

Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesiones de los días 1 de junio de 1987, 24 de julio de 1990 y 16 de diciembre de 1992.

Modificación puntual nº 1, aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesiones de 18 de julio de 1996 y 22 de abril de 1997.

Modificación puntual nº 2, aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 16 de noviembre de 2001.

## NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS

### TITULO I

#### NORMAS DE CARACTER GENERAL

##### CAPITULO I.- AMBITO DE APLICACION, VIGENCIA Y REVISION

Artículo 1º.- Ámbito territorial.

El ámbito de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas comprende todo el término municipal de Sumacàrcer y deberán ajustarse a ellas todas las obras, tanto privadas como de carácter público, que se ejecuten en dicho término.

Artículo 2º.- Ámbito temporal.

Estas Normas entrarán en vigor el día siguiente de publicarse el anuncio de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

El periodo de vigencia de estas Normas es indefinido. Motivarán su revisión:

a) La aprobación de un Plan de ámbito superior al municipal que obligará a readaptar alguna de sus determinaciones.

b) La adopción por parte de la Corporación Municipal de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad de las mismas.

Artículo 3º.- Administración actuante.

La entidad administrativa que tiene la competencia de la ejecución del planeamiento es el Ayuntamiento de Sumacàrcer.

Artículo 4º.- Edificaciones anteriores.

Las edificaciones anteriores que sobrepasen las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas (altura, profundidad edificable, ocupación de parcela, etc.) podrán ser objeto de obras de reparación que exijan la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Según dispone el Art. 60.3 de la vigente Ley del Suelo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

## CAPITULO II.- LICENCIAS

### Artículo 5º.- Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia los actos señalados en el Art. 178 del texto refundido de la Ley del Suelo, de Abril de 1.976, y el Art. 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para mejor claridad se transcribe íntegramente el citado artículo 1º del Reglamento de Disciplina:

"Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fuesen procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- 1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- 2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- 4.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 6.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del Art. 58 del texto Refundido de la Ley del Suelo, en adelante Ley del Suelo.
- 7.- Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8.- Las parcelaciones urbanísticas.
- 9.- Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obra a ejecutar en Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- 10.- La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11.- Los usos de carácter profesional a que se refiere el apartado 2 del Art. 58 de la Ley del Suelo.
- 12.- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- 13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 14.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- 15.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 16.- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
- 17.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- 18.- Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas Ordenanzas".

A los efectos del último apartado del artículo transcrito no se prevé en este Plan ningún otro acto específico sujeto a licencia. Sin perjuicio de la regulación especial sobre licencia de apertura de establecimientos industriales y mercantiles en relación con las licencias de obras a que se refiere el Art. 22 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales y sin perjuicio asimismo de las licencias específicas a que se refiere el Art. 85, 1,2 por el procedimiento del Art. 43,3 de la vigente Ley del Suelo.

### Artículo 6º.- Concesión de licencias.

La tramitación y condiciones de otorgamiento de las licencias, se realizarán de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (Arts. 8, 9, 12 a 16 y 21), Reglamento de Gestión Urbanística y demás disposiciones legales aplicables.

En consecuencia, para toda obra particular que pretenda realizarse, habrá de obtenerse previamente la preceptiva licencia municipal, considerándose clandestinas las que se ejecuten sin licencia o las edificaciones que no se ajusten estrictamente a las líneas oficiales reseñadas y a las alturas, volúmenes, usos y demás condiciones de estas Normas, debiendo demolerse a cargo del propietario infractor y estableciéndose además las responsabilidades a que se refiere el capítulo segundo del título VII de la Ley del Suelo de 9 de Abril de 1.976, y capítulo I, Título II, del Reglamento de Disciplina Urbanísticas de 23 de Junio de 1.978.

La solicitud de licencia se presentará ante el registro de entrada de la corporación y los plazos que se detallan más adelante surtirán efectos a partir de la fecha de entrada en el citado registro.

Toda petición de licencia será informada por el técnico municipal o cualquier otro organismo competente por la naturaleza del proyecto caso de remitirse a ellos para la emisión de informes.

Cuando en el proyecto presentado se observasen deficiencias subsanables, se dará cuenta al interesado para que proceda a subsanarlas en el plazo de 15 días.

La Corporación una vez completada la documentación acordará otorgar o denegar licencia. En virtud de lo dispuesto en el artículo 3, apartado nº 2 del Reglamento de Disciplina, toda denegación de licencia deberá ir acompañada de los motivos que la causan, así como plazos y autorizaciones ante los que cabe presentar recurso contra la resolución administrativa.

Los plazos para el otorgamiento o denegación de licencia serán los siguientes:

- 1.- Un mes para obras e instalaciones menores y apertura de pequeños establecimientos.
- 2.- Dos meses para todos los demás actos sujetos a licencia.
- 3.- Habrá un plazo adicional de 15 días para el caso de deficiencias contemplado en las presentes Normas Urbanísticas.

El solicitante de licencias de obras, transcurrido el plazo reglamentario de dos meses sin resolución expresa, deberá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo y si, esta, en el plazo de un mes, no emitiera resolución administrativa, se entenderá concedida la licencia por silencio administrativo.

Los técnicos o agentes municipales podrán exigir la exhibición de la licencia en cualquier obra que en los casos registrados en el Art. 5 de estas Normas se llevase a cabo dentro del término municipal y dar parte de cualquier anomalía que se registrara en relación con los mismos.

Para solicitar licencia de obras, estas se clasifican en:

## OBRAS MENORES

TIPO I.- Obras de reforma que no afecten a estructura ni a división interior de tabiques, ni a cerramientos exteriores laterales o superiores (Ej. cambio de pavimento, cambio de piezas sanitarias, cambio de carpintería sin modificar huecos, etc.) sin limitación de presupuesto.

Documentos: Instancia que incluir :

- 1.- Nombre, apellidos y domicilio del solicitante, nº del DNI. del solicitante si este es persona física y denominación, razón social y domicilio, caso de ser persona jurídica.
- 2.- Emplazamiento de las obras.
- 3.- Descripción de las obras a realizar.
- 4.- Firma del interesado y constructor que la realice.
- 5.- Presupuesto de las obras, indicando:

Estado de mediciones de las diferentes partidas a realizar y valoración de cada una de éstas.

A este efecto los precios consignados se deberán ajustar a los reales. Se tomarán como mínimo los fijados por el Ayuntamiento a efecto de liquidación de licencia de obras.

6.- Nombre de la empresa constructora y nº de carnet de responsabilidad.

TIPO II. Obras de reforma que aún afectando a elementos estructurales, tabiquería interior a cerramientos exteriores no afectan a una superficie de forma continua, superior a 30 m<sup>2</sup>.

Obras de nueva planta destinadas a almacenamientos de aperos de labranza de superficie no superior a 30 m<sup>2</sup>.

Documentos: Instancia de solicitud, firmada por el promotor, constructor y técnico encargado de la obra.

Memoria descriptiva de las obras, firmada por el técnico encargado de la obra:

1.- Nombre, apellidos y domicilio del solicitante, nº del DNI. del solicitante si éste es persona física y denominación, razón social y domicilio caso de ser persona pública.

2.- Emplazamiento de las obras.

3.- Descripción de las obras a realizar.

4.- Planos suscritos por el técnico encargado de las obras:

- De emplazamiento, en relación a las edificaciones existentes y al planeamiento vigente.

- De planta, sección y alzado y cuantos detalles se consideren necesarios.

5.- Presupuesto, indicando:

- Estado de mediciones de las diferentes partidas a realizar y valoración de cada una de éstas. A este efecto los precios consignados se deberán ajustar a los reales. Se tomarán como mínimo los fijados por el Ayuntamiento a efectos de liquidación de licencias de obras.

6.- Nombre de la empresa constructora y nº de carnet de responsabilidad.

7.- Copia de la escritura de propiedad de la parcela en caso de solicitud de edificación de casas de aperos en suelo no urbanizable.

8.- Certificado de la Cámara Local Agraria, que acredite la superficie y clase de cultivo.

## OBRAS MAYORES

Las no incluidas en los apartados anteriores.

Documentos: Para solicitar licencia de obra nueva planta, se dirigirá instancia al Sr. Alcalde, en la que se hará constar:

1.- Nombre, apellidos y domicilio del solicitante, nº del DNI. del solicitante si éste es persona física y denominación, razón social y domicilio caso de ser persona jurídica.

2.- Emplazamiento de las obras.

3.- Descripción de las obras a realizar.

4.- Nombre y apellidos de los técnicos encargados de la obra.

