o inferiores a ciento veinte (120) centímetros y se medirá y aplicará la altura normativa de la edificación en el punto medio de cada tramo como se determina en el supuesto a).
 - c) En las parcelas en esquina o chaflán a calles con distintas rasantes entre los puntos extremos, se medirá y aplicará la altura normativa desarrollando las fachadas a ambos viales como si fuesen una sola y procediendo conforme a lo establecido en los epígrafes a) y b). En el supuesto de diferencias entre cotas extremas mayores de ciento veinte (120) centímetros (epígrafe b), la división de la fachada desarrollada en tramos se hará de modo que el punto de cota media del tramo de la esquina coincida exactamente con ésta.
 - d) En parcelas con fachadas no contiguas recayentes a calles de distintas cotas de restante podrá mantenerse la altura normativa correspondiente a cada una de las fachadas hasta el plano vertical que contenga la línea bisectriz de los correspondientes linderos frontales.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

3. La medición de la altura del edificio en número de plantas, atenderá a los siguientes criterios:
- Se contarán todas las plantas con piso sobre rasante y/o forjado plano, incluida la planta baja, y los semisótanos excluidos en el acápite siguiente.
 - Los semisótanos no se contarán como planta a efectos del número total de éstas, salvo que la cara inferior del forjado que los techa se encuentre a ciento veinte (120) centímetros o más sobre la rasante de vía pública en cualquier punto de la línea de fachada.
 - Los sótanos no computarán como plantas a efectos del número total de estas, entendiéndolos como totalmente subterráneos.
 - Las cambras o plantas bajo cubierta inclinada no se contarán como planta a efectos del número total de éstas salvo que la cara superior del forjado plano que forma el techo de la planta inferior esté a más de ciento veinte (120) centímetros por debajo de la cornisa del edificio.

Art. 3.4.7. Altura de Cubierta o de Coronación.

- La Altura de Cubierta o de Coronación es la que se mide hasta el nivel superior de los petos de protección de cubierta o hasta la cumbre de ésta, y en todo caso, hasta el punto más elevado de la edificación, sin perjuicio de lo determinado en el Art. 3.4.9.
- Los antepechos, barandas y otros remates ornamentales sólo podrán elevarse sobre la cornisa del edificio la altura mínima exigida en las condiciones de seguridad para la prevención de las caídas (Art. 3.7.13), incrementada en -como máximo- cien (100) centímetros.
- La Altura de Cubierta o de Coronación no será superior a la altura del edificio (hasta cornisa) incrementada en un máximo de dos (2) metros.

Art. 3.4.8. Establecimiento Normativo de la Altura de la Edificación.

- La Altura de la Edificación, será establecida en los correspondientes ámbitos normativos en número de plantas y complementariamente en unidades métricas, bien directamente o bien mediante referencia a la altura media ponderada del tramo de calle, como dimensión fija o máxima. De acotarse los dos valores, fijos o máximos, ambos serán de obligado cumplimiento, y si no se ha establecido el segundo, la altura del edificio en metros no podrá ser superior al producto del número máximo de plantas por tres y medio (3,5) metros.
- La altura mínima en número de plantas que podrá construirse en cada ámbito de ordenación distinto al C-1 nunca será inferior a la resultante de añadir una unidad a la parte entera de la mitad de la máxima, viéndose obligado, en su caso, quien edifique por debajo de esta última a tratar como fachadas las medianeras residuales colindantes.
- En el Area de Ordenanza C-1, la altura de la edificación en número de plantas podrá ser de sólo una (permitiéndose hasta dos conforme a lo determinado en el Art. 6.1.5.)

Art. 3.4.9. Construcciones Permitidas por Encima de la Altura Máxima.

- Por encima de la Altura de la Edificación -altura de cornisa regulada en el Art. 3.4.6.- solo se permitirá la construcción de las cajas de escaleras, casetas y maquinaria de ascensores, instalaciones y chimeneas

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

de calefacción, acondicionamiento de aire y ventilación o evacuación de humos, paneles de energía solar, el elemento propiamente de cubierta, y las cambras que observen lo determinado en el número 3 del citado Art. 3.4.6. Estas piezas, a excepción de las cambras y los elementos propios de cubierta, no podrán exceder la altura de Cubierta o de Coronación -regulada en el Art. 3.4.8.- en mas de dos (2) metros, debiéndose retranquear de la planta inmediatamente inferior, las cajas de escalera un mínimo de cincuenta (50) centímetros y el resto de elementos un mínimo de uno y medio (1,5) metros respecto a la fachada recayente a vía pública.

2. **La observancia de la Norma descrita en el número anterior, será supeditada a lo establecido en el Art. 3.6.6.**

Art. 3.4.10. Edificaciones en Patios de Manzana.

1. Solo podrán construirse galerías y elementos volados por encima del volumen de plantas inferiores en patios de manzana cerrados -sin vistas a la vía pública- que no superarán en más de ochenta (80) centímetros la línea interior de la edificación o profundidad edificable. La separación mínima a lindes de parcela será de ochenta (80) centímetros, debiéndose construir con antepechos de un (1) metro de altura máxima que pueden ser opacos; a partir de dicha altura se prohíbe todo tipo de cierre permanente, incluso los de celosía.

2. Las edificaciones de plantas inferiores en patios de manzana, sean mancomunadas o privativas, conformadas por una sola parcela originaria o resultantes de agrupación de varias, nunca serán agresivas a las colindantes en altura, limitándose los volúmenes según los epígrafes siguientes.

3. La altura de cumbrera de las edificaciones en patios de manzana no será superior a tres (3) metros por encima de la máxima interior permitida, la cual, en ausencia de limitaciones específicas por áreas de ordenanza, alcanzará como máximo tres y medio (3,5) metros sobre la rasante oficial mas alta de las vías públicas circundantes a la manzana.

4. En el supuesto de construirse las edificaciones de plantas inferiores en patios de manzana mediante tipos industriales (cuchillos, vigas de grandes luces, etc), podrán permitirse las cubiertas planas que se eleven sólo ciento veinte (120) centímetros de la altura máxima interior, y las pendientes de las inclinadas no serán superiores a treinta (30) grados sexagesimales respecto a planos horizontales elevados a dicha altura.

5. Se prohíben las edificaciones en patios de manzana por encima del piso de la planta más baja recayente a los mismos a distancias inferiores a tres (3) metros del límite de la profundidad edificable. Sólo podrán construirse a menor distancia paredes verticales de separación y escaleras descubiertas de acceso a dicha planta, excluyéndose cualquier otro elemento vinculado funcionalmente a las plantas altas.

6. Podrán habilitarse las cubiertas de las edificaciones en patios de manzana para usos dotacionales colectivos, privados o públicos, permitiéndose la edificación de -y sólo- pérgolas, accesos, almacenes de material y locales sociales, que no ocupen más del cinco por cien (5%) de la superficie total del patio y su altura máxima sea de tres (3) metros contada sobre la máxima interior de la edificación en plantas inferiores del patio de manzana.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

CAPITULO 5: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.Art. 3.5.1. Único.

Deberán cumplirse las NORMAS DE HABITABILIDAD Y DISEÑO DE VIVIENDAS EN EL AMBITO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA HD , las normas sobre condicionew térmicas NBE-CT , y acústicas NBE CA que se encuentren en vigor, así como todas aquellas ordenanzas municipales y normas de obligado cumplimiento.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

CAPITULO 6: CONDICIONES DE DOTACION DE SERVICIOS.**Art. 3.6.1. Definición.**

1. Son las condiciones que regulan los requisitos y características de las dotaciones y servicios de las edificaciones para el buen funcionamiento de las mismas conforme al uso instalado o previsto.
2. Las condiciones de dotación de servicios son de aplicación para todas las obras que impliquen nueva construcción y parcialmente para las obras sobre edificios existentes, cuando determinados servicios o instalaciones no cumplan los requisitos mínimos de habitabilidad.

Sección 1: Dotación de Agua.**Art. 3.6.2. Dotación de Agua Potable.**

1. Todo edificio deberá cumplir la Norma Basica en vigor, y deberá contar en su interior con servicios de Agua Corriente Potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del muro. La red de agua abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos, así como cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
2. En aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano y en virtud de las facultades propias de este Plan General, podrán denegarse las licencias para la construcción de todo tipo de edificios en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad y se acredite la calidad sanitaria de las aguas. Cuando la procedencia de las aguas no fuera de suministro municipal o de otro ya controlado y garantizado ante el Ayuntamiento, se exigirá justificación de su origen, forma de captación, aforos, análisis y garantías de continuidad en el suministro.

Art. 3.6.3. Dotación de Agua Caliente.

En todos los Edificios se preverá y asegurará el correcto funcionamiento de la instalación de Agua Caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de personas y la limpieza doméstica.

Sección 2: Servicios de Evacuación.**Art. 3.6.4. Evacuación de Aguas Pluviales.**

1. El Desagüe de las Aguas Pluviales se hará mediante un sistema de recogida que por bajantes hasta llegar a las atarjeas o red interior de saneamiento, que a su vez las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas.
2. En caso de que la redes de pluviales no esté conectada a la red de alcantarillado urbano deberán conducirse por debajo de las aceras hasta la cuneta.

Art. 3.6.5. Evacuación de Aguas Residuales.

1. Las instalaciones de Evacuación de Aguas Residuales quedarán definidas por su capacidad de lo mismo sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente, y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales con particular atención a lo regulado en los Arts. 3.8.9. y 3.8.10. de las presentes Normas.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

2. Las instalaciones domésticas de Saneamiento deberán resolver al menos lo siguiente:
- a) La Red horizontal de desagüe, con pendientes mínimas del uno por ciento (1,0%).
 - b) El desagüe de lavabos, bidés, baños y duchas, con sifones individuales o botes sifónicos registrables antes de su acometida a las bajantes.
 - c) El desagüe de los fregaderos, lavaderos y aparatos de desagüe por bombeo a través de sifones individuales registrables antes de su acometida a las bajantes.
 - d) La disposición de rebosaderos en los lavabos, bidés, baños, lavaderos y fregaderos.
 - e) El desagüe de los inodoros a las bajantes, directamente o mediante manguetón de acometida.
 - f) La provisión de rejilla desmontable y cierre hidráulico en los sumideros.
 - g) La ventilación de las bajantes por su extremo superior para evitar succiones.
 - h) La instalación de una ventilación independiente de las bajantes en edificios que así lo requieran.
 - i) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal de saneamiento, mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.
 - j) La situación de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado urbano.
 - k) La posibilidad de dilatación libre en las conducciones respecto a sí mismas y en los encuentros con otros elementos constructivos.
 - l) La protección de los materiales empleados de la agresión ambiental de otros materiales no compatibles y de las aguas sucias.
2. Si la instalación recibe aguas procedentes de uso de aparcamientos o actividades semejantes se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.

Art. 3.6.6. Evacuación de Humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, balcones o ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Cabrá autorizar la evacuación de humos de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio.
2. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta mas alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.
3. **En caso de conflicto, lo regulado en el Art. 3.4.9, prevalecerá sobre las limitaciones impuestas por aplicación de esta Norma.**
4. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales,

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier autoridad supramunicipal competente.

Art. 3.6.7. Evacuación de Residuos Sólidos.

5. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios, de acuerdo con las condiciones de las Normas Técnicas de Diseño y Calidad correspondientes y del servicio de recogida.
6. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1.975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado podrán autorizarse sólo excepcionalmente previo informe del servicio municipal.
7. Cuando las basuras u otros residuos sólidos producidos por cualquier actividad, en función de sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la citada actividad.

Sección 3: Dotación de energía.

Art. 3.6.8. Energía Eléctrica.

1. Todo edificio contará con instalación interior de Energía Eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o autónomo adecuado de generación propia. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones con que cuente.

2. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y Reglamentos específicos de carácter técnico vigentes que sean de aplicación.

3. Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del primer sótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público y dificultando su acceso desde el exterior.

4. Todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas para el consumidor dispondrán de un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

5. En todo edificio se exigirá la Puesta a Tierra de las instalaciones eléctricas y la estructura. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

Art. 3.6.9. Instalaciones de Gas.

Los edificios que incluyan el Gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas en la normativa sectorial de aplicación, el criterio municipal y las Normas de las Compañías Suministradoras, en su caso.

Art. 3.6.10. Combustibles Líquidos y Sólidos.

1. Si se emplean los derivados del petróleo como fuente de energía, el almacenamiento de estos combustibles deberá ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. Las calderas y quemadores cumplirán la normativa correspondiente y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos de manera que cumplan lo dispuesto en los Arts. 3.6.6. y 3.8.8.

Art. 3.6.11. Otras Energías Alternativas.

1. Se recomienda que las nuevas construcciones prevean la instalación de Energía Solar u otras alternativas de alcance suficiente para satisfacer las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio, teniendo en cuenta el impacto estético y visual de la misma.

2. El Ayuntamiento de El Puig, fomentará la instalación de todo tipo de energías alternativas no contaminantes mediante la reducción o exención de tasas municipales e impuestos.

Sección 4: Servicios de Comunicaciones.

Art. 3.6.12. Telefonía.

1. Todos los edificios de nueva planta se construirán previendo las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el Servicio Telefónico.

2. En los edificios destinados a viviendas colectivas se preverá la intercomunicación mediante circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conexión e intercomunicación establecidas en los acápites anteriores.

Art. 3.6.13. Radio y Televisión.

1. En todos los edificios de vivienda colectiva y en los que se prevea la instalación de televisión o radio en distintos locales se dispondrá Antena Colectiva de Televisión y Frecuencia Modulada.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde resulte menos agresivo al paisaje urbano que se observa desde los espacios públicos.

Art. 3.6.14. Servicios Postales.

Todo edificio contará con buzones para la correspondencia fácilmente accesibles desde el exterior.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

Sección 5: Instalaciones de Confort.**Art. 3.6.15. Instalación de Clima Artificial (Calefacción y/o Aire Acondicionado)**

4. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá mantener en su interior las condiciones de temperatura y humedad fijadas por la normativa específica correspondiente, básicamente con medios naturales que podrán complementarse, en su caso, con instalaciones mecánicas de calefacción o acondicionamiento de aire.
5. Los proyectos para la instalación de Clima Artificial pretenderán la solución de diseño que produzca el mayor ahorro energético posible.
6. Se prohíbe el vertido de los aparatos a la vía pública, debiendo ser recogidos y conducidos a los desagües.

Art. 3.6.16. Aparatos Elevadores.

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a catorce (14) metros -o menos si así lo exige la normativa de Usos del Título 4- entre cotas de piso (incluidas las plantas bajo rasante) dispondrá de Ascensor. Se exceptúan los edificios de vivienda unifamiliar y aquellos en los que, por su destino, sea manifiestamente innecesario de conformidad con el Informe Técnico recabado al respecto. La instalación de ascensores se definirá por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.
2. Se podrán instalar montacargas si así conviene al funcionamiento del uso y la edificación. Será obligatoria la instalación de montaplatos en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.
3. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen, bien entendido que su existencia no eximirá de la obligación de instalar ascensores que devenga, en su caso, por aplicación de las presentes Normas.
4. Cualquiera que sea la clase de artilugio de transporte descrito en este artículo, se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y otras que sean de aplicación.

Sección 6: Dotación de Aparcamientos.**Art. 3.6.17. Condiciones Generales.**

1. Todas las edificaciones, sin perjuicio de lo establecido en las condiciones de uso, deberán contar con una dotación de aparcamientos obligatorio que no será menor a una (1) plaza por vivienda, o una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada en usos distintos del de la vivienda. En usos industriales las reservas de aparcamiento se incrementarán, en su caso, hasta el mayor valor de los resultantes de aplicar una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada o una (1) plaza por cada diez (10) puestos de trabajo.
2. El aparcamiento obligatorio podrá situarse en el interior de la parcela, en el interior de la edificación o mancomunadamente y bajo rasante en patios de manzana o espacios libres privados. En los supuestos de aparcamiento ligado a un uso concreto no podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento de la de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, por lo que situación y

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las escrituras de compra-venta de locales y en los contratos de alquiler. En los casos de mancomunidad, los aparcamientos tendrán carácter de servidumbre y esta circunstancia deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. En los casos de locales comerciales, industriales, dotacionales, o de usos semejantes, que se instalen en edificios existentes que no cuenten con provisión de plazas de aparcamiento y por la tipología de los mismos fuera muy inconveniente la instalación de éstas, podrá autorizarse que la dotación correspondiente se encuentre en otros edificios, o en aparcamientos privados situados en un radio de acción inferior a doscientos (200) metros del local considerado; la adscripción de dichas plazas deberá hacerse constar mediante escritura pública de compra-venta o contrato de alquiler incorporada a la del local.
4. En zonas en las que por el soporte viario, la tipología arquitectónica, o las condiciones de accesibilidad y aparcamientos públicos del área, sea inconveniente o innecesario para el medio e imagen urbana, el Ayuntamiento podrá -excepcionalmente- dispensar el cumplimiento de la dotación mínima de aparcamientos establecida en este artículo o reducir su exigencia. Siendo ésta una medida excepcional, cobrará eficacia mediante autorización singular otorgada por acuerdo de la Comisión de Gobierno para la resolución de un expediente por edificio, a requerimiento de parte que justifique su aplicación

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

CAPITULO 7: CONDICIONES DE SEGURIDAD.**Art. 3.7.1. Definición.**

1. Las Condiciones de Seguridad son las establecidas con el propósito de asegurar la mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.
2. Las condiciones señaladas para la seguridad en los edificios son de aplicación en las obras de nueva edificación y en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, su cumplimiento no represente desviación importante en los objetivos de la misma.
3. Además de lo dispuesto en el presente Capítulo, todo edificio cumplirá las Condiciones de Seguridad establecidas en las normas y leyes vigentes sobre la materia, en especial las Normas de Habitabilidad y Diseño que se encuentren en vigor.

Art. 3.7.2. Accesos a las Edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar identificada exteriormente con señalización claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales diseñarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y propondrán la forma de señalar el número del edificio.
2. El acceso a las edificaciones deberá hacerse desde el espacio público o desde un espacio libre privado colindante con el público al menos en un octavo (1/8) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros. En todo caso será posible el acceso a la edificación de vehículos de servicios de ambulancia tal y como lo exija la CPI que se encuentre en vigor.
3. Cuando así se determine en las normas de cada ámbito de ordenación o de cada uso, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial en edificios con dicho uso predominante.

Art. 3.7.3. Visibilidad del Exterior.

En construcciones entre medianeras todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en los cuales sea previsible la permanencia de personas, tendrán al menos un hueco practicable a calle o espacio libre público accesible. Se exceptúan los locales destinados manifiestamente a usos que deban desarrollarse en espacios cerrados y los edificios industriales, así como las viviendas recayentes a espacios interiores de uso colectivo.

Art. 3.7.4. Señalización en el Interior de los Edificios.

1. En todos los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de servicios, cuartos de maquinaria, teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento del peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para orientar a las personas que circulen por su interior y facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los Servicios de Protección Ciudadana.
2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección antes de autorizar la puesta en uso del inmueble o local, y de revisión en el momento que se requiera por aplicación de los correspondientes programas municipales de seguridad de las personas e inmuebles en los que se

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

desarrollan actividades de riesgo.

Art. 3.7.5. Puerta de Acceso.

En este artículo, el PGOU se remiite a las Normas de Habitabilidad y Diseño de Vivienda en la Comunidad Valenciana HD y a la Norma Básica de Protección Contra Incendios NB-CPI que se encuentren en vigor.

Art. 3.7.6. Circulación Interior.

En este artículo, el PGOU se remiite a las Normas de Habitabilidad y Diseño de Vivienda en la Comunidad Valenciana HD y a la Norma Básica de Protección Contra Incendios NB-CPI que se encuentren en vigor.

Art. 3.7.7. Escaleras.

En este artículo, el PGOU se remiite a las Normas de Habitabilidad y Diseño de Vivienda en la Comunidad Valenciana HD y a la Norma Básica de Protección Contra Incendios NB-CPI que se encuentren en vigor.

Art. 3.7.8. Rampas.

En este artículo, el PGOU se remiite a las Normas de Habitabilidad y Diseño de Vivienda en la Comunidad Valenciana HD y a la Norma Básica de Protección Contra Incendios NB-CPI que se encuentren en vigor.

Art. 3.7.9. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Será de aplicación el Decreto 193/1.988, del Consell de la Generalidad Valenciana, por el que se aprueban las Normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas o a las que las sustituyan.

Art. 3.7.10. Prevención de Incendios.

En este artículo, el PGOU se remiite a la Norma Básica de Protección Contra Incendios NB-CPI que se encuentren en vigor.

Art. 3.7.11. Condiciones Especiales para Edificios de Gran Altura.

En este artículo, el PGOU se remiite a las Normas de Habitabilidad y Diseño de Vivienda en la Comunidad Valenciana HD y a la Norma Básica de Protección Contra Incendios NB-CPI que se encuentren en vigor.

Art. 3.7.12. Prevención Contra el Rayo.

1 Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

2. La longitud de los mástiles de los pararrayos estará comprendida entre dos (2) y cuatro (4) metros. Se situará sobre soporte resistente no metálico en la parte más alta del edificio, resolviéndose adecuadamente el tendido de toda la red conductora y de seguridad.

3. Se prohíbe terminantemente la instalación de pararrayos radiactivos.

Art. 3.7.13. Prevención de las Caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de al menos noventa (90) centímetros o una barandilla de cien (100). Para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones mínimas de antepechos y barandillas serán respectivamente de cien (100) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles.

2. Por debajo de la altura de protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a treinta (30) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor de quince (15) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que inviten a escalar el antepecho o la barandilla.

3. La altura de las barandillas abiertas de las escaleras colectivas no será inferior a noventa (90) centímetros.

Art. 3.7.14. Prevención de incendios en edificios de uso industrial o de almacenamiento.

1. El ámbito de aplicación de este uso comprende aquellos edificios o establecimientos en los que se desarrollan operaciones de obtención, transformación, elaboración y reparación de productos (inclusive los talleres de reparación de vehículos), así como los destinados a la guarda de cualquier tipo de materia para su posterior distribución o almacenamiento definitivo (inclusive los estacionamientos de camiones con mercancías). Las oficinas, vestuarios, locales de reunión, comedores, etc., que formen parte de la misma actividad y estén ubicadas en el mismo edificio, cumplirán con las condiciones tanto de carácter general como particular relativas a su uso.

2. Los edificios o establecimientos a los que sea de aplicación este uso además de cumplir las condiciones establecidas en la normativa relativa a la edificación, cumplirán las normas generales de la presente Ordenanza y las específicas de las actividades o usos secundarios que en las mismas se ejerzan o desarrollen.

3. Cuando el ordenamiento urbanístico admita la compatibilidad, dentro de un mismo edificio, de los usos de almacenamiento o industriales con otros usos, las zonas destinadas a aquellos deben cumplir las siguientes condiciones:

- a) La carga de fuego ponderada, determinada de acuerdo con la Instrucción 1/83 de 10-1-83, no será mayor que 200 Mcal/m^2 .
- b) La comunicación con cualquier zona del resto del edificio será a través de vestíbulo previo, con

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

puerta RF-60´.

- c) Cuando se ubiquen en planta baja o de sótano las escaleras, rampas, puertas de acceso y otras comunicaciones, serán independientes del resto de las vías de evacuación del edificio y los huecos de ventilación o iluminación, abiertos a fachadas posteriores o a patios del edificio, distarán al menos 6 m de los restantes del edificio o dispondrán de voladizos sobre ellos de 1 m de vuelo y serán al menos EF-60´.
- d) Cuando estén situados en planta sótano se compartimentarán en sectores de incendio cuyas superficies construidas no superen los 300 m² y cuyos elementos estructurales tengan un grado de estabilidad al fuego EF-180´. Cuando la ubicación sea en planta baja o de piso, los sectores de incendio no superarán los 2.500 m² y los elementos estructurales serán EF-120´. En cualquier caso, los grados de estabilidad al fuego de los elementos estructurales de las zonas de uso industrial o de almacenamiento, no serán menores de los exigidos a la estructura del resto del edificio. Los elementos delimitadores tendrán un grado de resistencia al fuego cuyo valor sea, como mínimo, el requerido para la estabilidad al fuego de los elementos resistentes.
- e) En cualquier caso, los locales industriales o de almacenamiento situados en edificios con otros usos, deben cumplir los establecido en el artículo 5 de la NBE-CPI-91.

4. Las industrias y almacenamientos se clasificarán conforme al nivel de riesgo intrínseco de dichas instalaciones, quedando dichos niveles establecidos en función de la carga de fuego ponderada del local, de la siguiente forma:

NIVELES DE RIESGO INTRINSECO

BAJO:	Qp menor que 200 Mcal/m ²
MEDIO:	Qp entre 20 y 800 Mcal/m ²
ALTO:	Qp mayor que 800 Mcal/m ²

El cálculo de la carga de fuego ponderada (Qp) se hará según el procedimiento indicado en la Instrucción 1/83 de 10-1-83.

5. En función del nivel de riesgo intrínseco, los edificios para usos industriales o de almacenamiento se compartimentarán en sector de incendio de superficie construida máxima:

RIESGO ALTO:	1.000 m ²
RIESGO MEDIO:	2.500 m ²
RIESGO BAJO:	5.000 m ²

Los edificios y establecimientos correspondientes a este uso se pondrán sectorizar en locales o zonas con diferentes niveles de riesgo, debiendo cumplir cada uno de ellos los requerimientos aplicables en función de su superficie y nivel de riesgo.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

Las superficies máximas de los sectores de incendio establecidas podrán duplicarse cuando todo el sector esté protegido con una instalación de extinción automática, cuyas características sean las exigidas por su reglamentación específica.

En los edificios y en los establecimientos exentos en más del 75% de su perímetro, los recintos diáfanos directamente accesibles desde el espacio libre exterior pueden constituir un único sector, cualquiera que sea su superficie construida, siempre que al menos el 90% pertenezca a una misma planta y que no exista sobre dicho sector ninguna zona habitable.

Los locales de riesgo alto no podrán ubicarse bajo rasante con una altura de evacuación ascendente máxima de 4 m constituyendo sector de incendio con sistema de ventilación natural independiente del resto del establecimiento y cumpliendo lo establecido en el artículo III. 14 de este Anexo.

6. - DEL PERSONAL. A efectos de estudios para evacuación, la ocupación en edificios y establecimientos dedicados a este uso, serán la reflejada en la documentación laboral oficial que legalice el funcionamiento de la actividad incrementada en un 10%, o bien de 1 persona por cada 10 m² o fracción de superficie útil en industrias y de 1 persona cada 40 m² o fracción de superficie útil en almacenes, todo ello en el caso de no aportarse la citada documentación.