5.- Proyecto por triplicado visado por el Colegio Oficial correspondiente que constar de los siguientes documentos:

5.1 - Memoria

5.2 - Plano de situación a escala mínima 1:1000

5.3 - Planos de plantas, alzados y secciones.

5.4 - Presupuesto de ejecución material actualizado a los precios oficiales vigentes en el momento de presentar petición de licencia.

5.5 - Pliegos de estadística según modelo IP del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

5.6 - Ficha urbanística.

6.- Si el proyecto se refiere a viviendas de Protección Oficial, se adjuntará copia de la Calificación provisional o de la solicitud de expedición ante el MOPU., debidamente sellados por este departamento.

7.- Nombre de la empresa constructora y nº de carnet de responsabilidad.

8.- Fecha de la solicitud y firma del peticionario.

## DERRIBOS

Documentos:

- 1.- Instancia firmada por el promotor, constructor y técnico director de la ejecución de la demolición, haciéndose constar donde se encuentran las llaves del inmueble para su inspección si procediera.
- 2.- Fotografías de todas las fachadas (9x13 ó 13x18).
- 3.- Solicitud del vallado del solar o parcela resultante con arreglo a la normativa de obra menor en el plazo máximo de un mes.

NOTA: Caso de que la obra que se proyecta realizar sea en una zona de servidumbre, carretera del estado, provincia o ferrocarril, o en edificio de interés histórico-artístico, deberá acompañarse un ejemplar más del proyecto de los exigidos en el párrafo anterior, para obtener el oportuno permiso del Organismo competente.

Artículo 7º.- Caducidad de licencias.

Las licencias de parcelación, reparcelación y edificación, así como las de reforma, ampliación o consolidación y las de derribo, quedarán sin efecto por incumplimiento de las condiciones a que se hubieren subordinado o por alteración del proyecto aprobado.

Las licencias determinarán el plazo en el que deben concluirse las obras. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante si la administración municipal no lo considera excesivo, en cuyo caso señalará el que estime suficiente según la importancia y naturaleza de la obra que debe ejecutarse, aplicando criterios de racionalidad en función de los plazos normales y ordinarios de edificación. En todo caso, a solicitud del interesado, podrá prorrogar el plazo fijado, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizaran por causas de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista o inevitable, la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento de la administración municipal, con anterioridad al vencimiento del término establecido en la licencia. En ningún caso podrá contravenirse lo dispuesto en Planes, Normas y demás instrumentos de planeamiento en orden a los plazos de edificación.

La licencia de obras caducará:

- 1.- Al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezaran a ejercer las actividades que la misma autoriza.
- 2.- Si, una vez iniciadas las obras a que se refieren, se interrumpiesen por causas imputables al titular de la licencia durante el plazo de 6 meses.
- 3.- Si no terminasen las obras dentro del plazo fijado, o de las prórrogas concedidas por el Ayuntamiento, conforme al apartado anterior.

Artículo 8º.- Licencias condicionadas.

El suelo urbano no podrá edificarse hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

Será preciso pues, como garantía de la realización de las obras de urbanización, el cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 40 del Reglamento de Gestión y 83.1 de la Ley del Suelo.

## CAPITULO III. CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 9º.- Clasificación del suelo.

Los terrenos ordenados se clasifican en:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable. (Residencial de baja densidad).
- Suelo no urbanizable propiamente dicho.
- Suelo no urbanizable de protección especial.

Estas distintas clases de suelo quedan claramente delimitadas en el plano de clasificación del suelo que comprenden las presentes Normas Subsidiarias, estableciéndose una reglamentación detallada de sus distintas condiciones constructivas y de uso y volumen, en los correspondientes títulos de estas Normas.

Artículo 10º.- Sistemas de actuación.

Los Sistemas Generales, se ejecutarán por la Administración Pública, sea la Administración Municipal o el departamento correspondiente de la Administración Central o Autonómica. El suelo necesario para dicho sistemas generales podrá obtenerse:

- o incluyendo a sus propietarios en los distintos polígonos en el seno de los cuales obtendrán el aprovechamiento proporcional a su aportación.
- o mediante el Sistema de Expropiación, pudiendo la Admón. retribuir contribuciones especiales según las clase de obra de que se trate, y el ámbito de planeamiento a que afecta.

La financiación de las obras de Sistemas Generales, será efectuada por la Admón. Pública, municipal o Central o Autonómica, sin perjuicio de las ayudas económicas, subvenciones, aportaciones o créditos de organismos públicos o privados, todo ello sin perjuicio de la aplicación de contribuciones especiales según la clase de obra de que se trate y el ámbito de planeamiento a que afecten.

El Parque Público situado en suelo no urbanizable será sufragado por todo el suelo residencial tanto urbano como urbanizable, en proporción a sus correspondientes aprovechamientos.

## TITULO II

### NORMAS DE ORDENACION

#### CAPITULO I.- DEFINICION DE LOS PARAMETROS BASICOS DE LA ORDENACION.

Artículo 11º.- Definiciones.

Cuantas veces se emplean en estas Normas los conceptos que a continuación se indican, tendrán el siguiente significado:

a) Parcela

Se denomina parcela a toda porción de suelo edificable.

b) Solar

Se denomina solar a aquella parcela que por reunir las condiciones de superficie, de longitud, de fachada, geométricas y de urbanización establecidas en estas Normas, es apta para su inmediata urbanización.

c) Planta baja

Se denomina planta baja al piso bajo del edificio a nivel del suelo, o dentro de los límites que con referencia a la rasante señalen las normas.

d) Planta sótano.

Se denomina planta sótano a la situada por debajo de la planta baja.

e) Elementos técnicos de las instalaciones

Se denominan elementos técnicos de las instalaciones a las partes integrantes de los servicios del edificio de carácter común.

f) Cuerpos salientes

Se denominan cuerpos salientes a los que sobresalen de la alineación de la fachada o línea fachada, o de la alineación interior o de espacio libre a interior de manzana y tienen el carácter de habitable u ocupables, ya sean cerrados, semicerrados o abiertos.

g) Elementos salientes

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables, ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la alineación línea de fachada, o de la alineación interior o de la alineación de edificación.

h) Patio de luces

Se denomina patio de luces, al espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinado a obtener ventilación o iluminación.

i) Patios de ventilación

Se denominan patios de ventilación a los espacios no edificables de igual significado que los patios de luces pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias distintas de dormitorios o estancias.

j) Alineación

Se denomina alineación a la línea que establece a lo largo de los viales, límites a la edificación.

k) Línea de fachada

Es el tramo de alineación perteneciente a cada fachada.

l) Ancho de vial

Es la medida lineal que, como distancia entre dos lados de la calle se toma como constante o parámetro que sirve para determinar, en su caso, determinadas características de la edificación.

m) Altura reguladora máxima

Es la que pueden alcanzar los edificios, salvo excepciones expresas.

n) Número máximo de plantas

Es el número máximo de plantas permitidas dentro de la altura reguladora.

o) Manzana

Es la superficie de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad contiguas.

p) Profundidad edificable

Es la distancia normal a la línea de fachada que limita por su parte posterior a la edificación.

q) Espacio libre interior de manzana

Es el espacio libre de edificación o edificable en su caso, solo en planta baja o sótanos que resulta de aplicar las profundidades edificables.

r) Retranqueo de la edificación

Es el retroceso de la edificación con respecto a la alineación de vial, de las medianeras o de los lindes de la parcela.

s) Chaflán

Se denomina chaflán a la rectificación de alineaciones que determinan estas normas, cuando éstas se encuentran formando esquina.

t) Edificabilidad

Es la cantidad de techo edificable medida en metros cuadrados, en relación a la superficie a la que se refiere.

Edificabilidad neta es la referida a la superficie de parcela sobre la que debe construirse la edificación.

Edificabilidad bruta es la referida al total del suelo, incluidos viales, espacios de cesión y espacios libres, que se deben urbanizar.

u) Vivienda mínima

Es la unidad destinada a uso residencial, no hostelero cuyas condiciones mínimas de diseño y habitabilidad se definen en esta normativa.

## CAPITULO II.- NORMAS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO.

### Artículo 11° Bis. Delimitación.

Constituyen el suelo urbano, los terrenos delimitados en los planos adjuntos, por contar con servicios urbanos (acceso rodado, abastecimiento de agua potable, sistema de alcantarillado y suministro de energía eléctrica) o estar comprendidas en un área consolidada por la edificación en más de sus dos terceras partes, según lo dispuesto en el Art. 78 a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 7 de Abril de 1.976.

### Artículo 12°.- Zonificación.

Por el destino a que quedan afectados los terrenos por la ordenación, se distinguen en ellos las siguientes zonas:

- Jardines y zonas de juego.
- Paseos peatonales.
- Zona residencial.
- Zonas de equipamiento (docente, deportivo y comunitario).
- Zona Industrial.