7. - En cuanto a condiciones y elementos de evacuación de los edificios y establecimientos dedicados a este uso se cumplirán lo establecido en los artículos 7, 8, 9, 10 y 12 de la NBE-CPI-91, con las excepciones siguientes:

- b) Las escaleras para evacuación ascendente y las descendentes que sirvan a dos o más plantas deberán ser protegidas.
- c) Las escaleras con altura de evacuación descendente igual o mayor de 15 metros, deberán ser especialmente protegidas.
- d) En caso de montacargas en caja de sección mayor de 1 m² y que comuniquen distintos sectores de incendios, será necesario la existencia de vestíbulo previo, no pudiendo accederse al mismo desde el recinto de una escalera protegida.
- e) Podrán admitirse, en cualquier caso, escaleras de incendios, según las define el artículo 11 de la NBE-CPI-96, como escaleras abiertas. Para considerarse como protegidas deberán mantener distancias de 1,5 m a huecos de fachadas, las cuales deberán ser RF-120' y las puertas de acceso RF-60'.

8. - En cuanto a señalización e iluminación de los edificios y establecimientos dedicados a este uso se cumplirán lo establecido en el artículo 12 de la NBE-CPI-91.

9. - La exigencia del comportamiento ante el fuego de los elementos constructivos y de los materiales, se definirán según lo establecido en el artículo 13 de la NBE-CPI-91.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

10. - Los valores de la estabilidad ante el fuego exigibles a la estructura portante de un edificio correspondiente a este uso, se fijarán según el siguiente cuadro:

NIVELES DE RIESGO INTRINSECO DEL ESTABLECIMIENTO	MÁXIMA ALTURA DE EVACUACIÓN DEL EDIFICIO			
	< 15		> 15	
	P. SÓTANO	P. BAJA Y P. PISOS	P. SÓTANO	P. BAJA Y P. PISOS
RIESGO BAJO	EF-90´	EF-60´	EF-120´	EF-90´
RIESGO MEDIO	EF-120´	EF-90´	EF-180´	EF-120´
RIESGO ALTO		EF-120´		EF-180´
GRADO DE ESTABILIDAD AL FUEGO EXIGIBLE EN ELEMENTOS ESTRUCTURALES				

Los forjados y estructuras de cubiertas no previstos para evacuación incluidos sus soportes, cuyo fallo no pueda ocasionar daños a terceros, ni comprometer la estabilidad de otras plantas inferiores o compartimentación en sectores, tendrán como mínimo un grado de estabilidad al fuego EF-30´.

Los elementos estructurales de una escalera protegida que estén contenidas en el recinto de ésta, tendrán como mínimo un grado de estabilidad al fuego EF-30´. Cuando se trate de escaleras especialmente protegidas o de escaleras de incendio instaladas en aplicación del artículo III.7.e de este Anexo, a los elementos estructurales no se les exige ningún grado de estabilidad al fuego EF.

11. - En cuanto a la resistencia al fuego exigible a los elementos constructivos de los edificios dedicados a este uso, se cumplirá lo establecido en el artículo 15 de la NBE-CPI-91 con las salvedades siguientes:

- a) Los forjados que separan sectores tendrán un grado de resistencia al fuego (RF) cuyo valor sea al menos igual al de estabilidad al fuego (EF) que les sea exigible conforme al artículo 10. de este Anexo.
- b) Los edificios destinados a este uso deberán estar sectorizados con otros edificios por una separación o por un muro contrafuegos a establecer en función del nivel de riesgo, según lo siguiente:

RIESGO ALTO: 10 metros o RF-240´

RIESGO MEDIO: 5 metros o RF-180´

RIESGO BAJO: 3 metros o RF-120´

El muro contrafuegos no podrá tener aberturas, excepto si se trata de puertas de comunicación que dispongan de cierre automático, y de una RF mínima de la mitad de la exigida al muro.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

El muro contrafuegos superará la cubierta en 60 cm. en cualquier punto de ella, salvo que en la parte superior se prolongue con elementos de igual RF a aquella exigida al muro en una anchura mínima de 1 metro en proyección horizontal y la cubierta esté íntegramente ejecutada con elementos M0 ó M1, en una franja de 3 metros de anchura paralela al muro.

No se exigirá ninguna sobreelevación del muro contrafuegos cuando la diferencia de altura entre los edificios separados por el muro sea igual o superior a 2 metros, siempre que la cubierta del edificio más bajo esté ejecutada con materiales M0 o M1 en una franja de 3 metros de anchura paralela al muro.

12. - Las condiciones exigibles a los materiales utilizados en los edificios y establecimientos dedicados a este uso, así como la comprobación del comportamiento ante el fuego, cumplirán lo establecido en los artículos 16 y 17 de la NBE-CPI-96

13. - En los establecimientos dedicados a este uso las instalaciones generales cumplirán lo establecido en el artículo 18 de la NBE-CPI-96.

14. - Los edificios y establecimientos dedicados a este uso deberán disponer de sistemas de ventilación natural para evacuación de humos, dimensionado según lo siguiente:

Locales en planta sótano.-

RIESGO BAJO: 0,5 m² por cada 150 m² o fracción de superficie construida.

RIESGO MEDIO: 0,5 m² por cada 100 m² o fracción de superficie construida.

Locales en planta baja y pisos.-

RIESGO BAJO: 0,5 m² por cada 200 m² o fracción de superficie construida.

RIESGO MEDIO: 0,5 m² por cada 150 m² o fracción de superficie construida.

RIESGO ALTO: 0,5 m² por cada 100 m² o fracción de superficie construida.

En aquellos establecimientos que por el tipo de procesos o por la naturaleza de los productos se precisa de instalaciones de aireación mecánica al objeto de mantener temperaturas determinadas, grados de humedad u otras causas, la ventilación natural podrá permanecer cerrada durante el funcionamiento ordinario de la actividad pero dispondrá de sistemas de apertura automática para caso de incendio.

15. - Los establecimientos dedicados a este uso calificados como riesgo alto así como los calificados de riesgo medio cuya superficie total construida sea igual o superior a 2.000 m², deberán disponer de Plan de Emergencia redactado conforme al Manual de Autoprotección de la Orden del Ministerio del Interior, de 29/11/84, B.O.E de 26/02/85.

16. - Todo establecimiento industrial o de almacenamiento debe disponer de extintores portátiles. Su grado de eficacia será en función de la naturaleza de los productos y del tipo de fuego previsible ç, pero en ningún caso será inferior a 13ª y/o 89B. Se instalarán conforme a los criterios siguientes:

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

- a) La longitud de recorrido real desde uno de ellos hasta la puerta de acceso sea menor de 5 m.
- b) La longitud de recorrido real desde todo origen de evacuación hasta alguno de ellos, incluido el situado junto a la puerta de acceso, no superará los 15 m.
- c) Se dispondrán de forma que puedan ser utilizados de manera rápida y fácil; siempre que sea posible se situarán en los paramentos, de forma tal que el extremo superior del extintor se encuentre a una altura sobre el suelo menor que 1,70 m.

17. - Estarán dotados con instalación de columna seca todos los edificios destinados a este uso, cuya altura de evacuación sea igual o mayor de 15 m. Las bocas de salida estarán situadas en todos los recintos de las escaleras previstas para evacuación o en vestíbulos a ellas.

18. - Los establecimientos comprendidos en este Anexo, excepto los de nivel de riesgo intrínseco bajo de superficie construida inferior a 500 m², dispondrán de instalación de bocas de incendio equipadas, en número y situación que bajo su acción quede cubierta la totalidad de la superficie. Las bocas de incendio equipadas deben ser del tipo de 25 mm., salvo en los locales de nivel de riesgo intrínseco alto con superficie construida superior a 1.000 m², en los que se utilizarán bocas de incendio equipadas del tipo de 45 mm.

19. - Los establecimientos, locales o zonas comprendidos en este Anexo calificados de nivel de riesgo intrínseco alto, dispondrán de sistemas de alarma y de extinción automática de incendios adecuada a la naturaleza de los procesos y materiales correspondientes a la actividad desarrollada.

Asimismo, los establecimientos, locales o zonas de nivel de riesgo medio dispondrán, al menos, de detección de incendios dotado de transmisión de alarma.

20. - Dispondrán en todos los recorridos de evacuación de alumbrado de emergencia con una intensidad mínima de 3 luz y señalización de recorridos de evacuación y salidas, todos los establecimientos correspondientes a este uso calificados de nivel de riesgo intrínseco alto y las de nivel de riesgo intrínseco medio o bajo con superficie construida total igual o superior a 500 m².

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

CAPITULO 8: CONDICIONES AMBIENTALES.**Art. 3.8.1. Definición.**

1. Las Condiciones Ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que alberguen y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, gases nocivos, humos o partículas, perturbaciones eléctricas, ruidos, vibraciones, deslumbramientos, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

2. Las condiciones ambientales se aplicarán en obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y en las de reestructuración, y en todas las demás que a juicio del Ayuntamiento su observancia no represente una desviación importante en los objetivos de la misma.

Art. 3.8.2. Compatibilidad de Actividades.

1. Sólo podrán instalarse Actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en los lugares y condiciones previstos en el mismo.

2. Para que una Actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a) No generar emanaciones de gases nocivos o vapores de olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.
- b) No utilizar en su proceso productivo elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.
- c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
- d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas.
- e) No transmitir al exterior niveles de perturbación ambiental superiores a los autorizados por las presentes Normas.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviera establecidas.

Art. 3.8.3. Lugares de Observación de las Condiciones Ambientales.

1. El impacto producido por cualquier actividad en el medio urbano está limitado en sus efectos ambientales por estas Normas, cuyo cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares:

- a) En los puntos de efectos más aparentes, en el caso de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas.
- b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

comprobación de ruido, vibraciones, olores o similares.

- c) Cuando se aprecie peligro de explosión se medirá en los puntos de origen.

Art. 3.8.4. Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctricas.

1. En ningún caso se permitirán actividades que emitan radiaciones peligrosas, ni las que produzcan perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que las originen.

2. Se prohíbe la instalación de Centrales Nucleares y Basureros Radiactivos en todo el Territorio Municipal.

Art. 3.8.5. Transmisión de Ruido.

Se estará a lo especificado en la Norma Básica de la Edificación referente a Condiciones Acústicas NBE CA que se encuentre en vigor, así como lo referido a la Ordenanza Municipal Reguladora de la Protección Ambiental contra la Contaminación Acústica (BOP nº 311 de 31-12-92).

Art. 3.8.6. Vibraciones.

No podrá permitirse vibración alguna que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el Art. 3.8.3. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals ($V_{pals} = 10 \log. 3.200.A2.N3$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

- a) Junto al Generador: vibración máxima igual a 30 Vpals.
b) En el Límite del Local: vibración máxima igual a 17 Vpals.
c) Al Exterior del Local: vibración máxima igual a 5 Vpals.

Art. 3.8.7. Deslumbramientos.

Se prohíbe todo tipo de deslumbramiento directo o reflejado visible desde los lugares de observación descritos en el Art. 3.8.3., provocado por fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Art. 3.8.8. Emisión de Gases, Humos, Partículas y Otros Contaminantes.

1. No se permitirá la emisión de tipo alguno de cenizas, polvo, humos, vapores, gases u otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza propias del decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores detectables sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el Art. 3.8.3.

3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en caso alguno libremente al exterior, debiéndolo hacer a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

4. Para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de uno (1) en la escala de Ringelmann o de dos (2) en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados en instalaciones que utilicen combustibles sólidos durante un periodo máximo de media hora para su encendido.

Art. 3.8.9. Vertidos Industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos industriales productivos se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores, deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en la reglamentación sobre vertidos no domésticos a las redes de alcantarillado.

Art. 3.8.10. Condiciones de Vertido.

Los vertidos residuales de las edificaciones de cualquier tipo y actividades instaladas en el territorio de El Puig, cumplirán las condiciones establecidas al respecto en el Título 8 .

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

CAPITULO 9: CONDICIONES ESTETICAS.**Art. 3.9.1. Definición y Generalidades.**

1. Son las condiciones establecidas para que observe la edificación y demás elementos de incidencia urbana con el propósito de conseguir la mejor calidad posible de la imagen de la ciudad.
2. Las Condiciones Estéticas son de aplicación para toda actuación urbanística sujeta a licencia municipal. La regulación de estas condiciones se establece con carácter general en este Capítulo y con carácter específico y en función de la idiosincrasia de cada zona en las correspondientes normas de los ámbitos de ordenación. Sin perjuicio de lo establecido en el Plan General, las figuras de desarrollo del mismo, y particularmente los Planes Especiales de Protección, podrán desarrollar y completar las presentes condiciones estéticas en parte o en la totalidad del Término Municipal de El Puig.
3. El fomento y la defensa de la imagen urbana y rural del municipio corresponde al Ayuntamiento de El Puig, por lo que cualquier actuación que afecte a ésta deberá adecuarse a sus criterios. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de cualquier actuación que resultasen lesivas, inconvenientes o antiestéticas para la imagen del campo y la ciudad o cualquiera de los elementos que la conforman o inciden sobre la misma.
4. En todo caso, y a efectos de la valoración de los aspectos estéticos del ambiente y de la edificación del municipio, se asumirán en la actuación del Ayuntamiento, los criterios del bien hacer Arquitectura Contemporánea y especialmente se asegurará la adecuación al entorno de cualquier edificio que se proyecte en una zona consolidada.
5. La Protección de la Estética y de la imagen urbana es obligación de todos los propietarios de inmuebles y solares, en tanto parte del Deber de Conservar las condiciones mínimas de Ornato. En consecuencia, el Ayuntamiento podrá exigir la ejecución de obras para la puesta en valor de dicha imagen en base al Art. 86 de la LRAU.

Art. 3.9.2. Hallazgos Arqueológicos.

Si se produjeran hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, las licencias otorgadas se considerarán extinguidas, produciéndose su caducidad en los términos de lo previsto en el número 4 del Art. 2.5.11, debiéndose interrumpir las obras o actividades de que se trate en el mismo momento en que aparezcan los indicios relacionados con el posible hallazgo, y estando obligado el promotor de las mismas a comunicarlo al Ayuntamiento de inmediato. Para la reanudación de las obras o actividades interrumpidas será precisa licencia especial municipal, con autorización de los organismos competentes de la Administración Autónoma o Estatal, según la naturaleza e interés del hallazgo.

Art. 3.9.3. Medianeras.

1. Las paredes medianeras vistas desde el espacio público, -aunque sea temporalmente- deberán tratarse como fachadas en integración con las constantes estéticas de interés que presenten los edificios contiguos aisladamente o como elementos conformadores de la escena urbana.
2. El Ayuntamiento podrá establecer normas y criterios estéticos o emprender obras de mejora de medianeras en los casos en que por razones de ornato público urbano lo considere conveniente atendiendo las determinaciones de los oportunos programas ejecutivos.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

Art. 3.9.4. Fachadas.

1. Cuando la edificación objeto de obra sea contigua a edificaciones protegidas se adecuará especialmente la composición de la nueva fachada a las preexistentes armonizando las líneas fijas de referencia (cornisas, aleros, impostas, zócalos, recercados), los ritmos y proporciones de vanos y macizos, la textura y color de los materiales y los criterios de lenguaje arquitectónico. Se prohíben las actuaciones miméticas, las desarraigadas y las extemporáneas.
2. Podrá modificarse la composición de la fachada de los edificios mediante proyectos de conjunto. Toda alteración de cualquier elemento de la fachada visible desde el exterior requerirá la aprobación del proyecto de conjunto por el Ayuntamiento y el acuerdo de la mayoría de sus propietarios. En todo caso, la composición de la planta baja será integrada con el resto del vuelo del edificio.
3. Sin perjuicio que sean de aplicación Condiciones mas estrictas de los ámbitos de ordenación correspondientes, en edificaciones aisladas, los salientes de cornisas y aleros podrán llegar hasta un (1) metro medido desde el paramento de fachada, y en edificación cerrada -entre medianeras- esta medida se reducirá a un máximo de cuarenta (40) centímetros. Cualquier otro saliente del plano de fachada deberá ser igual o inferior a ciento diez (110) centímetros, a excepción de los balcones y terrazas de la edificación aislada cuyo vuelo máximo podrá medir hasta ciento cuarenta (140) centímetros siempre que recaigan íntegramente a suelo privado. Ningún elemento voladizo podrá superar la línea del encintado de la acera de la calle a la cual recae y se situarán a -como mínimo- tres (3) metros sobre la rasante oficial de la vía pública, cota natural del Terreno en Suelo No Urbanizable, o cota natural de la Parcela en Suelo Urbano o Urbanizable.
4. Los aparatos e instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores y otros artilugios similares o equivalentes no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre la rasante de la acera, y su disposición será tal que perjudique lo menos posible la composición de ésta.
5. Se autorizarán en general y tras comprobar su adecuación al entorno, plantas porticadas y soportales ante fachadas, siempre que se sitúen a nivel de vía pública y sin cerramientos y su uso sea público, y como tal se haga constar en el Registro de la Propiedad.
6. A excepción del número anterior, no se construirán fachadas de volúmenes torturados, ni ciegas ni de composiciones excéntricas respecto a las características tradicionales de la edificación de El Puig. El Ayuntamiento evaluará la calidad arquitectónica de los proyectos de ejecución.
7. Cualquier elemento voladizo de las edificaciones entre medianeras estará situado a una distancia mínima de la vecina, tal que trazando todos los ángulos de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales respecto a la fachada propia desde cualquier punto de la repisa, la intersección de las líneas se produzca en la misma, ó sesenta (60) centímetros. Los huecos de ventanas deberán estar situados respecto a la medianera como mínimo a sesenta (60) centímetros y los huecos de puertas en planta baja, a cuarenta (40) centímetros.

Art. 3.9.5. Elementos Aislados y Publicitarios.

1. Sólo se permitirá la construcción de marquesinas cuando estén previstas en proyecto unitario del edificio y tendrán un saliente máximo de veinticinco (25) centímetros.
2. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros y no podrán sobresalir mas de tres (3) metros, ni más el ancho de la acera menos veinte (20) centímetros.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

3. El saliente máximo de las muestras (anuncios paralelos al plano de fachada), será de veinte (20) centímetros, y el de los banderines (anuncios ortogonales al plano de fachada) de sesenta (60) centímetros, debiendo estar situados ambos a más de doscientos veinticinco (225) centímetros sobre la rasante de la acera. La dimensión vertical de los mismos no excederá los noventa (90) centímetros.
4. Fuera del suelo urbano se prohíbe la publicidad exterior, autorizándose sólo la instalación de carteles informativos no publicitarios como rótulos con la denominación de los establecimientos, indicaciones de la actividad desarrollada, carteles señalizadores y/o informativos de carreteras.
8. Los elementos luminosos se compondrán mediante luminarias de intensidad constante.
9. Podrán autorizarse puntualmente otro tipo de elementos publicitarios, que estuvieran técnicamente justificados, y siempre que su licencia fuera concedida por el Pleno Municipal.

Art. 3.9.6. Cerramientos.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el Art. 3.1.4., todos los solares, así como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, con altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros y de materiales que aseguren su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Cuando las normas de aplicación del ámbito de ordenación correspondiente no determinen la forma de los cerramientos de parcelas con edificación aislada que se consolide a tenor de las mismas, éstos se conformarán mediante muretes de fábrica de altura no superior a un (1) metro. Por encima de esta altura se permitirá la disposición de elementos vegetales hasta un máximo de ciento ochenta (180) centímetros que pueden crecer entre montajes livianos o verjas.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con piezas punzantes que puedan causar lesiones a personas o animales.

Art. 3.9.7. Composición de las Edificaciones de Areas del Casco Urbano.

1. Todas las edificaciones promovidas en el Territorio Municipal se diseñarán en integración con el entorno consolidado excluyendo las propuestas de lenguaje y estructura formal apartadas de la esencia y significado del Hecho Arquitectónico.
2. Sin perjuicio de las condiciones estéticas y compositivas reguladas en los respectivos Capítulos del Título 6, en las Areas de Ordenanza C-1, C-2, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8, C-9, C-10, C-11 y C-12, se respetarán los parámetros geométricos y limitaciones a continuación impuestos:
 - a) Se prohíben los miradores y los cuerpos de fábrica voladizos cerrados aún perceptualmente.
 - b) La longitud total de los voladizos accesibles (balcones), no superará el sesenta por cien (60%) de la suma de las longitudes de fachada de cada una de las plantas altas excluyendo la de cubierta.
 - c) La distancia mínima de los voladizos a la medianera vecina será tal que trazando todos los ángulos de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales respecto la fachada propia desde cualquier punto de la repisa, la intersección de las líneas se produzca en la misma, ó sesenta (60) centímetros. Los huecos de ventanas deberán estar situados respecto a la medianera como mínimo a sesenta (60) centímetros y los huecos de puertas en planta baja, a cuarenta (40) centímetros.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

d) Se prohíben los aplacados y revestimientos distintos a la pintura -que será necesariamente de tonos claros, blancos o de color, por encima de la línea superior de zócalos (no los fajones o esquineras), pudiendo ser éstos de tipo integral en plantas bajas cuando se justifiquen unitariamente en el Proyecto de Ejecución correspondiente.

e) Excepto en el entorno del Monasterio y en las áreas de ordenanza C-1, C-2 y C-4, se permite el uso del ladrillo cara vista en tonos claros (no rojos ni marrones), y de 5 centímetros como máximo de espesor del ladrillo.

f) Las cubiertas de teja tendrán pendientes comprendidas entre quince (15) y veinticinco (25) grados sexagesimales. Su solución formal estará justificada en el correspondiente proyecto técnico en base a la adecuación e integración con el entorno consolidado.

3. Además de las limitaciones impuestas por aplicación del número anterior, en las Areas de Ordenanza C-1, C-2, C-4, C-5, C-6, C-7 y C-8 deberán observarse las siguientes:

g) Los voladizos se construirán mediante placas delgadas (máximo quince (15) centímetros).

h) Los balcones tendrán antepechos calados en toda su altura.

4. En cuanto al Area de Ordenanza C-15, se respetarán las Condiciones Estéticas y Compositivas establecidas en la sección 3 del Capítulo 15 del Título 6 (Art. 6.15.9. y ss.), estándose a las instrucciones redactadas para las intervenciones edificatorias en su ámbito y las determinaciones de los Concursos Públicos obligatorios por aplicación del Art. 6.15.11.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

TITULO 4: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Capítulo 1: Generalidades	Pag. 75
Capítulo 2: Uso Global Residencial	Pag. 82
Capítulo 3: Uso Global Industrial	Pag. 84
Capítulo 4: Uso Global Terciario	Pag. 87
Capítulo 5: Uso Global Dotacional	Pag. 92
Capítulo 6: Usos Globales ligados al Transporte	Pag. 98

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

CAPITULO 1: GENERALIDADES.Art. 4.1.1. Definición.

1. Serán Condiciones Generales de los Usos, las que deben cumplir las diferentes actividades para ser radicadas en los lugares dispuestos por el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.
2. Se entiende por Usos, a efectos de la regulación normativa del planeamiento general, el tipo de actividad referida en la clasificación del Art. 4.1.9. que se vincule a suelos de destino urbano, excluyéndose los de naturaleza rústica propios del suelo no urbanizable salvo que determinaciones específicas de los ámbitos de ordenación correspondientes los incluyan expresamente.

Art. 4.1.2. Aplicación.

1. Las Condiciones Generales de los Usos serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece en el presente Título. Además de las generales señaladas para cada uso, éstos deberán cumplir, si procede, las condiciones generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda al ámbito de ordenación correspondiente.

2. Los usos existentes se adecuarán paulatinamente a las presentes normas, en particular cuando en los inmuebles que los albergan se realicen obras que afecten a los elementos o parámetros regulados en este Capítulo.

3. En todo caso, prevalecerán sobre las normas relacionadas con los Usos objeto del presente Título, las derivadas de aplicar las siguientes del Consell de la Generalidad Valenciana:

- Ley de Actividades Calificadas que se encuentre en vigor.
- Las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana que se encuentren en vigor.

Art. 4.1.3. Regulación de los Usos en las distintas clases de suelo.

Con arreglo a las determinaciones del Art. 8 de la LRAU, la Homologación establece, para cada una de las distintas clases de suelo en que se divide el Territorio Municipal, la siguiente regulación de Usos:

- a) En Suelo Urbano los Pormenorizados de las diferentes zonas, Areas o Subáreas de Ordenanza.
- b) En Suelo Urbanizable los Globales de cada Sector y el Régimen descrito en los Arts. 4.1.11 y 4.1.12.
- c) En Suelo No Urbanizable se remite a lo establecido en la Ley 4/92 y sus modificaciones, o la que se encuentre en vigor en su momento.

Art. 4.1.4. Desarrollo de la Regulación de Usos.

1 Los Planes Especiales y las Ordenanzas Complementarias específicas en razón de la naturaleza de sus objetivos (bien de Reforma Interior, de Protección o de cualquier otro tipo), podrán regular de forma más restrictiva la implantación de usos en la totalidad o en parte del suelo afectado. Dicha mayor restricción podrá referirse al ámbito físico de localización o de tolerancia de los usos, a su distribución en el interior de las edificaciones o a las clases de usos admitidos. Los planes especiales podrán admitir usos no contemplados por

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

el Plan General siempre que sean compatibles con ellos.

2. Los Planes Parciales deberán desarrollar una regulación de Usos Pormenorizados en el Sector objeto de ordenación, en base a los Usos Globales del Plan General, de manera que cuando en el proceso de urbanización el sector alcance la clasificación de urbano, cuente con un nivel de regulación homogéneo en grado y terminología con el de las áreas de ordenanza del suelo urbano.

Art. 4.1.5. Clases de Usos.

1. A efectos de las Normas del Plan General y de las que para su desarrollo se incluyan en Planes Parciales o Especiales, se establece una doble clasificación de los Usos. Por un lado se distingue entre Usos Globales y Usos Pormenorizados, de tal manera que toda actividad debe quedar definida sólo en una de ambas categorías. Por otro lado los usos se dividen según su régimen normativo en un área concreta o parcela en Usos Predominantes, Compatibles, Complementarios y Prohibidos. Para la mejor regulación de algunos Usos Pormenorizados se han distinguido las Categorías Diferenciales descritas en los correspondientes Capítulos de los Globales regulados en este Título.

2. La regulación de las condiciones de los usos estructurada en base a los globales conforma la presente sección. La definición para cada actividad del carácter del uso (predominante, compatible, complementario o prohibido), se determina en las condiciones de uso de cada ámbito de ordenación.

Art. 4.1.6. Usos Predominantes, Compatibles, Complementarios y Prohibidos.

1. **Uso Predominante:** Es aquél que el Plan establece como destino principal de todas las parcelas y edificaciones de un ámbito de ordenación, y en base al cual y a la consideración de sus requisitos funcionales, se han establecido los parámetros normativos del mismo. Este uso, cumpliendo las condiciones que lo norman, podrá instalarse libremente en cualquier parcela o edificación del ámbito de ordenación en que se halla establecido.

2. **Uso Compatible:** Es aquel que puede ser instalado en cualquier parcela de un determinado ámbito de ordenación, adquiriendo el mismo carácter y efectos que el predominante. La compatibilidad de un uso respecto al predominante no implica que pueda instalarse libremente dentro del ámbito de ordenación, sino únicamente que la presencia de ambos es aceptable, siempre que el compatible no supere niveles tales que lo conviertan en la práctica en predominante. La instalación de Usos Compatibles estará condicionada por el desarrollo de la ordenación, cláusulas locacionales y cumplimiento de relaciones específicas respecto a los Usos Predominantes, estableciéndose como límite general, sin perjuicio de restricciones mayores para cada ámbito de ordenación, que los usos compatibles y sus complementarios no superen el cuarenta por ciento (40%) de la superficie total edificable en el mismo.