### Artículo 13°.- Ordenación.

Todas las actuaciones urbanísticas, tanto privadas como de carácter público que se proyecten realizar en el suelo urbano estarán sujetas a las Normas específicas que se dictan en los apartados correspondientes de las presentes Normas.

Artículo 14°.- Estudios de Detalle.

De acuerdo con lo previsto en el Art. 14 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento formulará cuantos Estudios de Detalle resulten necesarios para completar, adaptar o interpretar el señalamiento de alineaciones y rasante o la ordenación de volúmenes establecida en estas Normas Subsidiarias. En ningún caso podrá aumentarse el volumen ni superar la altura máxima establecida en las Normas.

Artículo 15°.- Planes Especiales.

En desarrollo de las previsiones de estas Normas, podrán redactarse, si fuese necesario, Planes Especiales para la ordenación de recintos y conjuntos histórico-artísticos, protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural, reforma interior, saneamiento y otras finalidades análogas, según dispone el Art. 17 de la Ley del Suelo vigente.

### CAPITULO III.- NORMAS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 16°.- Delimitación y ordenación.

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos delimitados como tal en los planos correspondientes de clasificación del suelo, los cuales podrán ser urbanizados, previa elaboración del Plan Parcial correspondiente, con arreglo a las prescripciones contenidas en estas propias Normas.

Artículo 17°.- Usos

El uso a que se destinan estos terrenos es exclusivamente residencial de baja densidad, permitiéndose el uso deportivo, recreativo educativo, así como otros servicios de interés social. En consecuencia, estarán prohibidas las actividades industriales de cualquier tipo.

Artículo 18°.- Prescripciones para el desarrollo por Plan Parcial del suelo Urbanizable.

Se observarán los siguientes:

- El suelo urbanizable se desarrollará mediante dos Planes Parciales que abarca cada uno de ellos, los sectores "A" y "B", respectivamente.

- El Plan de Etapas de dichos Planes Parciales determinará las prioridades y el orden en que se ejecutarán los mismos.

- Los terrenos calificados de Zona Verde enclavados en el suelo urbanizable serán de cesión gratuita por los propietarios de este Suelo en el momento ultimado el procedimiento de reparcelación, por formar parte del sistema local. Si en un plazo prudencial de tiempo no se ha realizado dicho Plan Parcial, el Ayuntamiento podrá adquirir los terrenos mencionados, calificados de Zona Verde, y llevará la iniciativa en la formulación del Planteamiento, todo ello sin menoscabo de los derechos y obligaciones que la Ley del

Suelo determina, pues en el momento de la ejecución del Plan Parcial el Ayto. podría concurrir al reparto de cargas y beneficios como propietario de los terrenos adquiridos.

- Las determinaciones del Plan Parcial respetarán las siguientes limitaciones.

1. Reserva de espacios libres públicos: 10%

Reserva de estacionamientos: 5%

Edificabilidad bruta: 0'30 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s.

2. El número máximo de viviendas a repartir entre ambos polígonos no será superior a 82.

3. El tipo de edificación será el de vivienda unifamiliar aislada, entendiéndose como tal la que guarda retranqueos con respecto al linde de parcela en la forma que determine el Plan Parcial.

4. La altura máxima edificable será de 7 m. medidos hasta el último forjado desde la parte más alta del terreno que ocupe la edificación.

5. Las calles tendrán una anchura mínima de 8 m. El trazado de éstas procurará no modificar sustancialmente el perfil del terreno.

6. Las Ordenanzas del Plan Parcial regularán detalladamente las condiciones estáticas para los edificios, con el criterio de procurar la máxima armonía con el conjunto urbano.

7. Igualmente se observarán las Normas de Urbanización establecidas en el Título III de estas mismas Normas.

Artículo 18 bis. Ordenanzas de aplicación sector C.

Serán de aplicación en el sector C las mismas ordenanzas correspondientes al suelo urbano, zonificación residencial.

El coeficiente de edificabilidad será de 2 metros cuadrados de techo/m<sup>2</sup> de suelo.

Artículo 18. bis. Definición del núcleo de población.

Hasta que se redacta el planeamiento parcial que lo desarrolle, a los efectos de la limitación de edificar establecida en el Art. 85 de la Ley del Suelo, para los casos en que exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, se entenderá la existencia de núcleo de población cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

1. Existencias de viviendas en número superior a tres en un área no inferior a una hectárea de superficie. Para la comprobación de esta circunstancia a efectos de concesión de licencias deberá efectuarse la siguiente operación práctica: Se trazará una circunferencia de 100 m. de radio con centro en el punto medio geométrico de la parcela ( que abarca la superficie aproximada de 1 Ha.) y se comprobará si el número de viviendas que existen en dicha área, no supera las 3 máximas permitidas.

La parcela mínima será de 5000 m<sup>2</sup>.

2. Que se den en la zona circunstancias objetivas que evidencien la existencia de una parcelación encubierta de terrenos, por haberse creado vías de tránsito rodado, dotación conjunta de agua y energía eléctrica con captación y transformación comunes, y su no dedicación a tareas agrícolas o cualquier otra circunstancia similar.

CAPITULO IV. SUELO NO URBANIZABLE. NORMAS DE PROTECCION.

Artículo 19º.- Delimitación.

Constituyen el suelo no urbanizable todos los terrenos no incluidos en las otras dos clases (urbano y urbanizable) en las presentes Normas, según queda graficado en el plano de clasificación del suelo.

#### Artículo 20°.- Tipos de suelo no urbanizable.

Se distinguen dentro del suelo no urbanizable, el suelo no urbanizable propiamente dicho y el suelo no urbanizable especialmente protegido.

En este capítulo nos referiremos exclusivamente al suelo no urbanizable propiamente dicho.

#### Artículo 21°.- Definición del núcleo de población.

A los efectos de la limitación de edificar establecida en el Art. 85 de la Ley del Suelo, para los casos en que exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, se entenderá la existencia de núcleo de población cuando concurren las circunstancias previstas en el Art. 18, bis.

#### Artículo 22°.- Ordenación.

La facultad de edificar se ejecutará dentro de los límites señalados en la vigente Ley del Suelo y Reglamentos de su desarrollo. En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 85.2 de la Ley del Suelo, sólo se permitirán las edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural y edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares donde no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

Podrán autorizarse pues:

1. Las construcciones destinadas a explotaciones agrarias, silos o viviendas obligatorias en fincas mejorables que respondan a Planes o Normas del Ministerio de Agricultura.

2. Construcciones o instalaciones agrarias necesariamente vinculadas a determinados terrenos, cuando así lo estime el Ministerio de Agricultura y previo informe favorable al respecto por dicho Ministerio.

3. Construcciones o instalaciones necesariamente vinculadas a determinados terrenos, cuando así lo determine el Ministerio de Industria, por requerir una localización condicionada por las materias primas a utilizar o de los servicios.

4. Construcciones o instalaciones que desarrollen un fin nacional, social, asistencial, educativo, sanitario o de obras públicas que exija emplazarlas en el medio rural cuando así lo estime el departamento competente y siempre que se consideren de utilidad pública e interés social.

5. Construcciones o instalaciones turísticas aisladas que exijan estar emplazadas en suelo rústico, cuando así lo estime el Ministerio correspondiente y cumplan el Decreto 378/1970, de 19 de Diciembre sobre requisitos e infraestructura en los alojamientos turísticos y siempre que se consideren de utilidad pública e interés social.

#### Artículo 23°.- Condiciones de edificabilidad.

Las construcciones en esta clase de suelo se ajustarán a las siguientes condiciones de edificabilidad:

Para viviendas:

- Parcela mínima: Se corresponde con la definición del concepto de núcleo de población y se fija en 500 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima permitida: Es de 0'007 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo con una ocupación máxima de parcela del 20% de su superficie.
- Altura máxima permitida : Es de 2 plantas con un máximo de ( 7 m.) de altura hasta el último forjado desde el punto medio de la edificación.
- Retranqueos: Las edificaciones deberán ser aisladas y la separación a lindes y testeros será igual o superior a 5 m.
- No se permitirán edificaciones que no tengan resueltos los accesos a viales.
- Debe garantizarse la posibilidad de establecer los servicios de agua potable, evacuación de aguas fecales y suministro de energía eléctrica.

Caso de que el caudal de agua provenga de pozos o instalaciones sin depuradora deberá demostrarse mediante certificado expedido por el organismo competente la potabilidad de dicha agua.