3. **Uso Complementario:** Es el que no siendo predominante o compatible puede coexistir con el uso principal por requerimientos funcionales o urbanísticos o acompañarlo sin generar conflicto con éste. La superficie ocupada por un uso complementario no debe superar el cuarenta por ciento (40%) de la asignada a la parcela por las condiciones de edificabilidad del ámbito de ordenación correspondiente.

4. **Uso Prohibido:** Es aquel cuya instalación en un ámbito de ordenación no es permitida por las Normas del Plan General o las de las figuras que lo desarrollen, bien porque sea incompatible con los usos predominantes o en razón a que se ha conceptualizado de tal modo en otras disposiciones aplicables.

Art. 4.1.7. El control del Uso y el Régimen de Fuera de Ordenación.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

1. El Uso del Suelo y de la Edificación es uno de los componentes fundamentales de la ordenación urbanística del Término Municipal de El Puig y, por tanto, su instalación debe regirse por el presente Plan General y sujetarse a la obtención de licencia y demás actos de control administrativo del Ayuntamiento tal como se regulan en estas Normas.

2. Si un suelo o edificación no está ocupado por el uso al que el Plan lo destina, se considerará como Fuera de Ordenación, por los motivos de uso.

Art. 4.1.8. Régimen General de los Usos Complementarios.

1. Sin perjuicio que en las normas de cada uso o de cada ámbito de ordenación se establezcan condiciones más restrictivas o específicas, cada uno de los usos globales enumerados en el Art. 4.1.9. permite con carácter general la coexistencia de los usos pormenorizados indicados a continuación en régimen de usos complementarios cuando aquél es el predominante en una parcela o edificación.

2. Con carácter general, los usos complementarios del uso global residencial predominante son:

- a) Uso global industrial en uso pormenorizado de taller doméstico.
- b) Uso global industrial en uso pormenorizado de artesanía y oficios artísticos.
- c) Uso global terciario en uso pormenorizado de comercio en su categoría de local comercial.
- d) Uso global terciario en uso pormenorizado de oficinas en su categoría de despacho profesional.
- e) Uso global de transportes en uso pormenorizado de aparcamientos en su categoría de garaje.
- f) Uso global dotacional en todos sus usos pormenorizados y categorías.

3. Con carácter general, los usos complementarios del uso global industrial predominante son:

- a) Uso global residencial en uso pormenorizado de vivienda unifamiliar (destinada a guardanía)
- b) Uso global terciario en uso pormenorizado de comercio en su categoría de local comercial.
- c) Uso global terciario en uso pormenorizado de oficinas en su categoría de oficinas privadas.
- d) Uso global dotacional en uso pormenorizado de equipamientos en todas sus categorías.
- e) Uso global dotacional en uso pormenorizado de espacios libres en todas sus categorías.
- f) Uso global dotacional en uso pormenorizado de servicios infraestructurales.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

- g) Uso global de transportes en uso pormenorizado de aparcamientos.
 - h) Uso global de transportes en uso pormenorizado de instalaciones de servicio al vehículo.
4. Con carácter general, los usos complementarios del uso global terciario predominante son:
- a) Uso global industrial en uso pormenorizado de almacenaje y comercio mayorista.
 - b) Uso global industrial en uso pormenorizado de talleres domésticos.
 - c) Uso global industrial en uso pormenorizado de artesanía y oficios artísticos.
 - d) Uso global dotacional en uso pormenorizado de equipamientos en todas sus categorías.
 - e) Uso global dotacional en uso pormenorizado de espacios libres en todas sus categorías.
 - f) Uso global dotacional en uso pormenorizado de servicios urbanos.
 - g) Uso global de transportes en uso pormenorizado de aparcamientos.
5. Con carácter general, los usos complementarios del uso global dotacional predominante son:
- a) Uso global residencial en uso pormenorizado de vivienda unifamiliar.
 - b) Uso global terciario en uso pormenorizado de hospedaje.
 - c) Uso global terciario en uso pormenorizado de comercio en su categoría de local comercial.
 - d) Uso global terciario en uso pormenorizado de oficinas en su categoría de administración pública.
 - e) Uso global de transporte en uso pormenorizado de aparcamientos públicos.
10. Con carácter general, los usos complementarios de los usos globales ligados al transporte son:
- a) Uso global industrial en uso pormenorizado de almacenaje y comercio mayorista.
 - b) Uso global terciario en uso pormenorizado de oficinas en su categoría de oficinas privadas.
 - c) Uso global dotacional en uso pormenorizado de espacios libres.
 - d) Uso global dotacional en uso pormenorizado de servicios infraestructurales.

Art. 4.1.9. Usos Globales y Pormenorizados.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

Para la Ordenación y Regulación de los Usos de destino urbano en el término municipal de El Puig, el presente Plan General establece cinco (5) Usos Globales, que comprenden a su vez un total de dieciocho (18) Usos Pormenorizados. La relación ordenada de Usos Globales y Pormenorizados en la siguiente:

a) Uso Global Residencial

1. Uso Pormenorizado de Vivienda Unifamiliar.
2. Uso Pormenorizado de Vivienda Colectiva.
3. Uso Pormenorizado de Residencia Comunitaria.

b) Uso Global Industrial

4. Uso Pormenorizado de Producción Industrial.
5. Uso Pormenorizado de Almacenaje y Comercio Mayorista.
6. Uso Pormenorizado de Talleres Domésticos.
7. Uso Pormenorizado de Artesanía y Oficios Artísticos.

c) Uso Global Terciario

8. Uso Pormenorizado de Hospedaje.
9. Uso Pormenorizado de Comercio.
10. Uso Pormenorizado de Oficinas.
11. Uso Pormenorizado de Salas de Reunión.

d) Uso Global Dotacional

12. Uso Pormenorizado de Equipamientos Comunitarios.
13. Uso Pormenorizado de Espacios Libres.
14. Uso Pormenorizado de Servicios Urbanos.
15. Uso Pormenorizado de Servicios Infraestructurales.

e) Uso Global de Transporte.

16. Uso Pormenorizado de Red Viaria.
17. Uso Pormenorizado de Aparcamientos.
18. Uso Pormenorizado de Instalaciones de Servicio a Vehículos.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

Art. 4.1.10. Simultaneidad de Usos.

1. Todos y cada uno de los suelos y edificaciones del Término Municipal de El Puig -según el ámbito de ordenación al cual pertenecen- tienen reguladas sus condiciones de uso en función de la unidad espacial de referencia normativa, que es sobre la que el Plan General asigna uno o más usos y en la que deben aplicarse las condiciones reguladas en estas Normas. Toda solicitud de licencia deberá indicar el uso que se pretende para toda la superficie (techada o no) sobre la que se actúe, de manera que no exista espacio alguno sin asignación explícita de uso. En el total de la superficie puede haber uno o más usos, y en este último caso deben diferenciarse, ya que un mismo espacio no puede contener -a efectos de aplicación de las Normas- más de un uso.

2. Cuando la superficie objeto de licencia tenga asignados más de un uso se determinará la existencia de Simultaneidad de Usos. Dos usos serán distintos cuando correspondan a dos grupos pormenorizados distintos, aún cuando se trate del mismo uso global. No se considerará que existe Simultaneidad de Usos cuando los usos diversos existentes puedan agruparse en uno al permitirlo las condiciones reguladoras del uso agrupador (por ejemplo el uso de oficinas considerado dentro del uso comercial en algunos supuestos, etc.)

3. Cuando exista simultaneidad de usos cada uno de ellos deberá cumplir sus propias condiciones, estableciéndose los siguientes límites en virtud del carácter que tengan:

- a) Un uso prohibido no podrá ser simultáneo con algún otro.
- b) Un uso complementario puede ser simultáneo con cualquier otro, excepto de los prohibidos y de otro complementario.

Art. 4.1.11. Régimen de Usos para el Desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable.

1. En el Capítulo 2 del Título 5 se determina el Régimen General del Suelo Urbanizable, definiendo el marco regulador de la asignación de Usos en las distintas Zonas de planificación, así como las correspondientes intensidades.

2. Son Zonas de planificación las Subáreas delimitadas en los Planes Parciales como parte de las Areas de Ordenanza que se regulen con los parámetros de ordenación de dichas figuras urbanísticas.

3. Además de la regulación de Usos Lucrativos (normalmente albergados en edificios), los Planes Parciales señalarán también los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y otros servicios y dotaciones de interés general adscritos a diferentes usos globales.

4. A efectos normativos, se delimitará cada una de las Zonas de planificación de los Planes Parciales distribuyendo en las correspondiente Areas de Ordenanza los Usos Predominantes que se consideren idóneos para conformarlas. Esa distribución será efectuada escogiendo entre los de la siguiente tabla, determinándose su intensidad y calculando el Aprovechamiento Lucrativo de acuerdo con los coeficientes reiterados y el método establecido en el Art. 5.2.10-

- Vivienda Colectiva	0,70 Ud/m2.
- Unifamiliar Adosada	0.85 Ud/m2.
- Unifamiliar Aislada	0,95 Ud/m2.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

- Comercio	1,00 Ud/m2.
- Garajes	0,50 Ud/m2.
- Oficinas	0,95 Ud/m2.
- Usos Pormenorizados del Global Industrial	0,60 Ud/m2.
- Usos Pormenorizados del Global Dotacional	0,45 Ud/m2.
- Otros Usos Pormenorizados del Global Residencial	0,95 Ud/m2.
- Otros Usos Pormenorizados del Global Terciario.	0,90 Ud/m2.
- Otros Usos Pormenorizados del Global L. al Transporte	0,85 Ud/m2.

5. Excepto la distinción hecha en el pormenorizado de Vivienda Unifamiliar, todos los Usos que componen la tabla del número anterior son homogéneos con la clasificación del Art. 4.1.9. y el desarrollo normativo de los Capítulos 2, 3, 4, 5 y 6 del presente Título. Se prohíbe terminantemente incorporar otros tipos edificatorios, de modo que a cualquier Area o Subárea de Ordenanza delimitada en los Planes Parciales se le distinguirá por habersele adscrito un Uso Predominante contenido en esa tabla. Cuando se incorporen Usos Pormenorizados no explícitamente nombrados en la tabla, tendrán que definirse concretando los elegidos.

6. Corresponde a los diferentes Planes Parciales determinar el régimen de Usos Compatibles y Complementarios, así como los Prohibidos.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

CAPITULO 2: USO GLOBAL RESIDENCIAL.**Art. 4.2.1. Definición.**

1. El Uso Global Residencial lo conforman los espacios destinados al alojamiento permanente de las personas. Se considera parte del uso residencial el área libre privada de la parcela en que se sitúa el edificio, pero no así cualquier otra construcción (garaje, etc.)
2. Superficie útil es la superficie de suelo habitable comprendida en el perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos. Queda excluida, en consecuencia, la ocupada por los cerramientos interiores de la vivienda, los elementos estructurales y las canalizaciones y conductos de ventilación.
3. Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación en todas las obras de nueva planta y en las de reestructuración. También serán de aplicación en el resto de obras cuando su cumplimiento no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

Art. 4.2.2. Clasificación.

Se establecen tres grupos de Usos Pormenorizados dentro del Uso Global Residencial:

- a) Vivienda Unifamiliar: es aquél edificio de vivienda destinado al uso de una sola familia.
- b) Vivienda Colectiva: es aquél edificio de viviendas destinado al uso de mas de una familia, en el que el acceso exterior a las unidades de vivienda puede ser común a más de una.
- c) Residencia Comunitaria: cuando el edificio esté destinado al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo social que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes.

Art. 4.2.3. Condiciones de Instalación.

En este artículo el PGOU se remite a las Normas de Habitabilidad y Diseño de Vivienda en la Comunidad Valenciana, HD-91 y a la Norma Básica de Protección Contra Incendios NB-CPI-96 o las que las sustituyan en su momento.

Art. 4.2.4. Altura de los Techos.

En este artículo el PGOU se remite a las Normas de Habitabilidad y Diseño de Vivienda en la Comunidad Valenciana, HD-91 y a la Norma Básica de Protección Contra Incendios NB-CPI-96 o las que las sustituyan en su momento.

Art. 4.2.5. Dimensiones de los Huecos de Paso.

En este artículo el PGOU se remite a las Normas de Habitabilidad y Diseño de Vivienda en la Comunidad Valenciana, HD-91 y a la Norma Básica de Protección Contra Incendios NB-CPI-96 o las que las sustituyan en su momento.

Art. 4.2.6. Programa de la Vivienda.

En este artículo el PGOU se remite a las Normas de Habitabilidad y Diseño de Vivienda en la Comunidad Valenciana, HD-91 y a la Norma Básica de Protección Contra Incendios NB-CPI-96 o las que las

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

sustituyan en su momento.

Art. 4.2.7. Condiciones Complementarias e programa para las Viviendas Colectivas.

En este artículo el PGOU se remite a las Normas de Habitabilidad y Diseño de Vivienda en la Comunidad Valenciana, HD-91 y a la Norma Básica de Protección Contra Incendios NB-CPI-96 o las que las sustituyan en su momento.

Art. 4.2.8. Condiciones Higiénicas, de Dotación de Servicios, de Seguridad y Ambientales de las Viviendas.

En este artículo el PGOU se remite a las Normas de Habitabilidad y Diseño de Vivienda en la Comunidad Valenciana, HD-91 y a la Norma Básica de Protección Contra Incendios NB-CPI-96 o las que las sustituyan en su momento.

Art. 4.2.9. Dotación de Aparcamientos.

En este artículo el PGOU se remite a las Normas de Habitabilidad y Diseño de Vivienda en la Comunidad Valenciana, HD-91 y a la Norma Básica de Protección Contra Incendios NB-CPI-96 o las que las sustituyan en su momento.

Art. 4.2.10. Normativa Complementaria de aplicación.

En este artículo el PGOU se remite a las Normas de Habitabilidad y Diseño de Vivienda en la Comunidad Valenciana, HD-91 y a la Norma Básica de Protección Contra Incendios NB-CPI-96 o las que las sustituyan en su momento.

Sección 2: Residencia Comunitaria.

Art. 4.2.11. Condiciones de Aplicación.

En este artículo el PGOU se remite a las Normas de Habitabilidad y Diseño de Vivienda en la Comunidad Valenciana, HD-91 y a la Norma Básica de Protección Contra Incendios NB-CPI-96 o las que las sustituyan en su momento.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

CAPITULO 3: USO GLOBAL INDUSTRIAL.**Art. 4.3.1. Definición.**

1. El Uso Global Industrial lo conforman los espacios destinados a las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes de consumo.
2. Las condiciones señaladas para el uso industrial son de aplicación en todas las obras de nueva planta y de reestructuración. También serán de aplicación en el resto de obras cuando su cumplimiento no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

Art. 4.3.2. Clasificación.

Se establecen cuatro grupos de Usos Pormenorizados dentro del Uso Global Industrial.:

- a) **Producción Industrial:** comprende las actividades destinadas a la obtención o transformación de productos por procesos industriales, sin venta directa al público.
- b) **Almacenaje y Comercio Mayorista:** comprende las actividades independientes destinadas al depósito de bienes y productos, así como las de distribución propias del comercio mayorista.
- c) **Talleres Domésticos:** comprende las actividades de reparación de objetos de consumo doméstico, sin que éstos pierdan su naturaleza inicial.
- d) **Artesanía y Oficios Artísticos:** comprende las actividades destinadas a la obtención de productos individualizables mediante procesos básicamente no seriados.

Art. 4.3.3. Condiciones de Instalación y de Aislamiento.

1. Los usos industriales de transformación y elaboración (letra a) del artículo anterior) sólo podrán instalarse sobre parcelas en las cuales constituyan el uso principal predominante o compatible. Los locales de cualquier otro grupo deberán localizarse en planta baja, semisótano o sótano.
2. En ámbitos de ordenación con uso predominante distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a este uso, dispondrá los muros de separación con los colindantes, dejando un espacio libre de ancho mínimo de diez (10) centímetros a fin de evitar contactos y transmisiones directas.

Art. 4.3.4. Dimensiones de los Locales Industriales.

1. La Superficie que ocupa un uso industrial viene fijada por la suma de las superficies útiles de todos los locales y espacios destinados a esta actividad.
2. Los usos pormenorizados industriales de Talleres Domésticos y Artesanías y Oficios Artísticos tendrán una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados, entendiéndose incluidos en el grupo pormenorizado de producción industrial si superan este límite.
3. Los locales industriales de cualquier tipo deberán tener una superficie mínima y un volumen mínimo resultante de multiplicar respectivamente por tres (3) metros cuadrados y diez (10) metros cúbicos el número de puestos de trabajo previstos para el desarrollo de la actividad.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

Art. 4.3.5. Dotaciones de los Locales Industriales.

1. Servicios higiénicos: dispondrán de aseos independientes para los dos sexos que contarán como mínimo con un retrete, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) puestos de trabajo o fracción o por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie industrial.
2. Aparcamientos: los locales de producción industrial dispondrán de aparcamiento en el interior de las parcelas privadas a razón de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie techada industrial, distinguiendo entre plazas de automóviles y de camiones en base a la previsión de acceso de unos y otros. Los locales de almacenaje deben reservar en el interior de la parcela la superficie necesaria para el estacionamiento y maniobras de carga y descarga de camiones, estimando el valor de esta superficie según la actividad concreta del almacén y sus necesidades de funcionamiento, lo cual se justificará explícitamente en la solicitud de licencia. Los locales de artesanía y talleres reservarán suelo para una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos, admitiéndose su localización en el exterior de la parcela privada en las condiciones del uso comercial.

Art. 4.3.6. Condiciones Ambientales.

1. Todo espacio de trabajo tendrá iluminación y ventilación natural complementada, si fuese necesario, con luz artificial. En el primer caso, los huecos de iluminación y ventilación tendrán una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de proyectos detallados de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, quedando estas instalaciones sometidas a revisiones antes de la apertura del local y periódicamente conforme a lo establecido en los correspondientes programas municipales. En el supuesto que éstas no fueran satisfactorias se fijará un plazo para su corrección, pudiéndose clausurar el local total o parcialmente si a su terminación no funcionaran adecuadamente.
2. Todos los paramentos interiores así como pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos y vibraciones que produzcan molestias ambientales superiores a los niveles tolerables establecidos en estas Normas.

Art. 4.3.7. Energía.

1. Podrá utilizarse la fuente energética más adecuada a la actividad desarrollada estableciéndose las medidas correctoras y reservas de combustibles según determinan las disposiciones vigentes.
2. La potencia electromecánica se determinará sumando las de los motores que accionan las máquinas, no evaluándose la de las portátiles con motores de potencia inferior a doscientos cincuenta (250) vatios, cuando el número de éstas no exceda de cuatro (4), ni las de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de agua, instalaciones de comunicación por aire comprimido, etc.
3. Si en un mismo edificio coexisten diversos talleres (naves nido), ni individualmente ni en conjunto sobrepasarán los límites del uso pormenorizado que les corresponda.
4. Los motores y las máquinas y toda instalación electromecánica de los establecimientos industriales deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente, cumpliendo los requisitos para la seguridad del personal y los que sean precisos para evitar molestias.
5. La instalación de calderas y recipientes a presión se someterá a las disposiciones vigentes. No se

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

permitirán aparatos de producción de acetileno (soldadura) en locales situados bajo viviendas.

Art. 4.3.8. Residuos Sólidos y Líquidos.

Si los residuos sólidos o líquidos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el servicio de limpieza domiciliario, serán trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

Art. 4.3.9. Ordenación de la Carga y de la Descarga.

1. Por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie techada, la parcela industrial dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la misma, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con bandas perimetrales de un (1) metro.
2. En ámbitos de ordenación de uso predominante residencia, entre las veintidós (22) horas y las ocho (8) horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas cuya capacidad máxima sea de tres mil quinientos (3.500) kilogramos y siempre dentro de local cerrado.

Art. 4.3.10. Condiciones de Compatibilidad entre el Uso Industrial y el Residencial.

Serán condiciones indispensables para autorizar el funcionamiento de un uso industrial permitido en un ámbito de ordenación con uso predominante residencial, además de las impuestas puntualmente para cada área de ordenanza, las siguientes:

- a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales o se den procesos electrolíticos, o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
- b) Que no utilice disolventes inflamables para la limpieza de máquinas o en cualquier otra operación.
- c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias.
- d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior en magnitudes superiores a las de los límites autorizados.
- e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado, el nivel de ruido no se incremente en más de tres (3) dB A.
- f) Que, además de las precauciones contra incendio preceptivas, en todo local en el que se almacenen o manipulen materias combustibles tenga instalados sistemas de alarma por humos o rociadores automáticos.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

CAPITULO 4. USO GLOBAL TERCIARIO.

Art. 4.4.1. Definición.

1. El Uso Global Terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público por empresas y organismos, tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor, información, administración, gestión de actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.
2. Las condiciones establecidas para el uso global terciario son de aplicación en todas las obras de nueva planta y de reestructuración. También será de aplicación en el resto de obras cuando su cumplimiento no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Art. 4.4.2. Clasificación.

Dentro del Uso Global Terciario se distinguen los siguientes Usos Pormenorizados:

- a) Hospedaje: cuando el servicio consiste en proporcionar alojamiento temporal a las personas.
- b) Comercio: cuando el servicio consiste en suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas de consumo en el local (bares, restaurantes, etc.) o prestación de servicios.
- c) Oficinas: corresponde a las actividades terciarias cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en este grupo actividades características de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente; se incluyen también las de la Administración Pública, que a su vez pueden considerarse dentro del uso pormenorizado de servicios urbanos.
- d) Salas de Reunión: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como pubs, cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en los que se practiquen juegos de azar.

Sección 1: Condiciones del Hospedaje.

Art. 4.4.3. Dimensiones.

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores de las establecidas para los de las viviendas familiares y todos contarán con un armario ropero de longitud igual o mayor a ciento diez (110) centímetros.
2. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones que le afecten del programa de vivienda señaladas en el Art. 4.2.6.
3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos establecidos para las viviendas colectivas.

Art. 4.4.4. Ascensores.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador, en proporción mínima de uno por cada treinta (30) habitaciones o fracción o por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción de superficie útil, por encima de dicha altura. Los aparatos elevadores cumplirán lo dispuesto en el Art. 3.6.16.

Art. 4.4.5. Aseos.

Todos los locales de uso público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil. Cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

Art. 4.4.6. Aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase un número mayor.

Sección 2: Condiciones del Comercio.

Art. 4.4.7. Categorías Diferenciales en el Uso Pormenorizado del Comercio.

A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, en el uso pormenorizado del comercio se distinguen las siguientes categorías:

- a) Local Comercial: si la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a trescientos (300) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y quinientos (500) metros cuadrados en los no alimentarios.
- b) Centro Comercial: si en una misma parcela se agrupan más de cinco (5) locales comerciales, con accesos, distribución e instalaciones comunes, y los complejos sobre parcelas en las que más del sesenta y cinco por ciento (65%) de su superficie techada es comercial.
- c) Grandes Superficies Comerciales: si la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los trescientos (300) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y quinientos (500) metros cuadrados en los no alimentarios. La instalación de grandes superficies comerciales se supeditará a la verificación y aceptabilidad de los impactos que puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente en el término municipal de El Puig y sus aledaños.

Art. 4.4.8. Dimensiones.

1. La superficie de venta es la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen.
2. No será considerada superficie de venta la destinada a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
3. La superficie de venta no será menor de tres (3) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con vivienda alguna, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

Art. 4.4.9. Circulación interior.

1. En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán un ancho mínimo de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con un ancho mínimo igual, mediante rampas o escaleras.
2. En los centros comerciales y grandes superficies, los recorridos públicos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán con rampas o escaleras de anchura mínima igual que el resto de los recorridos.

Art. 4.4.10. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, y se localizarán en los lugares en que provoquen menores recorridos. Cumplirán las determinaciones establecidas en el Art. 3.7.7.

Art. 4.4.11. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar en el establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta por encima de esa altura; siempre que se instale al menos un ascensor, el resto de artilugios necesarios por aplicación de las proporciones mínimas establecidas en este artículo, podrá ser sustituido por escaleras mecánicas. Los aparatos elevadores cumplirán lo dispuesto en el Art. 3.6.16.

Art. 4.4.12. Altura libre de Pisos.

La altura libre mínima de suelo a techo en edificios de uso exclusivo comercial será de doscientos ochenta (280) centímetros en todas las plantas. En los edificios con otros usos, los locales comerciales tendrán una altura libre en toda la superficie de venta de doscientos cincuenta (250) centímetros como mínimo, sin perjuicio de que se impongan valores superiores en las normas del ámbito de ordenación, o inferiores cuando se ocupen plantas bajas construidas con anterioridad a la Aprobación Definitiva del Plan General.

Art. 4.4.13. Aseos.

1. Todo local con uso comercial deberá contar como mínimo con un retrete y un lavabo, en proporción de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción de superficie de venta. A partir de superficies de venta mayores de cien (100) metros cuadrados, se instalarán servicios higiénicos independientes por sexo.
2. Los servicios higiénicos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Los aseos de los centros comerciales podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

Art. 4.4.14. Aparcamientos.

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en los locales y centros comerciales.
2. Para las grandes superficies comerciales se dispondrá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y por

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

cada cincuenta (50) metros cuadrados de comercio alimentario.

3. Cuando la superficie total comercial en la parcela supere los mil (1.000) metros cuadrados, las operaciones de carga y descarga tendrán que realizarse en un espacio dispuesto específicamente para esta actividad y separado de los aparcamientos, con dimensiones mínimas de siete (7) por cuatro (4) metros.

Art. 4.4.15. Almacenaje de Productos Alimentarios.

Los locales de venta de alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie mínima del diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías no menor de tres (3) metros cuadrados.

Sección 3: Condiciones de las Oficinas.

Art. 4.4.16. Categorías Diferenciales en el Uso Pormenorizado de las Oficinas.

A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, en el uso pormenorizado de las oficinas se distinguen las siguientes categorías:

- a) Servicios de la Administración: que son aquéllas en las que el servicio es prestado por la Administración Pública en todos sus niveles.
- b) Oficinas Privadas: cuando es una entidad privada la que presta el servicio.
- c) Despachos Profesionales: cuando el servicio es prestado por un profesional liberal en su propia vivienda, destinando a este uso algunas de las piezas, o en estudio de superficie útil menor de trescientos (300) metros cuadrados.

Art. 4.4.17. Accesos Internos.

1. Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros.
2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

Art. 4.4.18. Escaleras.

1. Entre cada dos pisos se dispondrá de una escalera por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción medida en el piso inmediatamente superior.
2. Todas las escaleras de los edificios terciarios se situarán donde generen menores recorridos.