Las fosas sépticas se calcularán de manera que la permanencia mínima en ellas, de los materiales fecales, sea de tres días completos en el proceso anaerobio, hasta un mínimo de 36 litros por usuario; si disminuyera la dotación de agua no se variarán las dimensiones calculadas para que prolongándose la permanencia haya compensación.

El filtro estará colocado en la zona opuesta a los vientos reinantes y a 50 m. como mínimo de la vivienda más próxima. La canalización que una la fosa con el filtro tendrá una profundidad mínima de 0'60 m.

Para naves agrícolas:

- Las construcciones para naves agrícolas se autorizarán siempre que garanticen los accesos y comunicaciones, la dotación del servicio de agua y energía eléctrica, así como la evacuación de residuos, previa depuración, en su caso, y siempre que cumplan las determinaciones que se establecen a continuación:
- Altura máxima: 10 m. (excepto chimeneas, etc.)
- Separación a lindes: 10 m. como mínimo.
- Edificabilidad neta máxima: 1 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.
- Ocupación máxima de suelo: 20%.

Para tareas agrícolas:

- Las edificaciones para instalar motores de riego no superarán los 10 m<sup>2</sup>.
- Las edificaciones para guardar aperos de labranza no superarán los 30 m<sup>2</sup>.

Para fines sociales o de utilidad pública:

-Las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, deberán justificar la necesidad de su emplazamiento y el destino público o social así como la adecuación de la edificación proyectada (volumen, altura, ocupación, retranqueos, accesos, dotación de servicios, etc.) con la finalidad que haya de cumplirse y ajustarse como mínimo a las siguientes condiciones:

- Altura máxima 12 m. sobre la rasante natural del terreno. El máximo número de plantas será semisótano, bajo diáfano y tres plantas.
- Edificabilidad máxima 1 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.
- Separación a lindes y testeros: 10 m.
- Ocupación máxima de parcela: 20%.

- Acceso rodado desde vía pública y dotación de agua potable y energía eléctrica en proporción adecuada a sus fines, que deberán ser justificados con carácter previo al otorgamiento de la licencia.

Para construcciones o instalaciones turísticas aisladas que exijan estar emplazadas en suelo rústico.

Deberán cumplir:

- Edificación exenta y separación a lindes superior a 10 m.
- Altura máxima: 12 m. con un máximo de 3 plantas sobre el terreno natural.
- Ocupación del terreno: 20% máximo.
- Edificabilidad neta inferior a 0'30 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.

En ningún caso se otorgarán licencias de construcción cuando ello conlleve la formación de núcleos de población tal como ,éstas se definen en otro punto de estas Normas.

### Instalaciones y Dotaciones a la Red Primaria Depuración y Vertido

Para construcciones en Instalaciones y Dotaciones de la Red Primaria de Depuración y Vertido

Altura máxima edificaciones: 7 m.

Edificabilidad: Edificaciones: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Instalaciones, depósitos, etc.: sin limitación.

Separación lindes:

Edificaciones: 1'50 m.

Instalaciones, depósitos, etc.: 0'50 m.

## CAPITULO V.- NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

Artículo 24º.- Zonificación.

Para el suelo no urbanizable protegido se propone la diferenciación en distintas zonas desde el punto de vista agrícola, forestal, paisajístico y de inmutabilidad.

Se clasifican así las siguientes zonas:

1. Adyacentes a suelo urbano.
2. Protección forestal y paisajística.
3. Protección agrícola.
4. Inundables.
5. Vías pecuarias: ver (1)

Artículo 25º.- Normas de protección.

Para la protección del medio ambiente, paisajes naturales y red de transportes, se seguirán las prescripciones contenidas en las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de 24 de Mayo de 1975, Ley General de Carreteras de 19 de Diciembre de 1974 y demás disposiciones legales aplicables.

Queda prohibida la corta de arbolado y cualquier acción que pueda producir la destrucción o disminución de cualquier especie vegetal, excepto los aprovechamientos que autorice la Jefatura de Montes de Icona.

En desarrollo de estas Normas, deberá redactarse un Plan Especial para la zona de protección forestal y paisajística que establezca las determinaciones precisas en orden a prevención contra incendios y especificación de usos compatibles con la protección del monte.

En cuanto a prevención de incendios el Plan Especial deberá prever, para la zona de protección forestal y paisajística:

1º. El establecimiento de cuantos cortafuegos resulten necesarios.

2º. La creación de vías de acceso y salida de vehículos que permitan acudir rápidamente a extinguir el fuego.

3º. La instalación de señales de peligro de incendio en los lugares más visibles y accesibles de la zona.

4º. Una regulación de códigos de alarma.

5º. La coordinación y dirección de los distintos medios y personal para la extinción del fuego, teniendo en cuenta las disposiciones de distribución de competencias y funciones contenidas en el Decreto 3.769/1.972 de 23 de Diciembre de funcionamiento de las Juntas Locales de Extinción de Incendios Forestales y de los Grupos Locales de Pronto Auxilio, contenidas en la Resolución de ICONA de 1º de Noviembre de 1.979.

Tampoco se autorizarán los movimientos de tierras tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado cuando tales obras tiendan a transformar el paisaje.

Todo ello sin perjuicio de las competencias que en casos especiales tengan atribuidos los organismos competentes.

(1) - "Cañada Real de Castilla"; que viene del término municipal de Chella, pasando a Sumacàrcer por la partida "Goya" y desciende hacia el pueblo paralelamente al camino de Navarrés, finalizando en el núcleo urbano. Anchura legal 75'22 m. y longitud aproximada 3.000 m.

- "Cordel de la ceja", que atraviesa el término municipal de Sumacàrcer desde el "Alto de Tous" al NO. hasta la partida del "Montot" al SE., donde pasa al término municipal de Cotes, con longitud de unos 7.000 m. y anchura legal de 37'61 m.

- "Colada del Río", arranca de la "Cañada Real de Castilla" y llega enseguida al pueblo, atravesándolo por las calles General Sanjurjo, Herminio Pons, Conde Orgaz y Plaza Mayor, para salir al río Júcar por el puente de la Pasarela, donde finaliza. Ancho legal variable de 40'8 m. y longitud aproximada de 500 m.

Artículo 26º.- Condiciones de edificabilidad.

1. Adyacentes a suelo urbano:

<b>Tipo de edificación admitida</b>	<b>Max. Superf construida</b>	<b>Mínima superf de parcela</b>
Casa de aperos	20m2	2.000m2

2. Protección forestal y paisajística:

No se autoriza ningún tipo de construcción.

### 3. Protección agrícola:

<b>Tipo de Edif. admitida</b>	<b>Max. Superf. Construida</b>	<b>Mínima superf. de parcela</b>
Casa de aperos	20 m2	2.000 m2
Casa de encargado	300 m2	20.000 m2
Casa de otros usos	2.000 m2	20.000 m2

### 4. Inundables.

<b>Tipo de edificación admitida</b>	<b>Max. Superf construida</b>	<b>Mínima superf de parcela</b>
Casa de aperos	20m2	2.000m2

Serán también de aplicación las condiciones expresadas en los artículos 21 y 23.

A los efectos de lo dispuesto en este artículo se entenderá :

- Casa de encargado: vivienda para uso de la familia encargada del cuidado y mantenimiento de la parcela.
- Casa de aperos: edificación para almacenamiento de utillaje agrícola al servicio de la parcela.

## CAPITULO VI. SERVIDUMBRES.

### Artículo 27º.- Protección a red de carreteras.

1. Las edificaciones que pretendan ejecutarse a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes con ellos, no podrán situarse a distancias menores de las siguientes:

a) Primeros 500 m. a partir del casco urbano:

Carretera comarcal: 14'75 m.

Carretera local: 13'-- m.

b) A partir de los 500 m. del casco urbano:

Carretera comarcal: 23'50 m.

Carretera local: 21'-- m.

Para los caminos vecinales se guardará una distancia de protección de 13'-- m.

2. Todas las distancias se entienden medidas desde el eje de las citadas vías, normalmente al mismo y sobre un plano horizontal.

3. Todo ello sin perjuicio de las restricciones que la Jefatura de Carreteras u Organismo similar pueda imponer previamente a la concesión de licencia para aquellas obras que se proyecte ejecutar a menos de 5 m. de la arista exterior de las explanaciones de las carreteras.

- Líneas Eléctricas.

Se prohíbe la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos de distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de Noviembre de 1968.

Distancia en metros:  $3'3 + V >/ 5$  metros

---

100

Siendo V la tensión compuesta en KV.

- Cursos de Agua.

Se atenderá a lo dispuesto en la nueva Ley de Aguas de Enero de 1986.

### TITULO III

#### NORMAS DE URBANIZACION

Artículo 28º.- Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas de Urbanización serán de aplicación obligatoria para los Planes Parciales y de reforma interior que se redacten en desarrollo de las zonas urbanas y urbanizables calificadas en estas Normas.

Regirán con carácter supletorio las Normas Complementarias y Subsidiarias de ámbito Provincial de Valencia.

Artículo 29º.- Abastecimiento de agua.

La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 200 l. por habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada.

La zona industrial se dotará con un caudal mínimo de 20 m<sup>3</sup> por Ha. y día.

Artículo 30º.- Saneamiento.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo calculado para la dotación de agua potable.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

No se permitirá verter al subsuelo siendo obligatoria la instalación de red de saneamiento.

La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado adecuado a la zona que ha de servir, estando a más de un metro de profundidad y por debajo de la red de agua potable.

Cuando el afluyente vierta a alguna vaguada, arroyo, cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas, con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones del vertido que imponga el mismo.

Artículo 31º.- Energía eléctrica y alumbrado público.

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0'6 K.W. por habitante.

Las líneas de distribución para el alumbrado público serán subterráneas y las correspondientes a uso doméstico serán subterráneas en las calles de nueva apertura, también serán subterráneas las líneas telefónicas.

En los casos en que no se dispongan subterráneas se tratará de salvaguardar el aspecto estético tanto de las líneas como de las instalaciones de transformación y elementos accesorios.

Respecto a las líneas de alta tensión cuando sean tendidas aéreas, deberá respetarse la servidumbre correspondiente.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto, la iluminación media requerida para el alumbrado público será :

En vías principales ..... 10 lux.

En vías secundarias ..... 5 lux.

Artículo 32°.- Red viaria.

El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose en cuanto a su anchura a las distintas clases de vías que requiera la densidad del tráfico previsto en el desarrollo del planeamiento parcial en cada caso.

Artículo 33°.- Estacionamiento.

Se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación, o en el interior de las parcelas.

La reserva obligatoria será la siguiente:

- Viviendas: Será obligatoria la provisión de una plaza de aparcamiento por vivienda.

- Industria: 1 plaza por cada seis productores.

## TITULO IV

### NORMAS DE EDIFICACION. Para el suelo Urbano

#### CAPITULO I.- NORMAS GENERALES.

Artículo 34°.- Parcelación.

Al parcelar no podrán quedar porciones residuales de terrenos de magnitudes inferiores a la parcela mínima.

Al parcelar manzanas las líneas de medianera no formarán con la fachada un ángulo inferior a 60°.

En las manzanas edificadas en que se pongan de manifiesto la imposibilidad de aplicar los mínimos, no será de aplicación este artículo, siempre que no ofrezca problemas sanitarios.

Para conceder licencias de edificación los propietarios deberán proceder a la normalización de las fincas. En caso de disconformidad entre ellos, el Ayuntamiento podrá expropiar los terrenos para proceder a su racional distribución o adoptar acuerdo de regularización de fincas, aplicando los criterios de reparcelación contenidos en el artículo 99 del texto Refundido de la Ley del Suelo vigente, según el cual el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de delimitación de la unidad de actuación.

Artículo 35°.- Solares.

Para que un terreno sea edificable deber tener la consideración de solar. A efectos de las limitaciones de los Arts. 74 y 80 de la Ley del Suelo, tendrán calificación de solares las superficies urbanizadas con arreglo a las normas máximas establecidas o que además de contar con los servicios de acceso rodado, agua y energía eléctrica, la vía a que dé frente a la parcela tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, y que tenga señaladas alineaciones y rasantes, siempre que estén clasificadas como suelo urbano.

Artículo 36°.- Edificación.

No se permitirá la edificación ni se expedirá licencia municipal de obras, hasta que los terrenos tengan la calificación legal de solar estimado como edificable y se haya obtenido la previa licencia de parcelación o reparcelación, en su caso, en los polígonos en que ésta sea obligatoria.

En tanto no se hayan llevado a cabo el régimen de suelo y las Obras de Urbanización, el Ayto, podrá otorgar licencias de edificación previo compromiso del promotor en Escritura Pública con acceso al Registro, al pago en su día de la parte proporcional de los gastos de urbanización que le corresponde a cada finca.

Se cumplirán las Normas Sismorresistentes, establecidas en Decreto publicado en el B.O.E. de 21 de Noviembre de 1.974.

Artículo 37º.- Solar no edificado. Vallado.

Todo solar no edificado que linde con vía pública, deberá cerrarse por su propietario con cerca de ladrillo, mampostería u otro material, de 2'- metros de altura por lo menos, que se colocará siguiendo la línea habitual del perímetro edificable. El vallado de obra, deberá quedar lucido en mortero y pintado en blanco.

No se permitirá el vallado con alambre de espino.

Artículo 38º.- Derribos.

Es preceptiva la licencia municipal para proceder al derribo de edificios. Las paredes recayentes a vía pública sólo podrán derribarse tras una pantalla o cerco que impida molestias y peligros a los viandantes.

Los escombros no se depositarán en vía pública, debiéndose transportar inmediatamente al vertedero.

Artículo 39º.- Depósito de escombros y materiales.

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

Artículo 40º.- Zanjas y calicatas.

No podrán realizarse aperturas de zanjas ni calicatas en la vía pública sin previa autorización municipal y previo pago de los derechos que estén establecidos. Además se depositará una fianza en las Oficinas de Intervención para responder del importe de las obras de reparación que sean necesarias.

En caso de necesidades perentorias podrán realizarse aquellas obras urgentes que no admitan dilación, poniéndolas simplemente en conocimiento de la Alcaldía, pero será igualmente obligatorio el pago de los derechos y la constitución de la fianza para gastos de reparación que hubiere lugar.

Artículo 41º.- Materiales de obra en vía pública.

Los escombros procedentes de derribo no se depositarán en la vía pública debiendo ser transportados inmediatamente a vertedero.

Los materiales que se empleen en las obras y que circunstancialmente queden depositados en la vía pública, se situarán de tal forma que no impidan el tránsito por la misma y requerirán de noche, la instalación de alumbrado rojo, suficiente y adecuado que denote peligro, en prevención de accidentes, y en caso de no tomar las medidas pertinentes el propietario de las obras o el contratista de las mismas será responsable de los daños que se ocasionen.

Igual precaución se tomará en el caso de que estuviesen abiertas zanjas o calicatas, debiendo delimitar con cuerdas o vallas el recinto, colocando además carteles y señales de prevención adecuados.

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

Artículo 42°.- Vallado de seguridad, durante la ejecución de las obras.

Siempre que se realicen obras de nueva planta, reparaciones de fachadas, balcones, miradores, tejados, derribos, y apuntalamientos, los contratistas o propietarios de los inmuebles, están obligados a construir una valla de ladrillo, cañizo o cuando menos un trenzado de cuerda que abarque toda la fachada, con un ancho máximo de dos metros, que podrá ser variado en menos, según el ancho de la calle y a juicio del Técnico Municipal, debiendo dejar siempre el suficiente espacio para el paso por la vía pública.

Todos los materiales, escombros, etc., deberán quedar dentro de la valla, salvo en casos especiales que se previenen en el artículo anterior.

Las paredes recayentes a vía pública, sólo podrán derribarse tras una pantalla o cerco que impida molestias o peligros a los viandantes.

Artículo 43°.- Canalones y bajantes.

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

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

Artículo 44°.- Conducciones y postes en vías públicas.

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

Artículo 45°.- Andamios.

Siempre que tengan que levantarse andamios en las fachadas de los edificios, los pies derechos que soporten los andamios estarán colocados a una distancia máxima de la fachada de un metro cincuenta centímetros. No se permitirán cotas en el pavimento de la calzada para sujetar los pies derechos. Para la instalación de andamios se tomarán todas las precauciones que sean necesarias y cumplir las condiciones estipuladas en la Reglamentación prevista para este caso, según el Reglamento de Seguridad del Trabajo y disposiciones que le sustituyan. Se exigirá siempre, Dirección Facultativa visada por el Colegio Profesional respectivo.

Artículo 46°.- Grúas o Torres Grúas.

La utilización de grúas deberá contar con autorización expresa municipal. En la solicitud de instalación de la grúa habrán de especificarse los siguientes extremos:

a) Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el Arquitecto autor del proyecto o el Director de las obras.

b) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidente que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

c) Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnicos competentes, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial que corresponda.

d) Certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa

Se establecerá con carácter general que el carro del que cuelga el gancho de la grúa no rebase el área del solar de la obra. Si el área de funcionamiento del brazo rebasase el espacio acotado por la valla de las obras, deberá hacerse constar en la licencia, con las prevenciones del caso, habiéndose de tener especial cuidado con los posibles contactos con líneas de conducción de electricidad. En todos estos casos se preverá que el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional de la Corporación.

Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio del facultativo de la obra.

Se cumplirá exactamente lo dispuesto sobre grúas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo aprobada por Orden de 9 de Marzo de 1.971.

Para la instalación de Torres Grúa, se requiere licencia especial municipal, con el cumplimiento estricto de los condicionamientos impuestos en la Circular de la Dirección General de Administración Local, nº 50/1.975, publicada íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, 8 de Agosto de 1.975.

#### Artículo 47º.- Aparcamientos.

En todo proyecto de nueva edificación que se presente en solicitud de licencia, deberá justificarse la provisión de los correspondientes aparcamientos, que deberán estar localizados en su misma parcela.

La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza de vivienda.

No se exigirá esta dotación en los edificios en que se demuestre la imposibilidad de la localización de los aparcamientos.

#### Artículo 48º.- Vados.

Con carácter previo al otorgamiento de licencias de Vado, deberá informar el jefe de la policía y el técnico municipal respecto a los siguientes extremos:

- Proximidad a esquina, existencia de pendiente o entorpecimiento de visibilidad que cause posible perjuicio para el tráfico.

El otorgamiento se realizará en base a los informes emitidos.

Podrá condicionarse su otorgamiento al cumplimiento de las medidas de seguridad que en cada caso impongan los técnicos municipales.

- El vado no presupone licencia de actividad para guarda de coches, siendo el número máximo de vehículos a guardar de 3. Ms de éstos requiere licencia de actividad.

## CAPITULO II. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANO. ZONIFICACION RESIDENCIAL

#### Artículo 49º.- Alineaciones.

Las alineaciones exteriores quedan graficadas en los planos. Las manzanas de clase cerrada podrán tener toda su superficie edificable como se grafía en los planos y según el coeficiente de edificabilidad que les corresponda.

La edificación queda constituida en esta zona como manzanas circundadas por vías de tráfico rodado.

#### Artículo 50°.- Rasantes.

Se considerará como rasante la de la acera correspondiente a la alineación oficial a que recaiga la fachada principal considerando como tal la de mayor longitud.

En los casos de vías con desnivel de terreno, se tomará como rasante la del punto medio de la línea de fachada principal del edificio, siempre y cuando la longitud de ésta no supere los 16 m. Si la fachada fuese superior a los 16 m. se dividirá en tramos de longitud máxima de 16 m. y fracción sobrante y la altura se medirá en el centro de cada uno de ellos, formando una edificación escalonada. También se podrá optar por dividir la fachada en tramos inferiores a 16 m. iguales o desiguales, aplicando la medición de la altura en el centro al igual que en el caso anterior.

#### Artículo 51°.- Parcelación mínima.

La parcelación mínima en el casco urbano cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima edificable en planta: 80 m<sup>2</sup>.
- b) Longitud mínima de fachada: 6 m.

En aquellas parcelas que procedan del derribo de edificaciones existentes y que por hallarse entre medianeras no puedan cumplir las condiciones anteriores, se permitirá la edificación si la parcela edificable resultante no ofrece problemas sanitarios para su destino o viviendas.

Las parcelas serán edificables en toda su profundidad y el coeficiente de edificabilidad neta de 2'5 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo, a excepción de los graficados en el plano de zonificación con sus correspondientes coeficientes de edificabilidad.

Se permitirán los sótanos siempre que se garanticen condiciones suficientes de ventilación e iluminación.

#### Artículo 52°.- Patios interiores de edificación.

En los patios interiores se seguirá el criterio de que en los mismos se pueda inscribir un círculo que tenga como mínimo un diámetro de 1/6 de altura del patio. La superficie del patio expresada en m<sup>2</sup> será mayor o igual a la altura del mismo expresada en ml. El diámetro mínimo será de 3 m.

Se permitirá la construcción de patios mancomunados previo acuerdo entre propietarios colindantes, cumpliendo las dimensiones señaladas en el párrafo anterior, siempre que se haga constar en Escritura Pública inscribible en el Registro.

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

No tendrán consideración de patios abiertos los retranqueos cuya profundidad perpendicularmente al plano de fachada, sea inferior a 1'5 mts. siempre que en los planos laterales no se abran huecos.

Si se dejaran patios abiertos a fachada deberán construirse verjas o seto siguiendo la alineación de la calle. En ningún caso la altura de esta verja excederá de los 3 mts. y en ellas podrán abrirse puertas de penetración a patio.

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

Longitud mínima del frente abierto = 4 mts.

Profundidad máxima = doble del frente abierto.

Artículo 53°.- Alturas de las edificaciones.

Para todo el casco urbano se fija un máximo de tres plantas con la siguiente equivalencia:

1 planta ..... 5'0 m.

2 plantas ..... 6'60 m.

3 plantas ..... 9'50 m.

Medida ésta entre la rasante de la acera y la parte inferior del último forjado.

Las alturas dadas se refieren a la altura de cornisa, por encima de la cual deber ir siempre, sin excepción posible, un tejado inclinado que para el caso de edificios de viviendas se hará con teja rabe que cubra al menos un 50% de la superficie de la planta superior, pudiendo ir el resto como terraza plana.

En cualquier caso las pendientes de los tejados estarán comprendidas entre el 30 y el 40%.

No entrarán en dicho campo los semisótanos que sobresalgan de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

La altura máxima de las cubreras de los almacenes o locales distintos a vivienda cuya instalación pudiera autorizarse en una zona urbana no sobrepasar los máximos permitidos para otros tipos de construcciones.

Artículo 54°.- Alturas de edificios recayentes a calles de distinto nivel.

En las manzanas que recaigan a calles de distinto nivel se seguirá la altura de cada calle hasta la mitad de la manzana o eje trazado en el punto medio de la distancia entre las fachadas de ambas calles de distinto nivel y para evitar las medianeras vistas se seguirá la regla de retiros de 3 m. y elevaciones de 6 m. en la parte del edificio recayente a la superficie de manzana en que se permite menor altura.

En edificación en esquina recayentes a calles de distinta altura, la altura de la edificación correspondiente a la calle de mayor altura podrá prolongarse en la calle de menor altura hasta un máximo de 15 m.

Artículo 55°.- Elementos sobresalientes a cornisa.

No se permitirán elementos sobresalientes a cornisa adosados a fachada, excepto barandillas o antepechos, con un máximo de 1'20 m. de altura.

La caja de escalera, cuarto de máquinas de aparatos elevadores, depósitos de agua, desvanes a trasteros, etc., podrán construirse emplazándose de forma que queden fuera del ángulo de visión de 45° desde la vía pública, contando para ello la barandilla de 1'20 m.

Los desvanes tendrán una superficie máxima de 5 m<sup>2</sup>, una altura máxima de 2'30 y caso de adosarse al patio de luces, deberán dejar como mínimo, dos caras de dicho patio de luces, libres. No se permitirá más de un desván por vivienda.

En ningún caso se permitirán sobre la altura máxima de cornisa habitaciones para vivienda.

En las terrazas superiores pisables, será obligatoria la construcción de un antepecho de 1'80 m. como mínimo en medianeras.

Artículo 56°.- Voladizos.

En los voladizos en fachada se distingue el voladizo en disposición de balcón o terraza y el cerrado en disposición de mirador.

No se permiten voladizos cerrados en la zona graficada en el plano de zonificación como casco antiguo de Sumacàrcer.

No se permitirán voladizos a menos de 3'50 m. de altura sobre la rasante; en calles con pendiente, esta altura de 3'50 m. se medirá desde el centro de la fachada y en la parte menor de la pendiente, deberán situarse a un mínimo de 3'20 m. de altura. Se separarán de las medianeras dejando libre un ángulo de 45° respecto de la fachada y nunca dejando una separación menor de 60 cm.

A partir de las alineaciones exteriores podrán autorizarse voladizos con las siguientes condiciones:

- En las calles menores de 6 m. voladizos iguales o menores de 60 cm. sin ningún cerramiento (balcones).

- En calles mayores de 6 m. voladizos iguales o menores de 60 cm. con un cerramiento igual o inferior al 60%.

En todo caso estos salientes deberán dejar libre 29 cm. de la acera, desde la cara exterior del bordillo.

En calles de ancho irregular se considerará como ancho de la misma a estos efectos, la medida del ancho de las embocaduras de la calle en el tramo de manzana a que afecte.

Artículo 57°.- Chaflanes.

No se contemplan la formación de chaflanes por resultar una tipología extraña a la estructura urbana.

Artículo 58°.- Normas específicas de protección de terrenos en la parte baja del pueblo (NE) junto al río.

Los proyectos de ejecución de edificaciones situadas en estos terrenos garantizarán la no inundabilidad de los mismos, tomando como cota de referencia de inundabilidad la reflejada en los correspondientes planos.

## ZONIFICACION INDUSTRIAL

Artículo 59°.-

Para esta zona, que se deja sin ordenar en los correspondientes planos, se fijan los siguientes parámetros a tener en cuenta en el correspondiente Estudio de Detalle:

Alineación: Edificación aislada en parcela.

Parcelación:

Pequeña Industria - Parcela mínima de 600-1000 m<sup>2</sup>

Mediana Industria - " " 1000-2500 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo de calle: 8 m.

Ocupación máxima: 70%

Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo.

Porcentaje de ocupación en planta piso no superior al 70%.

Altura máxima: 8 m. (planta baja + 1)

Sin perjuicio de las construcciones motivadas de los requerimientos técnicos de la actividad industrial: chimeneas, conducciones, puertas guías, etc.

Separaciones a lindes: 3 m.

Se podrá edificar una vivienda al servicio de la actividad industrial siempre que se garantice la indivisibilidad de la parcela.

### CAPITULO III. OBRAS DE REFORMA.

Artículo 60°.- Obras de reforma, ampliación o consolidación.

Se considerarán obras de reforma las que no afecten sustancialmente ni a la fachada ni a la tipología del edificio y tiendan a sustituir alguno de los elementos constructivos, su rectificación o reparación y la instalación de servicios higiénicos siempre que el valor total de la obra no supere en más del 50% el valor del inmueble. No se incluye en dicho valor el del terreno sobre el que se asiente.

Se prohíben las reformas aisladas en la porción de fachada correspondiente a cada piso, y bajo ningún concepto se autorizarán si no responden a un plan conjunto de fachada, exceptuándose únicamente en planta baja a efectos comerciales.

Toda obra de reforma que se autorice en el interior de una vivienda deberá ajustarse a los términos comprendidos en la memoria, proyecto o declaración que se presentó al solicitar la licencia.

De acuerdo con la situación del inmueble en que se pretenda la reforma, se considerarán:

1 - A línea.

2 - Fuera de línea.

En obras de reforma de edificios antiguos cuyos patios no cumplan los mínimos fijados en las presentes Normas, podrán autorizarse obras de reforma sin que en ningún caso puedan reducirse las dimensiones del patio existente.

- En los edificios fuera de línea:

1) Para que un edificio pueda avanzar hasta alcanzar la nueva alineación, será indispensable que se acredite la propiedad de los terrenos situados entre la antigua y la nueva alineación.

2) Cuando por causas que la Corporación estime justificadas, no pueda llevarse a cabo lo anterior, el propietario en cuestión deberá adquirir compromiso en documento público de adquirir la parcela en el momento desaparezcan las causas que lo impiden.

3) Cuando la fachada de un edificio debe retroceder para ajustarse a su alineación, no se autorizarán obras de consolidación o reforma, salvo aquellas tendentes a garantizar unas condiciones de estabilidad e higiene mínimas.

- En ningún caso se autorizarán obras de reforma que supongan:

a) La alteración del exterior del edificio, cambiando la ubicación y el tamaño de los huecos.

b) La instalación de marquesinas o voladizos por debajo de 3'50 m.

c) El chapado o aplacado unilateral de los bajos con un material distinto al resto de la fachada o que no esté, en armonía con los materiales predominantes en el entorno.

Cuando la obra que se pretende reformar no reúna las condiciones higiénicas mínimas, la corporación podrá ordenar su clausura.

### CAPITULO IV. CONDICIONES HIGIENICAS Y ESTETICAS.

Artículo 61°.- Medianeras.

Las construcciones tanto en aspecto como en calidad, deberán guardar en cuanto a utilización de materiales, aquellos que sean acordes con el conjunto de la zona.

La composición es libre.

Se evitará al máximo las medianeras vistas, por edificaciones de distinta altura, debiendo estar tratadas con la calidad de fachada aquellas medianeras que deban quedar vistas.

La instalación de tendedores en fachadas, tanto interior como exterior, deberá quedar protegida de las vistas mediante medios arquitectónicos correctos.

Artículo 62°.- Accesos de vehículos a sótanos.

Las rampas de acceso de vehículos a los sótanos, tendrán un desnivel máximo del 4% de pendiente en los cuatro primeros metros desde la línea de fachada. La restante rampa tendrá una pendiente máxima del 20%.

	<b>Anchos</b>	<b>Superficies útiles</b>
Lavadero independiente	0,83	1,50
Cocina con lavadero	1,60	6,00
Aseo solo	1,10	3,00
Aseo si hay baño	0,80	1,50
Baño	1,30	4,00
Dormitorio principal	2,50	10,00
Dormitorio dos camas	1,90	8,00
Dormitorio una cama	1,90	6,00
Vestíbulo	1,10	1,40
pasillo	0,80	-

Las dimensiones de las escaleras se ajustarán a las siguientes medidas:

Huella: 25 cms. mínimo.

ContraHuella: 19 cms. máximo.

Anchura mínima: 1 m. (90 cm.)

Nº máximo de peldaños en tramo: 15.

Para las escaleras curvas los peldaños tendrán una huella de 25 cm. medidos a 40 cm. de la línea interior del pasamanos.

La altura mínima de las habitaciones en cualquier lugar será de 2'50 m.

3. Iluminación y ventilación.

a) La superficie de iluminación no será inferior a 1/10 de la que tenga la dependencia que ilumine.

b) La superficie de ventilación no será inferior a 1/2 de la mínima de iluminación.

Artículo 63°.- Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

Queda expresamente prohibida la ubicación de viviendas en sótanos y semisótanos situados por debajo de la rasante de la calle.

Asimismo, tampoco se autorizarán viviendas construidas en el interior del patio de manzana.

1. Vivienda mínima.

Toda vivienda se compondrá como mínimo de:

- Cocina-comedor, compuesta por fregadero doble, aparato de cocina y lavadero.

- Dormitorio doble de 10 m<sup>2</sup>.

- Dormitorio individual de 6 m<sup>2</sup>.

- Un aseo compuesto por lavabo, WC y ducha.

Se admiten los apartamentos-estudio, que constarán como mínimo de una pieza habitable y de un aseo. La pieza habitable estará compuesta de comedor-estar-cocina, de una superficie mínima de 24 m<sup>2</sup>.

## 2. Dimensiones mínimas útiles de las dependencias.

Las distintas dependencias que forman parte de la vivienda, cumplirán como mínimo las dimensiones siguientes:

	<b>Anchos</b>	<b>Superficies útiles</b>
Comedor	3,00	10,00
Estar	1,90	6,00
Comedor-estar	3,00	16,00
Comedor-estar-cocina	3,50	20,00
Cocina (sin lavadero)	1,60	4,50

c) Los huecos de iluminación y ventilación de dependencias recayentes a terrazas, solanas y galerías cubiertas y abiertas por su frente, se considerarán como luces directas, siempre que la profundidad de la terraza, solana o galería, no sea superior a 3 m., si están situadas en fachada, patio abierto a fachada o patio interior.

d) Los cuartos trasteros y roperos, situados dentro del ámbito de la vivienda, no se exigirá que tengan iluminación y ventilación directa siempre que en su interior no se pueda inscribir un cuadrado de 1'50 m. x 1'50 m.

Las despensas tendrán ventilación por una rejilla de 600 cm<sup>2</sup> y un lado de 20 cm. También podrá efectuarse forzada por conducto a patio.

e) Los baños y aseos, podrán tener la ventilación forzada por platinillo o chimenea de ventilación.

## Artículo 64°.- Regulación de locales públicos.

En los locales para espectáculos que pudieran autorizarse se exigirá que sus características se ajusten a la Normativa del Ministerio del Interior, especialmente en lo que se refiere a Salidas de Emergencia. Asimismo se tendrá en cuenta la Norma Básica de Condiciones de Protección de Incendios de 1.982.

El aislamiento de estos locales será tal que no se causen molestias y ruidos.

La condición de local para espectáculos no exime del cumplimiento con respecto al régimen de alturas vigente y a otras características estáticas dadas en estas Normas, tales como materiales de cubierta, voladizos, etc.

En los edificios para este tipo de uso será obligatorio que, en la parte recayente a la calle y en una profundidad de al menos 6 m. respecto a la fachada paralelamente, el edificio observe las normas de altura y ordenación comunes para todo tipo de edificación.

El coeficiente de edificabilidad será de 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de forjado total edificable en dicho solar.

## Artículo 65°.- Barreras arquitectónicas.

Todas las construcciones tanto públicas como privadas, y fundamentalmente las de acceso al público en general, deberán inexcusablemente evitar las barreras arquitectónicas mediante rampas y otras medidas tendentes a facilitar la utilización por minusválidos. Los Servicios Técnicos Municipales deberán informar sobre la existencia de barreras a efectos de ordenar y subsanar la deficiencia.

## CAPITULO V. USOS.

## SUELO RESIDENCIAL

### Artículo 66°.- Usos.

Se permitirán los siguientes usos:

Viviendas, comercios, almacenes, despachos y oficinas, garajes, talleres artesanales, locales destinados a actividades de hostelería y locales de espectáculos públicos.

Se prohíbe la instalación de industrias a excepción de pequeños talleres de explotación familiar o industrias de carácter inocuo, que no superen los siguientes límites:

- Número máximo de empleados: 8
- Potencia máxima de motores 15 CV.
- Nivel sonoro máximo de ruido en el exterior 40 dBA.
- Superficie máxima ocupada 500 m<sup>2</sup>.

Respecto a las industrias existentes, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, se respetan los derechos adquiridos en los casos de industrias que no sean peligrosas, nocivas ni insalubres, sin perjuicio y la obligación que les incumbe de establecer las medidas correctoras que se señalan en estas Normas y demás disposiciones que les sean de aplicación.

No se podrán conceder licencias para la ampliación o reforma, ni se autorizará el traspaso, de aquellas industrias o actividades que no reúnan las condiciones señaladas en estas Normas, a no ser que se adopten las medidas correctoras establecidas.

### Artículo 67°.- Medidas correctoras para industrias.

Será obligatorio para todas las industrias existentes en la zona residencial la adopción de las medidas correctoras necesarias para que el nivel de perturbaciones por ruidos y vibraciones no exceda de los siguientes límites:

(Los ruidos se exponen en decibelios de la escala A, dBA, y las vibraciones en Pals)

-El nivel de ruido máximo perceptible desde el exterior de las industrias no superará entre las 8 y 22 h. los 40 dBA, y entre las 22 y 8 h. los 30 dBA.

- Los valores máximos tolerables de vibraciones serán de 17 Pals en el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibración y de 5 Pals. fuera de aquellos locales en la vía pública.

Además de estas normas, deberán observarse las Normas sobre Seguridad e Higiene en el trabajo y demás disposiciones vigentes que sean de aplicación.

## SUELO INDUSTRIAL

### Artículo 68°.- Usos.

Almacenes e industrias de carácter acorde a las particularidades de la localidad, garantizando que por su sola causa no se produzcan en las zonas residenciales contiguas niveles de ruido equivalentes superiores a 60 dBA, durante un período de tiempo representativo de 24 h.

## ZONA USO RECREATIVO.

### Artículo 68 bis. Usos.

La Zona de uso recreativo está constituida por el área expresamente graficada con este título en el plazo de zonificación.

El uso global o dominante de esta zona es el uso recreativo.

Se prohíben expresamente los usos siguientes:

Residencial unifamiliar y plurifamiliar, excepto una vivienda al servicio de la actividad y siempre que se garantice la indivisibilidad de la parcela.

Industrial y almacén.

Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en la relación anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante recreativo asignado a esta zona.

## CAPITULO VI. NORMAS DE PROTECCION PARA EL CASCO ANTIGUO Y PARA LOS ELEMENTOS Y CONJUNTOS DE INTERES HISTORICO-ARTISTICO.

Artículo 69º.- Elementos y conjuntos de interés.

Se considerarán elementos y conjuntos de interés histórico-artístico todos los que se encuentran localizados en los planos correspondientes de estas Normas.

Artículo 70º.- Norma de protección de los elementos y conjuntos de interés y para el "casco antiguo".

Las edificaciones incluidas en esta denominación quedan sometidas a las siguientes Normas específicas de protección:

- Se prohíbe la demolición de los elementos singulares de interés objeto de protección, así como cualquier uso u obra de edificación que pueda alterarlos o depredarlos.
- Se prohíben las obras de reforma o ampliación que atenten contra sus características propias.
- Toda obra de reparación, conservación o mejora, y cualquier alteración de su uso o destino, deberá someterse al control de los técnicos Municipales, y, en su caso, a la Dirección General del Patrimonio Histórico-artístico, si está declarado Monumento Nacional.

Además se prohibirá terminantemente:

- a) La colocación de carteles o anuncios luminosos que sobresalgan de las fachadas o que por su tamaño y forma supongan un atentado contra el ambiente.
  - b) El acristalamiento de terrazas y balcones.
  - c) El cambio de los elementos constructivos o de cerramiento por otros que no estén en consonancia con los tradicionales.
- En las obras de reforma situadas en el entorno de los edificios de interés histórico-artístico, será obligado para la petición de licencia la presentación de planos y memoria detallada de los materiales a emplear y para el otorgamiento de licencia será preceptivo el informe previo del Arquitecto municipal. No se considerará otorgada licencia por aplicación del silencio administrativo.
  - Análogamente, cualquier petición de licencia para reformas en edificios de interés arquitectónico deberá ir acompañada de descripción detallada de las obras a realizar y para el otorgamiento de licencia, será igualmente preceptivo el informe previo del Arquitecto Municipal. No se considerará otorgada licencia por aplicación del silencio administrativo.
  - Cuando en los edificios antes citados, se pretendan reformas para cambiarlo de uso, además de la descripción detallada, se acompañarán planos y memoria de materiales. Rige también lo preceptuado en el párrafo anterior para otorgar licencia.
  - En toda reforma que se pretenda en estos edificios se salvaguardar al máximo su fisonomía exterior e interior y sólo se autorizarán cambios cuando el mal estado de los elementos lo aconsejen.
  - No se admitirán obras que tiendan a transformar la tipología del edificio o alterar alguna de sus partes características.

- El Ayuntamiento, a través de sus técnicos, asesorará a los propietarios de edificios de interés histórico-artístico en todas aquellas cuestiones que tiendan a evitar el menoscabo, deterioro o destrucción por ignorancia, impericia o negligencia del citado patrimonio histórico-artístico.

- Análogamente, el Ayuntamiento a través de sus técnicos municipales, podrá visitar las obras que se realicen en estos edificios y levantar acta de esta visita, certificando en ella que las obras se realizan atendiéndose rigurosamente a las que se detallan al pedir licencia. Caso de no ser así, ordenará automáticamente la paralización de las obras, dando parte para que se instruyan las diligencias oportunas.

- Si como resultado de las diligencias instruidas se apreciaren las infracciones contenidas en los Arts. 86 y 87 del Reglamento de Disciplina Urbanística, serán de aplicación las determinaciones que allí se determinen.

Artículo 71º.- Regulación de obras de nueva planta en entornos de interés arquitectónico.

- Las alineaciones se deberán ajustar a la alineación propuesta, no tolerándose entrantes de ningún tipo.

- Se prohíben los miradores, tanto de obra como acristalados.

- Los cuerpos volados serán tipo balcón, cuyo vuelo máximo no superará los 0'50 m., no permitiéndose que su cerramiento sea macizo.

- La altura de cornisa deberá enrasar con alguna de las lindantes, siempre que lo permitan las alturas máximas definidas para el casco urbano; se admitirá una desviación del 5% en las alturas de cornisa a efectos de poder realizar dicho enrase.

- Los materiales empleados en los acabados serán los tradicionales existentes en la zona. Únicamente en casos debidamente justificados se autorizará el uso de nuevos materiales.

- La composición de fachada deberá adecuarse a la tipología de la zona, prefiriéndose las composiciones verticales a las horizontales.

- Para petición de licencia en estos entornos y en obras de nueva planta, además de las especificadas para este tipo de obras, se precisará :

1.- Memoria que contendrá los criterios de integración en el entorno y descripción con indicación de materiales, colores y texturas.

2.- Fotografías del entorno.

3.- Esquema acotado del edificio en relación con el tramo de calle donde deba levantarse.

#### CAPITULO VIII. NORMATIVA ESPECIFICA PARA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RESIDENCIALES DE DISTINTA EDIFICABILIDAD A LA GENERAL PARA TODO EL SUELO RESIDENCIAL.

Artículo 72º.- Normativa específica para las zonas de equipamientos deportivos y residenciales de distinta edificabilidad a la general para todo el suelo residencial.

Las condiciones de edificabilidad, retranqueos, etc., son las que aparecen en el plano de zonificación.

Se observarán las normas sobre seguridad, higiene, etc., establecidas con carácter general por la Administración del Estado, y demás normas que les sean de aplicación.