Art. 4.4.19. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

Art. 4.4.20. Altura Libre de Pisos.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

La altura libre mínima de suelo a techo en edificios de uso exclusivo de oficinas será de doscientos ochenta (280) centímetros en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las oficinas tendrán una altura libre en toda la superficie de venta de al menos doscientos cincuenta (250) centímetros, sin perjuicio que se impongan valores superiores en las normas del ámbito de ordenación, o inferiores cuando se ocupen las plantas bajas.

Art. 4.4.21. Aseos.

1. Los locales de oficinas dispondrán de un retrete y un lavabo por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie útil. A partir de doscientos (200) metros cuadrados, se dispondrán separadamente servicios higiénicos por cada sexo.
2. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiendo disponerse un vestíbulo o espacio intermedio.
3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluyendo los espacios libres comunes de uso público desde donde se hará el acceso.

Art. 4.4.22. Aparcamientos.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficinas cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En caso contrario, es decir cuando sean de atención al público, se dispondrá una plaza por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados.

Art. 4.4.23. Condiciones de los Despachos Profesionales.

Cuando los despachos profesionales se integren en viviendas particulares, cumplirán las condiciones del uso residencial, siempre que la superficie destinada a oficinas no supere el cincuenta por ciento (50%) de la total de la vivienda. En caso contrario, cumplirán las condiciones establecidas en la presente sección.

Sección 4: Condiciones de las Salas de Reunión.

Art. 4.4.24. Condiciones de Aplicación.

Cumplirán las condiciones del Uso Comercial y aquéllas que le afectan del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

CAPITULO 5: USO GLOBAL DOTACIONAL.**Art. 4.5.1. Definición.**

Es Uso Global Dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento de carácter comunitario y de los espacios libres públicos de expansión y ocio que hagan posible su bienestar, y proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

Art. 4.5.2. Clasificación.

Dentro del Uso Global Dotacional se distinguen los siguientes Usos Pormenorizados:

- a) Equipamientos: destinados a las prestaciones sociales que se enumeran en la Sección 1.
- b) Espacios Libres de Uso Público: comprende los terrenos abiertos y libres de edificación, con elementos vegetales u otro tratamiento urbanístico, destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar el ambiente urbano, aislar las vías de tránsito, permitir los juegos infantiles y, en general, propiciar las actividades sociales de relación. Su régimen normativo se regula en la Sección 2.
- c) Servicios Urbanos: dotaciones para la provisión de los servicios definidos en la Sección 3.
- d) Servicios Infraestructurales: dotaciones destinadas a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como el abastecimiento de agua o energía eléctrica, saneamiento, telefonía, etc.

Art. 4.5.3. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento general y las figuras que lo desarrollan destina para ello.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a este uso por estar permitido en las normas del ámbito de ordenación correspondiente.
3. Las condiciones planimétricas y de volumen establecidas en las normas del ámbito de ordenación correspondiente, sólo serán de aplicación obligada en obras de nueva edificación.

Art. 4.5.4. Plazas de Aparcamiento, Carga y Descarga.

1. Todo uso dotacional dispondrá al menos de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que se incrementarán en los casos siguientes:
 - a) En las dotaciones que supongan concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso en el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.
 - b) En el equipamiento sanitario, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas, si las hubiera.
 - c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada cuarenta (40) metros cuadrados de superficie de venta.
2. Los equipamientos educativos que se dispongan en edificios exclusivos contarán con una superficie

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

3. Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez (10) puestos de venta y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga, con una altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de ancho, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

Art. 4.5.5. Sustitución de los Usos Dotacionales existentes.

1. No podrá sustituirse los usos dotacionales existentes sin mediar informe técnico municipal que corrobore que no responde a necesidades reales o que las mismas pueden satisfacerse por otro medio, y ello sólo cuando se lleve a cabo por el procedimiento jurídico-urbanístico correspondiente:

2. De ser procedente la sustitución, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio o parcela que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en el ámbito de ordenación en que se encuentre.

b) Si es uso exclusivo cumplirá las mismas condiciones salvo que el uso primitivo fuera:

- Educativo, Sanitario, de Bienestar Social, Religioso, Servicio Urbano o Infraestructural, que sólo podrán ser sustituidos por otro uso dotacional a excepción del religioso y el de ocio.
- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro uso cultural.
- De ocio, que podrá ser sustituido por cualquier uso no residencial salvo si se tratara de espectáculos deportivos o actividades al aire libre que no podrá perder el uso dotacional.
- Deportivo, que sólo podrá ser sustituido por uso de espacios libres públicos.
- Espacios Libres de Uso Público, que no podrán ser sustituidos en caso alguno.

Sección 1: Condiciones particulares de los Equipamientos.

Art. 4.5.6. Categorías Diferenciales en el Uso Pormenorizado de Equipamientos Comunitarios.

El uso pormenorizado de Equipamientos comprenderá todas las dotaciones, sean públicas o privadas, destinadas a proveer alguna de las siguientes demandas sociales:

- a) Educación: que comprende la formación de las personas mediante la enseñanza en cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
- b) Cultura: que comprende la conservación, exhibición y transmisión del conocimiento (museos, bibliotecas, salas de exposición, etc.)
- c) Ocio: que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cinematógrafo, circo, zoológicos, espectáculos

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

deportivos, etc.

- d) Salud: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios sanitarios, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
- e) Bienestar Social: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los Servicios Sociales.
- f) Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.
- g) Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

Art. 4.5.7. Equipamiento Educativo.

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso, ésta no contará a efectos de la medición de altura.

Art. 4.5.8. Equipamiento Cultural.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones legales vigentes, además de las establecidas en estas Normas, en los aspectos de aplicación para los usos comerciales y de salas de reunión.

Art. 4.5.9. Equipamiento de Ocio.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones legales vigentes, además de las establecidas en estas Normas en los aspectos de aplicación para los usos comerciales y de salas de reunión, según los tipos.

Art. 4.5.10. Equipamiento Sanitario y de Bienestar Social.

1. En edificios en que exista otro uso, sólo podrá instalarse en planta baja y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja por acceso propio e independiente.
2. Los consultorios profesionales de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados se regirán por las condiciones del uso terciario en su categoría de oficinas.

Art. 4.5.11. Equipamiento Deportivo.

1. En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo la edificabilidad máxima será de ocho décimas de metro cuadrado por metro cuadrado (0,8 m²/m²) de parcela neta, con una ocupación máxima del sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela para todas las instalaciones incluso las descubiertas. Deberá destinarse, al menos, un veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación sin superar la máxima permitida en el ámbito de ordenación en que se encuentre.
2. Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en el ámbito de ordenación en que se localicen.

Art. 4.5.12. Equipamiento Religioso.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrá alcanzar una superficie total del cuarenta por ciento (40%) de la destinada a éste.

Sección 2: Condiciones particulares de los Espacios Libres de Uso Público.

Art. 4.5.13. Categorías Diferenciales en el Uso Pormenorizado de los Espacios Libres de Uso Público.

El uso pormenorizado de los Espacios Libres de Uso Público, incluye las siguientes categorías:

- a) Parque Suburbano: que corresponde a los espacios exteriores al núcleo urbano forestados y acondicionados en forma natural para su disfrute por la población.
- b) Parque Urbano: que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental, incluidas dentro del núcleo urbano.
- c) Parque Deportivo: que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre, combinando las características de los parques.
- d) Jardín: que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
- e) Area Ajardinada: que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Art. 4.5.14. Condiciones de los Parques Suburbanos.

1. Los Parques Suburbanos se utilizarán sólo para fines recreacionales compatibles con las características físicas del medio natural, limitándose particularmente todo impacto ecológico.
2. Se admitirán edificaciones aisladas para las actividades recreativas propias del espacio o para dar cobijo a otras de investigación e instrucción sobre las características del medio físico. El índice máximo de edificabilidad será de un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de superficie calificada, con altura máxima de dos plantas y siete (7) metros hasta cornisa.
3. Su tratamiento respetará las características físicas del entorno natural.

Art. 4.5.15. Parques Urbanos.

1. Los Parques Urbanos tendrán superficie mayor de dos (2) hectáreas y en ellos primarán los elementos vegetales de especies autóctonas sobre los correspondientes propiamente a la urbanización.
2. Podrá disponer edificación que ocupe como máximo el cinco por ciento (5%) de la superficie total y no rebase la altura media del arbolado cercano.
3. Los parques urbanos contarán con juegos infantiles y áreas o circuitos para la práctica deportiva no reglada.

Art. 4.5.16. Parques Deportivos.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

1. Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del cinco por ciento (5%) del parque deportivo, con edificabilidad máxima de una décima de metro cuadrado por cada metro cuadrado (0,1 m²/m²) de superficie.

2. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques.

Art. 4.5.17. Jardines.

1. Los Jardines se diseñarán priorizando los elementos ornamentales y áreas de estancia.
2. Dispondrán de juegos infantiles y, en lo posible, de cuantos elementos puedan contribuir al pleno uso recreativo de los mismos. No habrá espacios deportivos ni se autoriza la edificación de tipos cerrados.

Art. 4.5.18. Áreas Ajardinadas.

Se diseñarán atendiendo a la función urbana que deben cumplir y a los requisitos que la misma conlleve, bien de acompañamiento del viario, bien de mejora de la imagen ambiental, etc.

Art. 4.5.19. Acceso a los edificios desde los Parques y Jardines.

Desde los espacios libres de uso público se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros, que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

Sección 3: Condiciones particulares de los Servicios Urbanos.

Art. 4.5.20. Categorías Diferenciales en el Uso Pormenorizado de los Servicios Urbanos.

El uso pormenorizado de los Servicios Urbanos incluye las siguientes categorías diferenciadas:

- a) Mercados de Abastos y Centros de Comercio Básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
- b) Servicios de la Administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración Pública en cualquiera de sus niveles -central, autonómica o local- y la atención ciudadana.
- c) Otros servicios Urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares), se mantiene el estado de los espacios públicos, y en general todas las instalaciones de este tipo de servicios.

Art. 4.5.21. Mercados y Centros de Comercio Básico.

Los Mercados cumplirán las condiciones que para los mismos establezca el Ayuntamiento y además, las

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

Art. 4.5.22. Servicios de la Administración.

Los Servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas.

Art. 4.5.23. Otros Servicios Urbanos.

Cumplirán, según la naturaleza de la instalación de servicios, las normas de los usos a que sean asimilables y todas las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

Sección 4: Condiciones particulares de los Servicios Infraestructurales.

Art. 4.5.24. Desarrollo de los Servicios Infraestructurales.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General, así como cualquier proyecto que afecte a las instalaciones de infraestructura deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberán figurar los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento regulará las condiciones específicas de cada tipo de infraestructura.

Art. 4.5.25. Ejecución de los Servicios Infraestructurales.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera menester la expropiación del dominio se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones, la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas en el Art. 68 LS. Las acciones puestas en marcha para la implantación de infraestructuras de conformidad con lo establecido en el Plan General, conllevarán la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

CAPITULO 6: USOS GLOBALES LIGADOS AL TRANSPORTE.**Art. 4.6.1. Definición.**

1. Conforman los Usos Globales Ligados al Transporte, los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados y las instalaciones de servicio a los mismos.
2. Las condiciones que se señalan respecto a la red viaria y los aparcamientos descubiertos serán de aplicación en los terrenos que el Plan califica explícitamente con estos usos, en los que resultarán de las determinaciones del planeamiento de desarrollo o en los que, aún sin tener expresamente previsto este uso, puedan destinarse al mismo por estar habilitados en función de estas Normas.
3. Las condiciones que se señalan respecto a los aparcamientos techados y a los talleres e instalaciones de servicio al automóvil, serán de aplicación en todas las obras de nueva planta y en las de reestructuración. También serán de aplicación en cualquier otro tipo de obra si su cumplimiento no supone desviación importante de los objetivos de la misma.

Art. 4.6.2. Clasificación.

Los Usos Globales Ligados al Transporte se dividen en los siguientes Usos Pormenorizados:

- a) Red Viaria: espacios de tránsito, pavimentadas o no, destinados a la circulación de peatones, bicicletas, automóviles y medios de transporte colectivo en superficie.
- b) Espacios de Aparcamiento: son los destinados al estacionamiento de vehículos.
- c) Talleres e Instalaciones de Servicios a los Vehículos: locales destinados al mantenimiento y reparación del automóvil, incluyendo estaciones suministradoras de carburante.

Art. 4.6.3. Condiciones Ambientales.

1. La ventilación natural o forzada se proyectará con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos por encima de los límites del Reglamento de Actividades Molestas siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada quinientos (500) metros cuadrados, situado en los puntos mas desfavorables, que accione automáticamente la instalación. La ventilación se hará por patios o chimeneas exclusivos, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima permitida por las normas, alejados quince (15) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes, y si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, protegiéndose en un radio de doscientos cincuenta (250) centímetros, de modo que en el punto mas afectado no se superen los niveles de inmisión. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.
2. En los garajes se permiten huecos de ventilación a vía pública, siempre que disten un mínimo de cuatro (4) metros de las fincas colindantes. Los situados en sótano ventilarán mediante chimeneas.
3. La iluminación artificial se realizará solo mediante lámparas eléctricas con iluminación mínima de quince (15) lux y uniformidad de uno es a tres (1:3). El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los garajes de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, con un nivel mínimo de cinco (5) lux.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

4. Los garajes de mas de cinco mil (5.000) metros cuadrados, serán provistos de señalización luminosa instalada en el suelo.

Art. 4.6.4. Condiciones de Seguridad.

1. Los elementos constitutivos de la estructura de la edificación, serán resistentes al fuego tipo de tres (3) horas de duración o se protegerán debidamente con materiales aislantes, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que puede alcanzar dicha estructura a través de su protección. Se instalarán aparatos de extinción de incendios de cinco (5) kilos de polvo seco, nieve carbónica o equivalentes, a razón de uno (1), como mínimo, por cada ciento veinticinco (125) metros cuadrados o fracción. Se exime de esta obligación, los locales de superficie inferior a cincuenta (50) metros cuadrados. En los garajes o aparcamientos de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados habrá un carro extintor de polvo seco de cincuenta (50) kilogramos de capacidad y otro más por cada tres mil (3.000) metros cuadrados de exceso. En los de más de quinientos (500) metros cuadrados, se instalará una red interior de agua contra incendios, conectada, en su caso, a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de tres con cinco (3,5) atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no la garantice. Se le enganchará un punto de agua por cada quinientos (500) metros cuadrados de planta, con mangajo suficiente para alcanzar toda la superficie. En cada quinientos (500) metros cuadrados de garaje o fracción, se instalará un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina, así como recipientes abiertos que contengan productos absorbentes. Esos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

3. Se prohíbe terminantemente todo almacenamiento de combustible y carburantes líquidos cuyo punto de inflamación sea inferior a cincuenta y cinco (55) grados centígrados en lugares distintos al depósito de automóviles, debiéndose garantizar que la capacidad máxima de almacenaje unitario no exceda los doscientos (200) litros.

4. La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice combustión de sustancias se dispondrá de forma que nunca exista peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

Art. 4.6.5. Otras Condiciones para los Usos Ligados al Transporte.

1. Los desagües dispondrán de un sistema eficaz de depuración de grasas para su acometida a la red de saneamiento o a la general.

2. Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes y/o de los aparcamientos, excepto en los edificios exclusivos para este uso situados en ámbitos de ordenación con uso predominante industrial.

3. Todo uso vinculado al transporte no causará molestias a los vecinos y viandantes, ajustándose a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas y en estas Normas.

Sección 1: Red Viaria.

Art. 4.6.6. Dimensiones y Características de las Sendas Públicas Peatonales.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

1. Todo espacio viario en suelo urbano y urbanizable, contará en su lateral con, al menos, una senda pavimentada para el uso público de peatones. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en calles de nueva apertura será de cien (100) centímetros. En calles en las que se prevea la concentración de peatones la anchura mínima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
2. Las nuevas vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para la evacuación de las aguas pluviales y máxima del ocho por ciento (8%). No obstante, estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se atiendan las siguientes normas:
 - a) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.
 - b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%) cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud.
3. Las aceras en calles de nueva apertura de anchura mínima libre igual o mayor de ciento cincuenta (150) centímetros se acompañarán de alineaciones de árboles plantados conservando la guía principal. Serán de troncos rectos y estarán dotados de tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

Art. 4.6.7. Jerarquización de la Red Viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones del viario, se han considerado los siguientes rangos en la jerarquía de las vías en suelos urbano y urbanizable:

- b) Arterias Primarias (Viario de Sistema General Urbano), que definen la red de primer orden y conforman la estructura viaria básica de las tramas urbanas.
- c) Viario Esencial de Carácter Local, comprende toda la red viaria existente o de trazado fijado por el Plan General, y que se recoge con tal calificación en los planos (series 2 y 3).
- d) Resto de Vías de Carácter Local o Particulares, que no están representadas en los Planos Normativos y corresponden a las pequeñas calles interiores de dominio privado y a las que se habrán de realizar en desarrollo de las figuras de planeamiento ulteriores al Plan General.

Art. 4.6.8. Dimensiones Características del Viario.

Todo viario se proyectará con las dimensiones y características que requieran las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen, justificándose suficientemente en el proyecto técnico y cumpliendo las instrucciones municipales y complementarias que sean de aplicación.

Art. 4.6.9. Condiciones de Diseño.

1. Las arterias primarias de sistema general urbano atenderán en su diseño a las condiciones gráficas fijadas en la documentación del Plan General, complementadas en base a las instrucciones técnicas de urbanización que con carácter de normativa complementaria sean de aplicación.
2. El diseño del resto de las vías será desarrollado tomando como base las indicaciones y recomendaciones del Plan si las hubiera y cumpliendo las condiciones técnicas que sean de aplicación en las determinaciones de las figuras de ordenación o ejecución correspondientes.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

Art. 4.6.10. Condiciones específicas de las Calles Particulares.

1. Son calles particulares las abiertas en parcelas privadas que figuren con tal carácter en el planeamiento en base al cual se han ejecutado. Su urbanización se realizará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, ajustándose a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego.

2. El Ayuntamiento podrá exigir el uso público de la calle o calles particulares, regulándolo según las necesidades de la ciudad; los propietarios pueden proponer su conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste sin de cargas ni gravámenes de dichas calles en perfectas condiciones de urbanización. Mientras las calles conserven la consideración de privadas, el Ayuntamiento sólo ejercerá labores de inspección. Si se modificara la ordenación del sector en el que se hallen incluidas calles particulares, se mantendrá su calificación urbanística de viario incorporándolas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

3. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación o que sean los únicos accesos a espacios dotacionales públicos. Se permitirán calles en fondo de saco con una longitud máxima de cincuenta (50) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de cien (100) viviendas.

Art. 4.6.11. Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del terreno y las del tránsito previsible, así como los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil, se manifestarán de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación y serán diseñadas las secciones de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, zonas de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc. También se diferenciarán y señalarán adecuadamente los carriles bici.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo. Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas del pavimento y se nivelarán con su plano.

Art. 4.6.12. Estacionamientos en las Alineaciones del Viario.

1. Los estacionamientos establecidos en las vías públicas no interferirán su tránsito. A estos efectos, las zonas de aparcamiento estarán convenientemente señalizadas con pintura en el pavimento y tendrán anchos mínimos -perpendiculares a la calzada- de doscientos veinte (220) centímetros en el caso de estacionamiento en línea y de cuatro y medio (4,5) metros en el caso de estacionamiento en batería. Las bandas de

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

aparcamientos podrán ser interrumpidas cada cinco (5) plazas mediante un entrante de la acera, donde se recomienda la plantación de un árbol.

2. La definición de calles con posibilidad de aparcamiento y la ordenación del mismo, corresponde al Ayuntamiento en base a las necesidades y posibilidades de la trama urbana.

Sección 2: Condiciones de los Espacios de Aparcamiento.

Art. 4.6.13. Categorías Diferenciales en el Uso Pormenorizado de los Espacios de Aparcamiento.

En el uso pormenorizado de Espacios de Aparcamientos se distinguen las siguientes categorías:

a) **Garaje:** Espacio -techado o no- interior a la parcela privada que satisface las necesidades de aparcamiento del uso predominante en la misma. Será un uso complementario y puede incluirse dentro del uso predominante, cumpliendo las condiciones que en este Capítulo se establecen. En el garaje no podrán aparcarse vehículos ajenos al uso del cual es complementario, justificándose siempre en la solicitud de licencia su dimensión y capacidad máxima según las necesidades y condiciones de cada uso, correspondiendo al Ayuntamiento valorar la adecuación entre ambos parámetros.

b) **Aparcamiento Público Techado:** Edificación destinada a la estancia temporal de vehículos independientemente de cualquier otro uso simultáneo en la parcela.

c) **Aparcamiento Público Abierto:** Cuando los vehículos se estacionan en un espacio sin techo, con las mismas características en cuanto a relación con otros usos que la categoría anterior. No se considera incluida la parte de vía pública con aparcamiento, regulada por lo establecido en el Art. 4.6.12. ni los espacios abiertos a las vías destinados a paradas de autobús, taxis, etc.

Art. 4.6.14. Condiciones de Instalación.

1. Sólo podrán disponerse Aparcamientos Públicos previa autorización del Ayuntamiento que otorgará mediatizada por un estudio de las condiciones ambientales y circulatorias, del déficit a paliar y por el hecho de no desnaturalizarse el uso de la superficie bajo la que se construya, si es subterráneo, ya sea espacio público o zona verde. Se exigirá el compromiso de reponer la situación previa en superficie cuando se encuentre consolidada, darle simultáneamente el destino urbano que el Plan fije en el caso que aún no lo tuviera y reparar las pérdidas que la actuación pudiera causar.

2. Se prohíbe la instalación de cualquier espacio para el estacionamiento de vehículos en planta situada a más de dos (2) metros sobre la cota de rasante de vía pública.

Art. 4.6.15. Condiciones de los Accesos.

1. No se situarán en puntos de concentración peatonal, como cruces, paradas de transporte público, etc. La suma de las longitudes de los accesos desde calzada a espacios con entrada y/o salida de vehículos (sean aparcamientos públicos o garajes) en un mismo tramo de manzana no será mayor de treinta y cinco (35) metros o del cuarenta y cinco por ciento (45%) del lado de manzana, a fin de evitar la inutilización de la acera con vados de excesivas dimensiones.

2. Los aparcamientos públicos y de viviendas colectivas de más de 4 viviendas, dispondrán de áreas de acceso con piso horizontal (pendiente máxima 2%) de ancho y fondo mínimos de tres (3) y cuatro y medio (4,5) metros respectivamente. El ancho de los accesos variará inversamente al ancho de la calle, permitiéndose siempre un radio de giro que evite maniobras. Los aparcamientos mayores de dos mil (2.000) metros cuadrados

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

deberán diferenciar entre salida y entrada de vehículos; en los mayores de quinientos (500) metros cuadrados, habrá un acceso de peatones separado del vehicular, aún cuando sea mediante acera en distinto nivel.

4. Los garajes de superficie inferior a quinientos (500) metros cuadrados y sin servicio al público (solo para ocupantes del edificio), podrán utilizar como acceso el portal del inmueble.
5. Las rampas tendrán una pendiente máxima del dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, o del doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida en la línea de máxima pendiente. El radio de giro no será inferior a seis (6) metros; el ancho mínimo será de tres (3) metros por cada sentido.
6. Los aparcamientos públicos de mas de 500 m2 construidos deberán disponer de rampa bidireccional de 6 metros de ancho.
Los aparcamientos públicos y los garages de menos de 500 m2 construidos se admitirán rampas rectas con pendiente hasta el 20% y hasta el 15% en rampas curvas y sus calles interiores podrán tener un ancho mínimo de 5 metros sabiendo que son de doble direccion.
7. Radio mínimo de rampas 6 metros y radio minimo de circulaciones interiores 4,5.

Ancho libre mínimo de calles de circulación interior serán:

a) En calles unidireccionales:

De 4,5 metros siempre que den acceso a plazas en bateria (angulo superior a 45 grados en el sentido de la marcha).

De 4,5 metros en todas las calles por las que deban circular mas de 100 vehículos.

De 3 metros en todos los demas casos.

b) En calles bidireccionales:

De 6 metros siempre que den acceso a plazas en bateria (angulo superior a 45 grados en el sentido de la marcha).

De 4,5 metros en todos los demas casos.

Art. 4.6.16. Plaza de Aparcamiento.

1. Plaza de Aparcamiento es una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones en metros:
 - a) Vehículos de dos ruedas 2,5 x 1,5
 - b) Automóviles grandes 5,0 x 2,5
 - c) Automóviles ligeros 4,5 x 2,2

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

d) Industriales ligeros	5,7 x 2,5
e) Industriales grandes	9,0 x 3,0
f) Autobuses	9,0 x 3,0
f) Olaza minusvalidos	4,5 x 3,5

2. La superficie mínima obligatoria de los espacios de aparcamiento en metros cuadrados construidos resultará de multiplicar por veintidós (22) el número de plazas que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. Todo aparcamiento público dispondrá de mas de 500 m2 construidos, dispondrá de plazas para automóviles grandes al menos en un quince por ciento (15%) de su capacidad y el 2% para minusvalidos.

Art. 4.6.17. Altura libre de Piso a Techo.

1. La altura libre de piso a techo no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros en los aparcamientos públicos o garajes con acceso de público (caso de estacionamientos vinculados a usos terciarios), pudiendo disminuirse hasta doscientos diez (210) centímetros en puntos concretos (tuberías, vigas, etc.), siempre que no interfieran con los pasillos de circulación.

2. En los garajes no será inferior a doscientos (200) centímetros, medidos en cualquier punto.

Art. 4.6.18. Relación con Otros Usos instalados en la misma parcela o colindantes.

1. Los recintos de aparcamientos públicos deberán estar aislados del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego y con aislamiento acústico, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

2. El garaje podrá, sin embargo, comunicarse con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, sala de máquinas, cuartos traseros u otros servicios autorizados del inmueble, cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura y estancas al humo. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble, y cualquier hueco a éste deberá estar a una distancia de al menos cuatro (4) metros de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

3. En viviendas unifamiliares se permite la instalación de garajes sin vestíbulo interpuesto, pudiéndose separar de otros espacios mediante puerta en integración con los tipos constructivos del inmueble.

Art. 4.6.19. Servicios Higiénicos.

En los aparcamientos públicos, existirán aseos diferenciados por sexo con un lavabo y un retrete por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción.

Sección 3: Condiciones de Talleres e Instalaciones de Servicios a los Vehículos.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.

Art. 4.6.20. Condiciones de Aplicación.

Tanto las estaciones de abastecimiento de combustible como los talleres de servicio al automóvil, cumplirán las condiciones normativas del uso global industrial (Capítulo 3 del presente Título), proporcionando su exigencia de acuerdo con las tipologías y en relación a lo establecido en estas Normas y los Criterios y Objetivos de Planeamiento descritos en la Memoria. Las gasolineras cumplirán las disposiciones vigentes respecto a su instalación y funcionamiento, y sólo podrán instalarse en edificios aislados sin otros usos.

Diligencia: Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario.