

Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries del Planejament Municipal aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessions dels dies 1 de juny de 1987, 24 de juliol de 1990 i 16 de desembre de 1992.

Modificació puntual nº 1, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessions de 18 de juliol de 1996 i 22 de abril de 1997.

Modificació puntual nº 2, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de 16 de novembre de 2001.

NORMES URBANÍSTIQUES REGULADORES

TITOL I

NORMES DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL I.- ÀMBIT D'APLICACIÓ, VIGÈNCIA I REVISIÓ

Article 1r.- Àmbit territorial.

L'àmbit d'aplicació de les presents Normes Urbanístiques comprèn tot el terme municipal de Sumacàrcer i hauran d'ajustar-se a elles totes les obres, tant privades com de caràcter públic, que s'executen en tal terme.

Article 2n.- Àmbit temporal.

Estes Normes entraran en vigor l'endemà de publicar-se l'anunci de la seua aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de la Província.

El període de vigència d'estes Normes és indefinit. Motivaran la seua revisió:

a) L'aprovació d'un Pla d'àmbit superior al municipal que obligarà a readaptar alguna de les seues determinacions.

b) L'adopció per part de la Corporació Municipal de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl motivada per l'elecció d'un model territorial distint o per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes, de caràcter demogràfic o econòmic, que incideixen substancialment sobre l'ordenació, o per l'esgotament de la capacitat de les mateixes.

Article 3r.- Administració actuant.

L'entitat administrativa que té la competència de l'execució del planejament és l'Ajuntament de Sumacàrcer.

Article 4t.- Edificacions anteriors.

Les edificacions anteriors que sobrepassen les condicions d'edificabilitat establides en estes Normes (alçària, profunditat edificable, ocupació de parcel·la, etc.) podran ser objecte d'obres de reparació que exigisquen la higiene, ornament i conservació de l'immoble.

Segons disposa l'Art. 60.3 de la vigent Llei del Sòl, en casos excepcionals podran autoritzar-se obres parcials i circumstancials de consolidació quan no estiguera prevista l'expropiació o demolició de la finca en el termini de 15 anys, a comptar de la data en què es pretenguera realitzar-les.

CAPÍTOL II.- LLICÈNCIES

Article 5é .- Actes subjectes a llicència.

Estaran subjectes a prèvia llicència els actes assenyalats en l'Art. 178 del text refós de la Llei del Sòl, d'Abril d'1.976, i l'Art. 1r del Reglament de Disciplina Urbanística.

Per a millor claredat es transcriu íntegrament l'esmentat article 1r del Reglament de Disciplina: "Estaran subjectes a prèvia llicència, sense perjuí de les autoritzacions que anessen procedents d'acord amb la legislació específica aplicable, els actes següents:

- 1.- Les obres de construcció d'edificacions i instal·lacions de totes classes de nova planta.
- 2.- Les obres d'ampliació d'edificis i instal·lacions de totes classes existents.
- 3.- Les de modificació o reforma que afecten l'estructura dels edificis i instal·lacions de qualsevol classe existents.
- 4.- Les de modificació de l'aspecte exterior dels edificis i instal·lacions de totes classes existents.
- 5.- Les obres que modifiquen la disposició interior dels edificis, siga quin siga el seu ús.
- 6.- Les obres que hagen de realitzar-se amb caràcter provisional a què es refereix l'apartat 2 de l'Art. 58 del text Refós de la Llei del Sòl, en avant Llei del Sòl.
- 7.- Les obres d'instal·lació de servicis públics.
- 8.- Les parcel·lacions urbanístiques.
- 9.- Els moviments de terres, com ara desmuntes, explanació, excavació i terraplenament, llevat que tals actes estiguen detallats i programats com a obra a executar en Projecte d'Urbanització o d'Edificació aprovat o autoritzat.
- 10.- La primera utilització i ocupació dels edificis i instal·lacions en general.
- 11.- Els usos de caràcter professional a què es refereix l'apartat 2 de l'Art. 58 de la Llei del Sòl.
- 12.- L'ús del vol sobre les edificacions i instal·lacions de totes classes existents.
- 13.- La modificació de l'ús dels edificis i instal·lacions en general.
- 14.- La demolició de les construccions, excepte en els casos declarats de ruïna imminent.
- 15.- Les instal·lacions subterrànies dedicades a aparcaments, activitats industrials, mercantils o professionals, servicis públics o qualsevol altre ús a què es destine el subsòl.
- 16.- La tala d'arbres integrats en massa arbòria que estiga enclavada en terrenys per als que existisca un Pla d'Ordenació aprovat.
- 17.- La col·locació de cartells de propaganda visibles des de la via pública.
- 18.- I, en general, els altres actes que assenyalen els Plans, Normes i Ordenances".

Als efectes de l'últim apartat de l'article transcrit no es preveu en este Pla cap altre acte específic subjecte a llicència. Sense perjuí de la regulació especial sobre llicència d'obertura d'establiments industrials i mercantils en relació amb les llicències d'obres a què es refereix l'Art. 22 del Reglament de Servicis de les Corporacions Locals i sense perjuí així mateix de les llicències específiques a què es refereix l'Art. 85, 1,2 pel procediment de l'Art. 43,3 de la vigent Llei del Sòl.

Article 6é.- Concessió de llicències.

La tramitació i condicions d'atorgament de les llicències, es realitzaran d'acord amb el que estableix el Reglament de Servicis de les Corporacions Locals (Arts. 8, 9, 12 a 16 i 21), Reglament de Gestió Urbanística i la resta de disposicions legals aplicables.

En conseqüència, per a tota obra particular que pretenga realitzar-se, haurà d'obtindre's prèviament la preceptiva llicència municipal, considerant-se clandestines les que s'executen sense llicència o les edificacions que no s'ajusten estrictament a les línies oficials ressenyades i a les alçàries, volums, usos i la resta de condicions d'estes Normes, havent de demolir-se a càrrec del propietari infractor i establint-se a més les responsabilitats a què es refereix el capítol segon del títol VII de la Llei del Sòl de 9 d'Abril d'1.976, i capítol I, Títol II, del Reglament de Disciplina Urbanístiques de 23 de Juny de 1978.

La sol·licitud de llicència es presentarà davant del registre d'entrada de la corporació i els terminis que es detallen més avant produiran efectes a partir de la data d'entrada en l'esmentat registre.

Tota petició de llicència serà informada pel tècnic municipal o qualsevol altre organisme competent per la naturalesa del projecte cas de remetre's a ells per a l'emissió d'informes.

Quan en el projecte presentat s'observaren deficiències esmenables, es donarà compte a l'interessat perquè procedisca a esmenar-les en el termini de 15 dies.

La Corporació una vegada completada la documentació acordarà atorgar o denegar llicència. En virtut del que disposa l'article 3, apartat núm. 2 del Reglament de Disciplina, tota denegació de llicència haurà d'anar acompanyada dels motius que la causen, així com terminis i autoritzacions davant els quals cal presentar recurs contra la resolució administrativa.

Els terminis per a l'atorgament o denegació de llicència seran els següents:

- 1.- Un mes per a obres i instal·lacions menors i obertura de xicotets establiments.
- 2.- Dos mesos per a tots els altres actes subjectes a llicència.
- 3.- Hi haurà un termini adicional de 15 dies per al cas de deficiències previst en les presents Normes Urbanístiques.

El sol·licitant de llicències d'obres, transcorregut el termini reglamentari de dos mesos sense resolució expressa, haurà d'acudir a la Comissió Provincial d'Urbanisme i si, esta, en el termini d'un mes, no emetera resolució administrativa, s'entendrà concedida la llicència per silenci administratiu.

Els tècnics o agents municipals podran exigir l'exhibició de la llicència en qualsevol obra que en els casos registrats en l'Art. 5 d'estes Normes es duguera a terme dins del terme municipal i donar part de qualsevol anomalia que es registrara en relació amb els mateixos.

Per a sol·licitar llicència d'obres, estes es classifiquen en:

OBRES MENORS

TIPUS I.- Obres de reforma que no afecten estructura ni a divisió interior de barandats, ni a tancaments exteriors laterals o superiors (Ex. canvi de paviment, canvi de peces sanitàries, canvi de fusteria sense modificar buits, etc.) sense limitació de pressupost.

Documents: Instància que incloga :

- 1.- Nom, cognoms i domicili del sol·licitant, núm. del DNI. del sol·licitant si este és persona física i denominació, raó social i domicili, cas de ser persona jurídica.
- 2.- Emplaçament de les obres.
- 3.- Descripció de les obres a realitzar.
- 4.- Firma de l'interessat i constructor que la realitze.
- 5.- Pressupost de les obres, indicant:

Estat de mesuraments de les diferents partides a realitzar i valoració de cada una d'aquestes.

A este efecte els preus consignats s'hauran d'ajustar als reals. Es prendran com a mínim els fixats per l'Ajuntament a efecte de liquidació de llicència d'obres.

6.- Nom de l'empresa constructora i núm. de carnet de responsabilitat.

TIPUS II. Obres de reforma que encara afectant elements estructurals, sitares interiors a tancaments exteriors no afecten una superfície de forma contínua, superior a 30 m2.

Obres de nova planta destinades a emmagatzemament d'apers de cultiu de superfície no superior a 30 m2.

Documents: Instància de sol·licitud, firmada pel promotor, constructor i tècnic encarregat de l'obra.

Memòria descriptiva de les obres, firmada pel tècnic encarregat de l'obra:

1.- Nom, cognoms i domicili del sol·licitant, núm. del DNI. del sol·licitant si este és persona física i denominació, raó social i domicili cas de ser persona pública.

2.- Emplaçament de les obres.

3.- Descripció de les obres a realitzar.

4.- Plans subscrits pel tècnic encarregat de les obres:

- D'emplaçament, en relació a les edificacions existents i al planejament vigent.

- De planta, secció i alçat i tots els detalls que es consideren necessaris

5.- Pressupost, indicant:

- Estat de mesuraments de les diferents partides a realitzar i valoració de cadascuna d'estes.

A este efecte els preus consignats s'hauran d'ajustar als reals. Es prendran com a mínim els fixats per l'Ajuntament a efectes de liquidació de llicències d'obres.

6.- Nom de l'empresa constructora i núm. de carnet de responsabilitat.

7.- Còpia de l'escriptura de propietat de la parcel·la en cas de sol·licitud d'edificació de cases d'apers en sòl no urbanitzable.

8.- Certificat de la Cambra Local Agrària, que acredite la superfície i classe de cultiu.

OBRES MAJORS

Les no incloses en els apartats anteriors.

Documents: Per a sol·licitar llicència d'obra nova planta, es dirigirà instància al Sr. Alcalde, en la que es farà constar:

1.- Nom, cognoms i domicili del sol·licitant, núm. del DNI. del sol·licitant si este és persona física i denominació, raó social i domicili cas de ser persona jurídica.

2.- Emplaçament de les obres.

3.- Descripció de les obres a realitzar.

4.- Nom i cognoms dels tècnics encarregats de l'obra.

5.- Projecte en triple versió visat pel Col·legi Oficial corresponent que constar dels documents següents:

5.1 - Memòria

5.2 - Pla de situació a escala mínima 1:1000

5.3 - Plans de plantes, alçats i seccions.

5.4 - Pressupost d'execució material actualitzat als preus oficials vigents en el moment de presentar petició de llicència.

5.5 - Plecs d'estadística segons model IP del Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme.

5.6 - Fitxa urbanística.

6.- Si el projecte es refereix a vivendes de Protecció Oficial, s'adjuntarà còpia de la Qualificació provisional o de la sol·licitud d'expedició davant del MOPU., degudament segellats per este departament.

- 7.- Nom de l'empresa constructora i núm. de carnet de responsabilitat.
- 8.- Data de la sol·licitud i firma del peticionari.

DERROCAMENTS

Documents:

- 1.- Instància firmada pel promotor, constructor i tècnic director de l'execució de la demolició, fent-se constar on es troben les claus de l'immoble per a la seua inspecció si procedira.
- 2.- Fotografies de totes les fatxades (9x13 o 13x18).
- 3.- Sol·licitud del tanca del solar o parcel·la resultant d'acord amb la normativa d'obra menor en el termini màxim d'un mes.

NOTA: En el cas que l'obra que es projecta realitzar siga en una zona de servitud, carretera de l'estat, província o ferrocarril, o en edifici d'interès històric-artístic, haurà d'acompanyar-se un exemplar més del projecte dels exigits en el paràgraf anterior, per a obtindre l'oportú permís de l'Organisme competent.

Article 7é.- Caducitat de llicències.

Les llicències de parcel·lació, reparcel·lació i edificació, així com les de reforma, ampliació o consolidació i les de derrocament, quedaran sense efecte per incompliment de les condicions a què s'hagueren subordinat o per alteració del projecte aprovat.

Les llicències determinaran el termini en què han de concloure's les obres. Tal termini serà el proposat pel sol·licitant si l'administració municipal no ho considera excessiu, i en este cas assenyalarà el que estime oportú segons la importància i naturalesa de l'obra que ha d'executar-se, aplicant criteris de racionalitat en funció dels terminis normals i ordinaris d'edificació. En tot cas, a sol·licitud de l'interessat, podrà prorrogar el termini fixat, en el cas que les obres es demoraren o paralizaren per causes de força major o una altra circumstància imprevista o inevitable, la qual, a este efecte, haurà de ser posada en coneixement de l'administració municipal, amb anterioritat al venciment del termini establert en la llicència. En cap cas podrà contravindre's allò que s'ha disposat en Plans, Normes i la resta d'instruments de planejament amb vista als terminis d'edificació.

La llicència d'obres caducarà:

- 1.- A l'any de la seua concessió, si dins del mateix no es començaren a exercir les activitats que la mateixa autoritza.
- 2.- Si, una vegada iniciades les obres a què es refereixen, s'interromperen per causes imputables al titular de la llicència durant el termini de 6 mesos.
- 3.- Si no acabaren les obres dins del termini fixat, o de les pròrrogues concedides per l'Ajuntament, conforme a l'apartat anterior.

Article 8é.- Llicències condicionades.

El sòl urbà no podrà edificar-se fins que la respectiva parcel·la merequera la qualificació de solar, llevat que s'assegure l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació.

Serà precís, com a garantia de la realització de les obres d'urbanització, l'acompliment del que disposa l'Art. 40 del Reglament de Gestió i 83.1 de la Llei del Sòl.

CAPÍTOL III. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Article 9é.- Classificació del sòl.

Els terrenys ordenats es classifiquen en:

- Sòl urbà.
- Sòl urbanitzable. (Residencial de baixa densitat).
- Sòl no urbanitzable pròpiament dit.
- Sòl no urbanitzable de protecció especial.

Estes distintes classes de sòl queden clarament delimitades en el pla de classificació del sòl que comprenen les presents Normes Subsidiàries, establint-se una reglamentació detallada de les seues distintes condicions constructives i d'ús i volum, en els corresponents títols d'estes Normes.

Article 10é.- Sistemes d'actuació.

Els Sistemes Generals, s'executaran per l'Administració Pública, siga l'Administració Municipal o el departament corresponent de l'Administració Central o Autonòmica. El sòl necessari per a tals sistemes generals podrà obtenir-se:

- o incloent els seus propietaris en els distintes polígons en el si dels quals obtindran l'aprofitament proporcional a la seua aportació.
- o per mitjà del Sistema d'Expropiació, podent l'Administració retribuir contribucions especials segons les classe d'obra de què es tracte, i l'àmbit de planejament a què afecta.

El finançament de les obres de Sistemes Generals, serà efectuada per l'Administració Pública, municipal o Central o Autonòmica, sense perjudici de les ajudes econòmiques, subvencions, aportacions o crèdits d'organismes públics o privats, tot això sense perjudici de l'aplicació de contribucions especials segons la classe d'obra de què es tracte i l'àmbit de planejament a què afecten.

El Parc Públic situat en sòl no urbanitzable serà sufragat per tot el sòl residencial tant d'urbà com urbanitzable, en proporció als seus corresponents aprofitaments.

TÍTOL II

NORMES D'ORDENACIÓ

CAPÍTOL I.- DEFINICIÓ DELS PARAMETRES BÀSICS DE L'ORDENACIÓ.

Article 11é.- Definicions.

Totes les vegades que s'empren en estes Normes els conceptes que a continuació s'indiquen, tindran el significat següent:

a) Parcel·la

Es denomina parcel·la a tota porció de sòl edificable.

b) Solar

Es denomina solar a aquella parcel·la que per reunir les condicions de superfície, de longitud, de fatxada, geomètriques i d'urbanització establides en estes Normes, és apta per a la seua immediata urbanització.

c) Planta baixa

Es denomina planta baixa al pis davall de l'edifici a nivell del sòl, o dins dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les normes.

d) Planta soterrani.

Es denomina planta soterrani a la situada per davall de la planta baixa.

e) Elements tècnics de les instal·lacions

Es denominen elements tècnics de les instal·lacions a les parts integrants dels servicis de l'edifici de caràcter comú.

f) Cossos ixents

Es denominen cossos ixents a què sobreixen de l'alineació de la fatxada o línia fatxada, o de l'alineació interior o d'espai lliure a interior de l'illa i tenen el caràcter d'habitable o ocupables, ja siguin tancats, semitancats o oberts.

g) Elements ixents

Són part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables, ni ocupables de caràcter fix, que sobreixen de l'alineació línia de fatxada, o de l'alineació interior o de l'alineació d'edificació.

h) Celobert

Es denomina celobert, a l'espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtindre ventilació o il·luminació.

i) Patis de ventilació

Es denominen patis de ventilació als espais no edificables del mateix significat que els patis de llums però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències diferents de dormitoris o estances.

j) Alineació

Es denomina alineació a la línia que estableix al llarg dels vials, límits a l'edificació.

k) Línia de fatxada

És el tram d'alineació pertanyent a cada fatxada.

l) Ample de vial

És la mesura lineal que, com a distància entre dos costats del carrer es pren com constant o paràmetre que serveix per a determinar, si és el cas, determinades característiques de l'edificació.

m) Alçària reguladora màxima

És la que poden aconseguir els edificis, excepte excepcions expresses.

n) Nombre màxim de plantes

És el nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçària reguladora.

o) Illa

És la superfície de sòl delimitada per les alineacions de servicis viaris contigües.

p) Profunditat edificable

És la distància normal a la línia de fatxada que limita per la seua banda posterior a l'edificació.

q) Espai lliure interior de l'illa

És l'espai lliure d'edificació o edificable si és el cas, només en planta baixa o soterranis que resulta d'aplicar les profunditats edificables.

r) Reculada de l'edificació

És el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial, de les mitgeres o dels límits de la parcel·la.

s) Xamfrà

Es denomina xamfrà a la rectificació d'alineacions que determinen estes normes, quan estes es troben formant cantó.

t) Edificabilitat

És la quantitat de sostre edificable mesurada en metres quadrats, en relació a la superfície a què es refereix.

Edificabilitat neta és la referida a la superfície de parcel·la sobre la qual ha de construir-se l'edificació.

Edificabilitat bruta és la referida al total del sòl, inclosos vials, espais de cessió i espais lliures, que s'han d'urbanitzar.

u) Vivenda mínima

És la unitat destinada a ús residencial, no hostaler les condicions mínimes de disseny i habitabilitat de la qual es defineixen en esta normativa.

CAPÍTOL II.- NORMES DE PLANEJAMENT EN SÒL URBÀ.

Article 11é Bis. Delimitació.

Constituïxen el sòl urbà, els terrenys delimitats en els plans adjunts, per comptar amb servicis urbans (accés rodat, abastiment d'aigua potable, sistema de clavegueram i subministrament d'energia elèctrica) o estar compreses en una àrea consolidada per l'edificació en més de les seues dos terceres parts, segons el que disposa l'Art. 78 a) del Text Refós de la Llei del Sòl de 7 d'Abril de 1.976.

Article 12é.- Zonificació.

Pel destí que queden afectats els terrenys per l'ordenació, es distingeixen en ells les zones següents:

- Jardins i zones de joc.
- Passeigs de vianants.
- Zona residencial.
- Zones d'equipament (docent, esportiu i comunitari).
- Zona Industrial.

Article 13é.- Ordenació.

Totes les actuacions urbanístiques, tant privades com de caràcter públic que es projecten realitzar en el sòl urbà estaran subjectes a les Normes específiques que es dicten en els apartats corresponents de les presents Normes.

Article 14é.- Estudis de Detall.

D'acord amb el que preveu l'Art. 14 de la Llei del Sòl, l'Ajuntament formularà quants Estudis de Detall resulten necessaris per a completar, adaptar o interpretar l'assenyalament d'alineacions i rasant o l'ordenació de volums establida en estes Normes Subsidiàries. En cap cas podrà augmentar-se el volum ni superar l'alçària màxima establida en les Normes.

Article 15é.- Plans Especials.

En desplegament de les previsions d'estes Normes, podran redactar-se, si fóra necessari, Plans Especials per a l'ordenació de recintes i conjunts històric-artístic, protecció del paisatge i de les vies de comunicació, conservació del medi rural, reforma interior, sanejament i altres finalitats anàlogues, segons disposa l'Art. 17 de la Llei del Sòl vigent.

CAPÍTOL III.- NORMES DE PLANEJAMENT EN SÒL URBANITZABLE

Article 16é.- Delimitació i ordenació.

Constituïxen el sòl urbanitzable els terrenys delimitats com a tal en els plans corresponents de classificació del sòl, els quals podran ser urbanitzats, prèvia elaboració del Pla Parcial corresponent, d'acord amb les prescripcions contingudes en estes pròpies Normes.

Article 17é.- Usos

L'ús a què es destinen estos terrenys és exclusivament residencial de baixa densitat, permetent-se l'ús esportiu, recreatiu educatiu, així com altres servicis d'interès social. En conseqüència, estaran prohibides les activitats industrials de qualsevol tipus.

Article 18é.- Prescripcions per al desenvolupament per Pla Parcial del sòl Urbanitzable.

S'observaran els següents:

- El sòl urbanitzable es desenvoluparà per mitjà de dos Plans Parcial que comprèn cadascun d'ells, els sectors "A" i "B", respectivament.

- El Pla d'Etapes de dits Plans Parcial determinarà les prioritats i l'orde en què s'executaran els mateixos.

- Els terrenys qualificats de Zona Verda enclavats en el sòl urbanitzable seran de cessió gratuïta pels propietaris d'este Sòl en el moment ultimat el procediment de reparcel·lació, per formar part del sistema local. Si en un termini prudencial de temps no s'ha realitzat dit Pla Parcial, l'Ajuntament podrà adquirir els terrenys mencionats, qualificats de Zona Verda, i portarà la iniciativa en la formulació del Plantejament, tot això sense menyscabament dels drets i obligacions que la Llei del Sòl determina, perquè en el moment de l'execució del Pla Parcial l'Aj. podria concórrer al repartiment de càrregues i beneficis com a propietari dels terrenys adquirits.

- Les determinacions del Pla Parcial respectaran les següents limitacions.
1. Reserva d'espais lliures públics: 10%
Reserva d'estacionaments: 5%
Edificabilitat bruta: 0'30 m² t/m² s.
 2. El nombre màxim de vivendes a repartir entre ambdós polígons no serà superior a 82.
 3. El tipus d'edificació serà el de vivenda unifamiliar aïllada, entenent com a tal la que guarda reculades respecte al límit de parcel·la en la forma que determine el Pla Parcial.
 4. L'alçària màxima edificable serà de 7 m. mesurats fins a l'últim forjat des de la part més alta del terreny que ocupe l'edificació.
 5. Els carrers tindran una amplària mínima de 8 m. El traçat d'estes procurarà no modificar substancialment el perfil del terreny.
 6. Les Ordenances del Pla Parcial regularan detalladament les condicions estàtiques per als edificis, amb el criteri de procurar la màxima harmonia amb el conjunt urbà.
 7. Igualment s'observaran les Normes d'Urbanització establides en el Títol III d'estes mateixes Normes.

Article 18. bis. Ordenances d'aplicació sector C.
Seran d'aplicació en el sector C les mateixes ordenances corresponents al sol urbà, Zonificació residencial.
El coeficient d'edificabilitat serà de 2 m² de sostre/m² de sol.

Article 18. bis. Definició del nucli de població.

Fins que es redacta el planejament parcial que el desenvolupe, als efectes de la limitació d'edificar establida en l'Art. 85 de la Llei del Sòl, per als casos en què existisca la possibilitat de formació d'un nucli de població, s'entendrà l'existència de nucli de població quan concorreguen alguna de les circumstàncies següents:

1. Existències de vivendes en nombre superior a tres en una àrea no inferior a una hectàrea de superfície. Per a la comprovació d'esta circumstància a efectes de concessió de llicències haurà d'efectuar-se la següent operació pràctica: Es traçarà una circumferència de 100 m. de radi amb centre en el punt mitjà geomètric de la parcel·la (que comprèn la superfície aproximada d'1 Ha.) i es comprovarà si el nombre de vivendes que existeixen en la dita àrea, no supera les 3 màximes permeses.

La parcel·la mínima serà de 5000 m².

2. Que es donen en la zona circumstàncies objectives que evidencien l'existència d'una parcel·lació encoberta de terrenys, per haver-se creat vies de trànsit rodat, dotació conjunta d'aigua i energia elèctrica amb captació i transformació comuna, i la seua no dedicació a tasques agrícoles o qualsevol altra circumstància semblant.

CAPÍTOL IV. SÒL NO URBANITZABLE. NORMES DE PROTECCIÓ.

Article 19é.- Delimitació.

Constituïxen el sòl no urbanitzable tots els terrenys no inclosos en les altres dos classes (urbà i urbanitzable) en les presents Normes, segons queda graficat en el pla de classificació del sòl.

Article 20é.- Tipus de sòl no urbanitzable.

Es distingeixen dins del sòl no urbanitzable, el sòl no urbanitzable pròpiament dit i el sòl no urbanitzable especialment protegit.

En este capítol ens referirem exclusivament al sòl no urbanitzable pròpiament dit.

Article 21é.- Definició del nucli de població.

Als efectes de la limitació d'edificar establida en l'Art. 85 de la Llei del Sòl, per als casos en què existisca la possibilitat de formació d'un nucli de població, s'entendrà l'existència de nucli de població quan concórreguen les circumstàncies previstes en l'Art. 18, bis.

Article 22é.- Ordenació.

La facultat d'edificar s'executarà dins dels límits assenyalats en la vigent Llei del Sòl i Reglaments del seu desenvolupament. En conseqüència, de conformitat amb el que disposa l'Art. 85.2 de la Llei del Sòl, només es permetran les edificacions destinades a explotacions agrícoles que guarden relació amb la naturalesa i destí de la finca, les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servici de les obres públiques, així com edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que hagen d'emplaçar-se en el medi rural i edificis aïllats destinats a vivenda familiar, en llocs on no existisca la possibilitat de formació d'un nucli de població.

Podran autoritzar-se perquè:

1. Les construccions destinades a explotacions agràries, sitges o vivendes obligatòries en finques millorables que responguen a Plans o Normes del Ministeri d'Agricultura.
2. Construccions o instal·lacions agràries necessàriament vinculades a determinats terrenys, quan així ho estime el Ministeri d'Agricultura i amb un informe previ favorable respecte d'això per tal Ministeri.
3. Construccions o instal·lacions necessàriament vinculades a determinats terrenys, quan així ho determine el Ministeri d'Indústria, per requerir una localització condicionada per les matèries primeres a utilitzar o dels servicis.
4. Construccions o instal·lacions que desenvolupen un fi nacional, social, assistencial, educatiu, sanitari o d'obres públiques que exigisca emplaçar-les en el medi rural quan així ho estime el departament competent i sempre que es consideren d'utilitat pública i interès social.
5. Construccions o instal·lacions turístiques aïllades que exigisquen estar emplaçades en sòl rústic, quan així ho estime el Ministeri corresponent i complisquen el Decret 378/1970, de 19 de Desembre sobre requisits i infraestructura en els allotjaments turístics i sempre que es consideren d'utilitat pública i interès social.

Article 23é.- Condicions d'edificabilitat.

Les construccions en esta classe de sòl s'ajustaran a les següents condicions d'edificabilitat:

Per a vivendes:

- Parcel·la mínima: Es correspon amb la definició del concepte de nucli de població i es fixa en 500 m².
- Edificabilitat màxima permesa: És de 0'007 m² sostre/m² sòl amb una ocupació màxima de parcel·la del 20% de la seua superfície.

- Alçària màxima permesa : És de 2 plantes amb un màxim de (7 m.) d'alçària fins a l'últim forjat des del punt mitjà de l'edificació.
- Reculades: Les edificacions hauran de ser aïllades i la separació a límits i testeres serà iguals o superiors a 5 m.
- No es permetran edificacions que no tinguin resolts els accessos a vials.
- Ha de garantir-se la possibilitat d'establir els servicis d'aigua potable, evacuació d'aigües fecals i subministrament d'energia elèctrica.

Cas que el cabal d'aigua provinga de pous o instal·lacions sense depuradora haurà de demostrar-se per mitjà de certificat expedit per l'organisme competent la potabilitat de la dita aigua.

Les fosses sèptiques es calcularan de manera que la permanència mínima en elles, dels materials fecals, siga de tres dies complets en el procés anaerobi, fins a un mínim de 36 litres per usuari; si disminuïra la dotació d'aigua no es variaran les dimensions calculades perquè prolongant-se la permanència hi haja compensació.

El filtre estarà col·locat en la zona oposada als vents regnants i a 50 m. com a mínim de la vivenda més pròxima. La canalització que unisca la fossa amb el filtre tindrà una profunditat mínima de 0'60 m.

Per a naus agrícoles:

- Les construccions per a naus agrícoles s'autoritzaran sempre que garantisquen els accessos i comunicacions, la dotació del servicis d'aigua i energia elèctrica, així com l'evacuació de residus, prèvia depuració, si és el cas, i sempre que complisquen les determinacions que s'estableixen a continuació:

- Alçària màxima: 10 m. (excepte xemeneies, etc.)
- Separació a límits: 10 m. com a mínim.
- Edificabilitat neta màxima: 1 m² sostre/m² sòl.
- Ocupació màxima de sòl: 20%.

Per a tasques agrícoles:

- Les edificacions per a instal·lar motors de reg no superaran els 10 m².
- Les edificacions per a guardar apers de cultiu no superaran els 30 m².

Per a fins socials o d'utilitat pública:

Les edificacions o instal·lacions d'utilitat pública o interès social que hagen d'emplaçar-se en el medi rural, hauran de justificar la necessitat el seu emplaçament i el destí públic o social així com l'adequació de l'edificació projectada (volum, alçària, ocupació, reculades, accessos, dotació de servicis, etc.) amb la finalitat que haja de complir-se i ajustar-se com a mínim a les condicions següents:

- Alçària màxima 12 m. sobre la rasant natural del terreny. El màxim nombre de plantes serà semisótan, davall diàfan i tres plantes.
- Edificabilitat màxima 1 m² sostre/m² sòl.
- Separació a límits i testeres: 10 m.
- Ocupació màxima de parcel·la: 20%.
- Accés rodat des de via pública i dotació d'aigua potable i energia elèctrica en proporció adequada als seus fins, que hauran de ser justificats amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència.

Per a construccions o instal·lacions turístiques aïllades que exigisquen estar emplaçades en sòl rústic.

Hauran de complir:

- Edificació exempta i separació a límits superiors a 10 m.

- Alçària màxima: 12 m. amb un màxim de 3 plantes sobre el terreny natural.
- Ocupació del terreny: 20% màxim.
- Edificabilitat neta inferior a 0'30 m² sostre/m² sòl.

En cap cas s'atorgaran llicències de construcció quan això comporte la formació de nuclis de població tal com ,aquestes es defineixen en un altre punt d'estes Normes.

Instal·lacions i Dotacions a la Xarxa Primària Depuració i Abocament

Per a construccions en Instal·lacions i Dotacions de la Xarxa Primària de Depuració i Abocament

Alçària màxima edificacions: 7 m.

Edificabilitat: Edificacions: 1 m²t/m²s.

Instal·lacions, dipòsits, etc.: sense limitació.

Separació límits:

Edificacions: 1'50 m.

Instal·lacions, dipòsits, etc.: 0'50 m.

CAPÍTOL V.- NORMES ESPECIFIQUES EN SÒL NO URBANITZABLE PROTEGIT.

Article 24é.- Zonificació.

Per al sòl no urbanitzable protegit es proposa la diferenciació en distintes zones des del punt de vista agrícola, forestal, paisatgístic i d'immunitat.

Es classifiquen així les zones següents:

1. Adjacents a sòl urbà.
2. Protecció forestal i paisatgística.
3. Protecció agrícola.
4. Inundables.
5. Vies pecuàries: veure (1)

Article 25é.- Normes de protecció.

Per a la protecció del medi ambient, paisatges naturals i xarxa de transports, se seguiran les prescripcions contingudes en les Normes Subsidiàries i Complementàries de la Província de 24 de Maig de 1975, Llei General de Carreteres de 19 de Desembre de 1974 i la resta de disposicions legals aplicables.

Queda prohibida la tala d'arbres i qualsevol acció que pugui produir la destrucció o disminució de qualsevol espècie vegetal, excepte els aprofitaments que autoritze la Direcció de Monts d'ICONA.

En desplegament d'estes Normes, haurà de redactar-se un Pla Especial per a la zona de protecció forestal i paisatgística que establisca les determinacions precises amb vista a prevenció contra incendis i especificació d'usos compatibles amb la protecció de la muntanya.

Quant a prevenció d'incendis el Pla Especial haurà de preveure, per a la zona de protecció forestal i paisatgística:

1r. L'establiment de tots els tallafocs que resulten necessaris

2n. Creació de vies d'accés i eixida de vehicles que permeten acudir ràpidament a extingir el foc.

3r. La instal·lació de senyals de perill d'incendi en els llocs més visibles i accessibles de la zona.

4t. Una regulació de codis d'alarma.

5é. La coordinació i direcció dels distints mitjans i personal per a l'extinció del foc, tenint en compte les disposicions de distribució de competències i funcions contingudes en el Decret 3.769/1.972 de 23 de Desembre de funcionament de les Juntes Locals d'Extinció d'Incendis Forestals i dels Grups Locals De Sobte Auxili, contingudes en la Resolució d'ICONA de 1r de Novembre d'1.979.

Tampoc s'autoritzaran els moviments de terres com ara desmuntes, explanació, excavació i terraplenament quan tals obres tendisquen a transformar el paisatge.

Tot això sense perjudi de les competències que en casos especials tinguen atribuïts els organismes competents.

(1) - "Canal Real de Castella"; que ve del terme municipal de Chella, passant a Sumacàrcer per la partida "Goya" i descendeix cap al poble paral·lelament al camí de Navarrés, finalitzant en el nucli urbà. Amplària legal 75'22 m. i longitud aproximada 3.000 m.

- "Cordell de la cella", que travessa el terme municipal de Sumacàrcer des del "Alt de Tous" al N.O. fins a la partida del "Montot" al S.E., on passa al terme municipal de Cotes, amb longitud d'uns 7.000 m. i amplària legal de 37'61 m.

- " Colada del riu", arranca de la "Canal Real de Castella" i arriba de seguida al poble, atravesant-lo pels carrers Generals Sanjurjo, Herminio Pons, Comte Orgaz i Plaça Major, per a eixir al riu Xúquer pel pont de la Passarel·la, on finalitza. Ample legal variable de 40'8 m. i longitud aproximada de 500 m.

Article 26é.- Condicions d'edificabilitat.

1. Adjacents a sòl urbà:

Tipus d'edificació admesa	Màxima superfície constr.	Mínima superfície de parcel·la
Casa d'apers	20 m2	2.000 m2

2. Protecció forestal i paisatgística:

No s'autoritza cap tipus de construcció.

3. Protecció agrícola:

Tipus d'edificació admesa	Màxima superfície constr.	Mínima superfície de parcel·la
Casa d'apers	20 m2	2.000 m2
Casa d'encarregat	300 m2	20.000 m2
Casa d'altres usos	2.000 m2	20.000 m2

4. Inundables.

Tipus d'edificació admesa	Màxima superfície constr.	Mínima superfície de parcel·la
----------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------

Casa d'apers	20 m2	2.000 m2
--------------	-------	----------

Serán també d'aplicació les condicions expressades en els articles 21 i 23.

Als efectes del que disposa este article s'entendrà :

- Casa d'encarregat: vivenda per a ús de la família encarregada de l'atenció i manteniment de la parcel·la.
- Casa d'apers: edificació per a emmagatzemament d'utilitat agrícola al servici de la parcel·la.

CAPÍTOL VI. SERVITUDS.

Article 27é.- Protecció a xarxa de carreteres.

1. Les edificacions que pretenguen executar-se al llarg de les carreteres sobre terrenys tocant a ells, no podran situar-se a distàncies menors de les següents:

a) Primers 500 m. a partir del nucli urbà:

Carretera comarcal: 14'75 m.

Carretera local: 13'- m.

b) A partir dels 500 m. del nucli urbà:

Carretera comarcal: 23'50 m.

Carretera local: 21'- m.

Per als camins veïnals es guardarà una distància de protecció de 13'- m.

2. Totes les distàncies s'entenen mesurades des de l'eix de les esmentades vies, normalment al mateix i sobre un pla horitzontal.

3. Tot això sense perjudi de les restriccions que la Direcció de Carreteres o Organisme semblant puga imposar prèviament a la concessió de llicència per a aquelles obres que es projecte executar a menys de 5 m. de l'aresta exterior de les explanacions de les carreteres.

- Línies Elèctriques.

Es prohibeix la construcció d'edificis i instal·lacions industrials en la projecció i proximitats de les línies elèctriques a menys de distància de l'establida en el Reglament de Línies d'Alta Tensió de 28 de Novembre de 1968.

Distància en metres: $3'3 + V >/ 5$ metres

100

Sent V la tensió composta en KV.

- Cursos d'Aigua.

S'atendrà al que disposa la nova Llei d'Aigües de Gener de 1986.

TÍTOL III

NORMES D'URBANITZACIÓ

Article 28é.- Àmbit d'aplicació.

Les presents Normes d'Urbanització seran d'obligatòria aplicació per als Plans Parcial i de reforma interior que es redacten en desplaçament de les zones urbanes i urbanitzables qualificades en estes Normes.

Regiran amb caràcter supletori les Normes Complementàries i Subsidiàries d'àmbit Provincial de València.

Article 29é.- Abastiment d'aigua.

La dotació mínima d'aigua potable no serà mai inferior a 200 l. per habitant i dia, havent de justificar-se el nombre d'habitants en funció dels volums edificables previstos i tipus de construcció projectada.

La zona industrial es dotarà amb un cabal mínim de 20 m³ per Ha. i dia.

Article 30é.- Sanejament.

El cabal a tindre en compte per al càlcul del sanejament serà el mateix calculat per a la dotació d'aigua potable.

Totes les conduccions seran subterrànies i seguiran el traçat de la xarxa viària i dels espais lliures d'ús públic.

No es permetrà abocar al subsòl sent obligatòria la instal·lació de xarxa de sanejament.

L'evacuació d'aigües residuals s'establirà normalment per mitjà d'una xarxa de clavegueram adequat a la zona que ha de servir, estant a més d'un metre de profunditat i per davall de la xarxa d'aigua potable.

Quan l'afluent aboque a algun tàveg, rierol, cabal públic, haurà de preveure's el corresponent sistema de depuració i serà necessari acompanyar l'oportuna concessió del Ministeri d'Obres Públiques, amb l'expedient aprovat i el projecte ajustat a les condicions de l'abocament que impose el mateix.

Article 31é.- Energia elèctrica i enllumenat públic.

La dotació mínima d'energia elèctrica per a ús domèstic serà de 0'6 K.W. per habitant.

Les línies de distribució per a l'enllumenat públic seran subterrànies i les corresponents a ús domèstic seran subterrànies en els carrers de nova obertura, també seran subterrànies les línies telefòniques.

En els casos en què no es disposen subterrànies es tractarà de salvaguardar l'aspecte estètic tant de les línies com de les instal·lacions de transformació i elements accessoris.

Respecte a les línies d'alta tensió quan siguen esteses aèries, haurà de respectar-se la servitud corresponent.

El nivell d'il·luminació de les vies es fixarà d'acord amb la importància del seu tràfic. A este efecte, la il·luminació mitjana requerida per a l'enllumenat públic serà :

En vies principals 10 lux.

En vies secundàries 5 lux.

Article 32é.- Xarxa viària.

El sistema viari es projectarà d'acord amb les necessitats de circulació i ajustant-se quant a la seua amplària a les distintes classes de vies que requereisca la densitat del tràfic previst en el desenvolupament del planejament parcial en cada cas.

Article 33é.- Estacionament.

Es localitzaran contigus a les edificacions i al marge de les bandes de circulació, o en l'interior de les parcel·les.

La reserva obligatòria serà la següent:

- Vivendes: Serà obligatòria la provisió d'una plaça d'aparcament per vivenda.
- Indústria: 1 plaça per cada sis productors.

TÍTOL IV

NORMES D'EDIFICACIÓ. Per al sòl Urbà

CAPÍTOL I.- NORMES GENERALS.

Article 34é.- Parcel·lació.

Al parcel·lar no podran quedar porcions residuals de terrenys de magnituds inferiors a la parcel·la mínima.

Al parcel·lar il·les les línies de mitgera no formaran amb la fatxada un angle inferior a 60°.

En les il·les edificades que es posen de manifest la impossibilitat d'aplicar els mínims, no s'aplicarà este article, sempre que no oferisca problemes sanitaris.

Per a concedir llicències d'edificació els propietaris hauran de procedir a la normalització de les finques. En cas de disconformitat entre ells, l'Ajuntament podrà expropiar els terrenys per a procedir a la seua racional distribució o adoptar acord de regularització de finques, aplicant els criteris de reparcel·lació continguts en l'article 99 del text Refós de la Llei del Sòl vigent, segons el qual el dret dels propietaris serà proporcional a la superfície de les parcel·les respectives en el moment de l'aprovació de delimitació de la unitat d'actuació.

Article 35é.- Solars.

Perquè un terreny siga edificable haurà de tindre la consideració de solar. A efectes de les limitacions dels Arts. 74 i 80 de la Llei del Sòl, tindran qualificació de solars les superfícies urbanitzades d'acord amb les normes màximes establides o que a més de comptar amb els servicis d'accés rodat, aigua i energia elèctrica, la via a què done enfront de la parcel·la tinga pavimentada la calçada i encintat de voreres, i que tinga assenyalades alineacions i rasants, sempre que estiguen classificades com a sòl urbà.

Article 36é.- Edificació.

No es permetrà l'edificació ni s'expedirà llicència municipal d'obres, fins que els terrenys tinguen la qualificació legal de solar estimat com edificable i s'haja obtingut la prèvia llicència de parcel·lació o reparcel·lació, si és el cas, en els polígons en què esta siga obligatòria.

En tant no s'hagen dut a terme el règim de sòl i les Obres d'Urbanització, l'Ajuntament podrà atorgar llicències d'edificació previ compromís del promotor en Escripura Pública amb accés al Registre, al pagament en el seu dia de la part proporcional de les despeses d'urbanització que li correspon a cada finca.

Es compliran les Normes Sismorresistents, establides en Decret publicat en el B.O.E. de 21 de Novembre de 1974.

Article 37é.- Solar no edificat. Tanca.

Tot solar no edificat que limite amb via pública, haurà de tancar-se pel seu propietari amb tanca de rajola, maçoneria o un altre material, d'almenys 2'- metres d'alçària, que es col·locarà seguint la línia habitual del perímetre edificable. El tancat d'obra, haurà de quedar lluit en morter i pintat en blanc.

No es permetrà el tancat amb fil d'aram d'arç.

Article 38é.- Derrocaments.

És preceptiva la llicència municipal per a procedir al derrocament d'edificis. Les parets recaients a via pública només podran derrocar-se després d'una pantalla o cercol que impedisca molèsties i perills als vianants.

Les runes no es dipositaran en via pública, havent de transportarse immediatament a l'abocador.

Article 39é.- Dipòsit de runes i materials.

Queda prohibit dipositar en les vies públiques sense autorització expressa de l'Autoritat Municipal, terres, runes i materials de derrocaments per a farcit de clots o per a anivellar desigualtats del terreny del carrer i correspondrà a l'Alcaldia designar el lloc en què hauran de ser dipositats.

Article 40é.- Rases i sondatges.

No podran realitzar-se obertures de rases ni sondatges en la via pública sense l'autorització prèvia municipal i amb el pagament previ dels drets que estiguen establits. A més es dipositarà una fiança en les Oficines d'Intervenció per a respondre de l'import de les obres de reparació que siguin necessàries.

En cas de necessitats peremptòries podran realitzar-se aquelles obres urgents que no admeten dilació, posant-les simplement en coneixement de l'Alcaldia, però serà igualment obligatori el pagament dels drets i la constitució de la fiança per a despeses de reparació que s'hi donaren.

Article 41é.- Materials d'obra en via pública.

Les runes procedents de derrocament no es dipositaran en la via pública havent de ser transportats immediatament a abocador.

Els materials que s'empren en les obres i que circumstancialment queden dipositats en la via pública, se situaran de tal forma que no impedisquen el trànsit per la mateixa i requeriran de nit, la instal·lació d'enllumenat roig, suficient i adequat que denote perill, en prevenció d'accidents, i en cas de no prendre les mesures pertinents el propietari de les obres o el contractista de les mateixes serà responsable dels danys que s'ocasionen.

La mateixa precaució es prendrà en el cas que estigueren obertes rases o sondatges, havent de delimitar amb cordes o tanques el recinte, col·locant a més cartells i senyals de prevenció adequats.

Tots els materials circumstancialment dipositats en el carrer, i no obstant el pagament de la Taxa d'Ocupació de la via pública, hauran de ser retirats i deixar el carrer expedit sempre que l'Alcaldia ho requerisca i així ho ordene.

Article 42é.- Tanca de seguretat, durant l'execució de les obres.

Sempre que es realitzen obres de nova planta, reparacions de fatxades, balcons, miradors, teulades, derrocaments, i apuntalaments, els contractistes o propietaris dels immobles, estan obligats a construir una tanca de rajola, canyís o si més no un trenat de corda que compregui tota la fatxada, amb un ample màxim de dos metres, que podrà ser variat en menys, segons l'ample del carrer i a jutjament del Tècnic Municipal, havent de deixar sempre el suficient espai per al pas per la via pública.

Tots els materials, runes, etc., hauran de quedar dins de la tanca, excepte en casos especials que es prevenen en l'article anterior.

Les parets recaients a via pública, només podran derrocar-se després d'una pantalla o cercol que impedisca molèsties o perills als vianants.

Article 43é.- Canalons i baixades.

Queda prohibit l'abocament sobre el paviment de les voreres, per mitjà de canalons o degotejos de les aigües pluvials procedents de les cobertes dels edificis, havent d'efectuar-se per mitjà d'una conducció i per davall de la vorera, a la calçada pública.

Així mateix, serà obligatori l'encast de les baixades dins del mur de fatxada fins una alçària mínima de TRES METRES des del nivell de la vorera, havent d'emprar baixants impermeabilitzades que impossibiliten filtracions que produïsquen humitat.

Article 44é.- Conduccions i pals en vies públiques.

Les conduccions d'aigua, gas, electricitat i altres que hagen de tendir-se en la via pública, o subsòl de la mateixa, així com la instal·lació de pals en la pròpia via pública, palometes, caixes d'amarrament i de distribució, hauran de sotmetre's a quant estiga establert en els Reglaments i la resta de preceptes en vigor i si no n'hi ha a les condicions, que amb un informe previ Tècnic disposarà l'Ajuntament.

Article 45é.- Bastides.

Sempre que hagen d'alçar-se bastides en les fatxades dels edificis, els peus drets que suporten les bastides estaran col·locats a una distància màxima de la fatxada d'un metre cinquanta centímetres. No es permetran cotes en el paviment de la calçada per a subjectar els peus drets. Per a la instal·lació de bastides es prendran totes les precaucions que siguin necessàries i complir les condicions estipulades en la Reglamentació prevista per a este cas, segons el Reglament de Seguretat del Treball i disposicions que li substituïsquen. S'exigirà sempre, Direcció Facultativa visada pel Col·legi Professional respectiu.

Article 46é.- Grues o Torres Grues.

La utilització de grues haurà de comptar amb autorització expressa municipal. En la sol·licitud d'instal·lació de la grua hauran d'especificar-se els punts següents:

a) Pla d'ubicació de la grua, amb les rees d'agranat de la ploma, firmat per l'Arquitecte autor del projecte o el Director de les obres.

b) Pòlissa d'assegurança amb cobertura total de qualsevol gènere d'accident que pugui produir el funcionament de la grua i la seua estada en obra.

c) Certificació de bon funcionament i seguretat de la grua, durant tot el transcurs i fins a la paralització de les obres o el seu desmuntatge, expedida per tècnics competents, d'acord amb les disposicions legals en vigor i visada pel Col·legi Oficial que corresponga.

d) Certificació de la casa instal·ladora, acreditativa del perfecte estat de muntatge i funcionament de la grua

S'establirà amb caràcter general que el carro de què penja el ganxo de la grua no sobrepassi el reia del solar de l'obra. Si el reia de funcionament del braç sobrepassara l'espai tancat per la tanca de les obres, haurà de fer-se constar en la llicència, amb les prevencions del cas, havent de tenir especial atenció amb els possibles contactes amb línies de conducció d'electricitat. En tots estos casos es preveurà que l'atorgament o denegació de la llicència serà facultat discrecional de la Corporació.

Els elements que transporte la grua seran col·locats en forma que presenten la necessària garantia de seguretat a juí del facultatiu de l'obra.

Es complirà exactament allò que s'ha disposat sobre grues en l'Ordenança General de Seguretat i Higiene en el Treball aprovada per Orde de 9 de Març de 1971.

Per a la instal·lació de Torres Grua, es requereix llicència especial municipal, amb el compliment estricte dels condicionaments impostos en la Circular de la Direcció General d'Administració Local, núm. 50/1.975, publicada íntegrament en el Butlletí Oficial de la Província de València, 8 d'Agost de 1.975.

Article 47é.- Aparcaments.

En tot projecte de nova edificació que es presente en sol·licitud de llicència, haurà de justificar-se la provisió dels corresponents aparcaments, que hauran d'estar localitzats en la seua mateixa parcel·la.

La dotació mínima d'aparcaments serà d'una plaça de vivenda.

No s'exigirà esta dotació en els edificis en què es demostre la impossibilitat de la localització dels aparcaments.

Article 48é.- Guals.

Amb caràcter previ a l'atorgament de llicències de Gual, haurà d'informar el cap de la policia i el tècnic municipal respecte als punts següents:

- Proximitat a cantó, existència de pendent o entorpiment de visibilitat que cause possible perjudici per al trànsit.

L'atorgament es realitzarà basant-se en els informes emesos.

Podrà condicionar-se el seu atorgament al compliment de les mesures de seguretat que en cada cas imposen els tècnics municipals.

- El gual no pressuposa llicència d'activitat per a guarda de cotxes, sent el nombre màxim de vehicles a guardar de 3. Ms d'estos requereix llicència d'activitat.

CAPÍTOL II. CONDICIONS D'EDIFICABILITAT EN SÒL URBÀ. ZONIFICACIÓ RESIDENCIAL

Article 49é.- Alineacions.

Les alineacions exteriors queden graficades en els plànols. Les illes de classe tancada podran tindre tota la seua superfície edificable com es grafia en els plànols i segons el coeficient d'edificabilitat que els corresponga.

L'edificació queda constituïda en esta zona com a illes circumdades per vies de trànsit rodat.

Article 50é.- Rasants.

Es considerarà com a rasant la de la vorera corresponent a l'alineació oficial a què recaiga la fatxada principal considerant com a tal la de major longitud.

En els casos de vies amb desnivell de terreny, es prendrà com a rasant la del punt mitjà de la línia de fatxada principal de l'edifici, sempre que la longitud d'esta no supere els 16 m. Si la fatxada fóra superior als 16 m. es dividirà en trams de longitud màxima de 16 m. i fracció sobrant i l'alçària es mesurarà en el centre de cadascun d'ells, formant una edificació escalonada. També es podrà optar per dividir la fatxada en trams inferiors a 16 m. iguals o desiguals, aplicant el mesurament de l'alçària en el centre igual que en el cas anterior.

Article 51é.- Parcel·lació mínima.

La parcel·lació mínima en el nucli urbà complirà les condicions següents:

- a) Superfície mínima edificable en planta: 80 m².
- b) Longitud mínima de fatxada: 6 m.

En aquelles parcel·les que procedisquen del derrocament d'edificacions existents i que per trobar-se entre mitgeres no puguen complir les condicions anteriors, es permetrà l'edificació si la parcel·la edificable resultant no ofereix problemes sanitaris per al seu destí o vivendes.

Les parcel·les seran edificables en tota la seua profunditat i el coeficient d'edificabilitat neta de 2'5 m² de sostre/m² de sòl, a excepció dels graficats en el pla de Zonificació amb els seus corresponents coeficients d'edificabilitat.

Es permetran els soterranis sempre que es garantisquen condicions suficients de ventilació i il·luminació.

Article 52é.- Patis interiors d'edificació.

En els patis interiors se seguirà el criteri que en els mateixos es puga inscriure un cercle que tinga com a mínim un diàmetre d'1/6 d'alçària del pati. La superfície del pati expressada en m² serà major o igual a l'altura del mateix expressada en ml. El diàmetre mínim serà de 3 m.

Es permetrà la construcció de patis mancomunats amb l'acord previ entre propietaris confrontats, complint les dimensions assenyalades en el paràgraf anterior, sempre que es faça constar en Escripura Pública inscripible en el Registre.

Podran construir-se patis oberts a fatxades, sempre que a tots els seus paràmetres li'ls done tractament de fatxada, i en cap cas al construir-los es deixaran mitgeres vistes, per la qual cosa el propietari s'obliga a donar a la corresponent mitgera el tractament de fatxada.

No tindran consideració de patis oberts les reculades la profunditat dels quals perpendicularment al pla de fatxada, siga inferior a 1'5 m. sempre que en els plans laterals no s'òbriguen buits.

Si es deixaren patis oberts a fatxada hauran de construir-se reixes o tanca seguint l'alineació del carrer. En cap cas l'alçària d'esta reixa excedirà dels 3 m. i en elles podran obrir-se portes de penetració a pati.

Els patis oberts a fatxada compliran les condicions següents:

- Longitud mínima del front obert = 4 m.
- Profunditat màxima = doble del front obert.

Article 53é.- Alçàries de les edificacions.

Per a tot el nucli urbà es fixa un màxim de tres plantes amb l'equivalència següent:

- 1 planta 5'0 m.

2 plantes 6'60 m.

3 plantes 9'50 m.

Mesura esta entre la rasant de la vorera i la part inferior de l'últim forjat.

Les alçàries donades es refereixen a l'altura de cornisa, per damunt de la qual haurà d'anar sempre, sense excepció possible, un teulada inclinada que per al cas d'edificis de vivendes es farà amb teula rabe que cobrisca almenys un 50% de la superfície de la planta superior, podent anar la resta com a terrassa plana.

En qualsevol cas els pendents de les teulades estaran compreses entre el 30 i el 40%.

No entraran en tal camp els semisótans que sobreïsquen d'un metre en qualsevol de les rasants del terreny en contacte amb l'edificació.

L'alçària màxima de les cimbreres dels magatzems o locals diferents de vivenda la instal·lació del qual poguera autoritzar-se en una zona urbana no sobrepassarà els màxims permesos per a altres tipus de construccions.

Article 54é.- Alçàries d'edificis recaients a carrers de distint nivell.

En les illes que recaiguen a carrers de distint nivell se seguirà l'alçària de cada carrer fins a la meitat de l'illa o eix traçat en el punt mitjà de la distància entre les fatxades d'ambdós carrers de distint nivell i per a evitar les mitgeres vistes se seguirà la regla de retirs de 3 m. i elevacions de 6 m. en la part de l'edifici recaient a la superfície d'illa en què es permet menor alçària.

En edificació en cantó recaient a carrers de distinta alçària, l'altura de l'edificació corresponent al carrer de major alçària podrà prolongar-se en el carrer de menor alçària fins a un màxim de 15 m.

Article 55é.- Elements sobreixents a cornisa.

No es permetran elements sobreixents a cornisa adossats a fatxada, excepte baranes o baranes, amb un màxim d'1'20 m. d'alçària.

La caixa d'escala, habitació de màquines d'aparells elevadors, dipòsits d'aigua, porxes a trasters, etc., podran construir-se emplaçant-se de manera que queden fora de l'angle de visió de 45° des de la via pública, comptant per a això la barana d'1'20 m.

Els porxes tindran una superfície màxima de 5 m², una alçària màxima de 2'30 i en cas d'adossar-se al celobert, hauran de deixar com a mínim, dos cares de tal celobert, lliures. No es permetrà més d'un porxe per vivenda.

En cap cas es permetran sobre l'alçària màxima de cornisa habitacions per a vivenda.

En les terrasses superiors pisables, serà obligatòria la construcció d'un barana d'1'80 m. com a mínim en mitgeres.

Article 56é.- Volades.

En les volades en fatxada es distingeix la volada en disposició de balcó o terrassa i el tancat en disposició de mirador.

No es permeten volades tancades en la zona graficada en el pla de Zonificació com a nucli antic de Sumacàrcer.

No es permetran volades a menys de 3'50 m. d'altura sobre la rasant; en carrers amb pendent, esta alçària de 3'50 m. es mesurarà des del centre de la fatxada i en la part menor del pendent, hauran de situar-se a un mínim de 3'20 m. d'alçària. Se separaran de les mitgeres deixant lliure un angle de 45° respecte de la fatxada i mai deixant una separació menor de 60 cm.

A partir de les alineacions exteriors podran autoritzar-se volades amb les condicions següents:

- En els carrers menors de 6 m. volades iguals o menors de 60 cm. sense cap tancament (balcons).

- En carrers majors de 6 m. volades iguals o menors de 60 cm. amb un tancament igual o inferior al 60%.

En tot cas estos ixents hauran de deixar lliure 29 cm. de la vorera, des de la cara exterior de la vorera.

En carrers d'ample irregular es considerarà com ample de la mateixa a estos efectes, la mesura de l'ample de les embocadures del carrer en el tram d'illa a què afecte.

Article 57é.- Xamfrans.

No es contemplan la formació de xamfrans per resultar una tipologia estranya a l'estructura urbana.

Article 58é.- Normes específiques de protecció de terrenys en la part baixa del poble (N,E) junt amb el riu.

Els projectes d'execució d'edificacions situades en estos terrenys garantiran la no inundabilitat dels mateixos, prenent com a cota de referència d'inundabilitat la reflectida en els corresponents plans.

ZONIFICACIÓ INDUSTRIAL

Article 59é.-

Per a esta zona, que es deixa sense ordenar en els corresponents plans, es fixen els següents paràmetres a tindre en compte en el corresponent Estudi de Detall:

Alineació: Edificació aïllada en parcel·la.

Parcel·lació:

Xicoteta Indústria - Parcel·la mínima de 600-1000 m²

Mitjana Indústria - " " 1000-2500 m²

Ample mínim de carrer: 8 m.

Ocupació màxima: 70%

Edificabilitat: 1 m² de sostre/m² de sòl.

Percentatge d'ocupació en planta pis no superior al 70%.

Alçària màxima: 8 m. (planta baixa + 1)

Sense perjuí de les construccions motivades dels requeriments tècnics de l'activitat industrial: xemeneies, conduccions, portes guies, etc.

Separacions a límits: 3 m.

Es podrà edificar un habitatge al servei de l'activitat industrial sempre que es garantisca la indivisibilitat de la parcel·la.

CAPÍTOL III. OBRES DE REFORMA.

Article 60é.- Obres de reforma, ampliació o consolidació.

Es consideraran obres de reforma les que no afecten substancialment ni a la fatxada ni a la tipologia de l'edifici i tendisquen a substituir algun dels elements constructius, la seua rectificació o reparació i la instal·lació de servicis higiènics sempre que el valor total de l'obra no supere en més del 50% el valor de l'immoble. No s'inclou en tal valor el del terreny sobre el qual s'assenteix.

Es prohibeixen les reformes aïllades en la porció de fatxada corresponent a cada pis, i en cap concepte s'autoritzaran si no responen a un pla conjunt de fatxada, exceptuant-se únicament en planta baixa a efectes comercials.

Tota obra de reforma que s'autoritze en l'interior d'una vivenda haurà d'ajustar-se als termes compresos en la memòria, projecte o declaració que es va presentar al sol·licitar la llicència.

D'acord amb la situació de l'immoble en què es pretenga la reforma, es consideraran:

1 - A línia.

2 - Fora de línia.

En obres de reforma d'edificis antics els patis de la qual no complisquen els mínims fixats en les presents Normes, podran autoritzar-se obres de reforma sense que en cap cas puguin reduir-se les dimensions del pati existent.

- En els edificis fora de línia:

1) Perquè un edifici pugui avançar fins a aconseguir la nova alineació, serà indispensable que s'acredite la propietat dels terrenys situats entre l'antiga i la nova alineació.

2) Quan per causes que la Corporació estime justificades, no pugui dur-se a terme l'anterior, el propietari en qüestió haurà d'adquirir compromís en document públic d'adquirir la parcel·la en el moment desapareguen les causes que ho impedeixen.

3) Quan la fatxada d'un edifici ha de retrocedir per a ajustar-se a la seua alineació, no s'autoritzaran obres de consolidació o reforma, excepte aquelles tendents a garantir unes condicions d'estabilitat i higiene mínimes.

- En cap cas s'autoritzaran obres de reforma que suposen:

a) L'alteració de l'exterior de l'edifici, canviant la ubicació i la grandària dels buits.

b) La instal·lació de marquesines o volades per davall de 3'50 m.

c) El xapat o aplacat unilateral dels baixos amb un material diferent de la resta de la fatxada o que no estiga, en harmonia amb els materials predominants en l'entorn.

Quan l'obra que es pretén reformar no reunisca les condicions higièniques mínimes, la corporació podrà ordenar la seua clausura.

CAPÍTOL IV. CONDICIONS HIGIÈNIQUES I ESTÈTIQUES.

Article 61é.- Mitgeres.

Les construccions tant en aspecte com en qualitat, hauran de guardar quant a utilització de materials, aquells que siguen acords amb el conjunt de la zona.

La composició és lliure.

S'evitarà al màxim les mitgeres vistes, per edificacions de distinta alçària, havent d'estar tractades amb la qualitat de fatxada aquelles mitgeres que hagen de quedar vistes.

La instal·lació d'estenedors en fatxades, tant d'interior com exterior, haurà de quedar protegida de les vistes per mitjà d'instruments arquitectònics correctes.

Article 62é.- Accessos de vehicles a soterranis.

Les rampes d'accés de vehicles als soterranis, tindran un desnivell màxim del 4% de pendent en els quatre primers metres des de la línia de fatxada. La restant rampa tindrà un pendent màxim del 20%.

	Amplària	Superfície útil
Llavador independent	0,80	1,50
Cuina amb llavador	1,60	6,00
Lavabo solament	1,10	3,00
Lavabo si hi ha bany	0,80	1,50
Bany	1,30	4,00
Dormitori principal	2,50	10,00
Dormitori amb 2 llits	1,90	8,00
Dormitori amb 1 llit	1,90	6,00
Vestíbul	1,10	1,40
Corredor	0,80	

Les dimensions de les escales s'ajustaran a les mesures següents:

Empremta: 25 cm. mínim.

Contrapetja: 19 cm. màxim.

Amplària mínima: 1 m. (90 cm.)

NÚM. màxim d'escalons en tram: 15.

Per a les escales corbes els escalons tindran una empremta de 25 cm. mesurats a 40 cm. de la línia interior del passamans.

L'alçària mínima de les habitacions en qualsevol lloc serà de 2'50 m.

3. Il·luminació i ventilació.

a) La superfície d'il·luminació no serà inferior a 1/10 de la que tinga la dependència que il·lumina.

b) La superfície de ventilació no serà inferior a 1/2 de la mínima d'il·luminació.

Article 63é.- Condicions higienicosanitàries de les vivendes.

Queda expressament prohibida la ubicació de vivendes en soterranis i semisoterranis situats per davall de la rasant del carrer.

Així mateix, tampoc s'autoritzaran vivendes construïdes en l'interior del pati d'illa.

1. Vivenda mínima.

Tota vivenda es compondrà com a mínim de:

- Cuina-menjador, composta per pica doble, aparell de cuina i llavador.

- Dormitori doble de 10 m².

- Dormitori individual de 6 m².

- Un aseig compostat per lavabo, WC i dutxa.

S'admeten els apartaments-estudi, que constaran com a mínim d'una peça habitable i d'un lavabo. La peça habitable estarà composta de menjador-estar-cuina, d'una superfície mínima de 24 m².

2. Dimensions mínimes útils de les dependències.

Les distintes dependències que formen part de la vivenda, complir n com a mínim les dimensions següents:

	Amplària	Superfície útil
Menjador	3,00	10,00
Estar	1,90	6,00
Menjador-estar	3,00	16,00
Menjador-estar-cuina	3,50	20,00
Cuina (sense llavador)	1,60	4,50

c) Els buits d'il·luminació i ventilació de dependències recaients a terrasses, solanes i galeries cobertes i obertes pel seu front, es consideraran com a llums directes, sempre que la profunditat de la terrassa, solana o galeria, no siga superior a 3 m., si estan situades en fatxada, pati obert a fatxada o pati interior.

d) Els quarts trasters i rebosts, situats dins de l'àmbit de la vivenda, no s'exigirà que tinguen il·luminació i ventilació directa sempre que en el seu interior no es puga inscriure un quadrat d'1'50 m. x 1'50 m.

Els rebosts tindran ventilació per una reixeta de 600 cm² i un costat de 20 cm. També podrà efectuar-se forçada per conducte a pati.

e) Els banys i lavabos, podran tindre la ventilació forçada per platinet o xemeneia de ventilació.

Article 64é.- Regulació de locals públics.

En els locals per a espectacles que pogueren autoritzar-se s'exigirà que les seues característiques s'ajusten a la Normativa del Ministeri de l'Interior, especialment pel que fa a Eixides d'Emergència. Així mateix es tindrà en compte la Norma Bàsica de Condicions de Protecció d'Incendis de 1.982.

L'aïllament d'estos locals serà tal que no es causen molèsties i sorolls.

La condició de local per a espectacles no eximeix del compliment respecte al règim d'alçàries vigent i a altres característiques estàtiques donades en estes Normes, com ara materials de coberta, volades, etc.

En els edificis per a este tipus d'ús serà obligatori que, en la part recaient al carrer i en una profunditat del menys 6 m. respecte a la fatxada paral·lelament, l'edifici observe les normes d'alçària i ordenació comuna per a tot tipus d'edificació.

El coeficient d'edificabilitat serà de 3 m³/m² de forjat total edificable en tal solar.

Article 65é.- Barreres arquitectòniques.

Totes les construccions tant públiques com privades, i fonamentalment les d'accés al públic en general, deuran inexcusablement evitar les barreres arquitectòniques per mitjà de rampes i altres mesures tendents a facilitar la utilització per minusvàlids. Els Servicis Tècnics Municipals hauran d'informar sobre l'existència de barreres a efectes d'ordenar i esmenar la deficiència.

CAPÍTOL V. USOS.

SÒL RESIDENCIAL

Article 66é.- Usos.

Es permetran els usos següents:

Vivendes, comerços, magatzems, despatxos i oficines, garatges, tallers artesanals, locals destinats a activitats d'hoteleria i locals d'espectacles públics.

Es prohibeix la instal·lació d'indústries a excepció de xicotets tallers d'explotació familiar o indústries de caràcter innocu, que no superen els límits següents:

- Nombre màxim d'empleats: 8
- Potència màxima de motors 15 CV.
- Nivell sonor màxim de soroll en l'exterior 40 dBA.
- Superfície màxima ocupada 500 m².

Respecte a les indústries existents, d'acord amb el que preveu el Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses, es respecten els drets adquirits en els casos d'indústries que no siguin perilloses, nocives ni insalubres, sense perjudi i l'obligació que els incumbeix d'establir les mesures correctores que s'assenyalen en estes Normes i la resta de disposicions que se'ls s'apliquen.

No es podran concedir llicències per a l'ampliació o reforma, ni s'autoritzarà el traspàs, d'aquelles indústries o activitats que no reunisquen les condicions assenyalades en estes Normes, llevat que s'adopten les mesures correctores establides.

Article 67é.- Mesures correctores per a indústries.

Serà obligatori per a totes les indústries existents en la zona residencial l'adopció de les mesures correctores necessàries perquè el nivell de perturbacions per sorolls i vibracions no excedisca dels límits següents:

(Els sorolls s'exposen en decibels de l'escala A, dBA, i les vibracions a Pals)

-El nivell de soroll màxim perceptible des de l'exterior de les indústries no superarà entre les 8 i 22 h. els 40 dBA, i entre les 22 i 8 h. els 30 dBA.

- Els valors màxims tolerables de vibracions seran de 17 Pals en el límit del recinte en què es trobe ubicat el generador de vibració i de 5 Pals. fora d'aquells locals en la via pública.

A més d'estes normes, hauran d'observar-se les Normes sobre Seguretat i Higiene en el treball i la resta de disposicions vigents que s'apliquen.

SÒL INDUSTRIAL

Article 68é.- Usos.

Magatzems i indústries de caràcter d'acord amb les particularitats de la localitat, garantint que per la seua sola causa no es produïsquen en les zones residencials contigües nivells de soroll equivalents superiors a 60 dBA, durant un període de temps representatiu de 24 h.

ZONA D'ÚS RECREATIVU.

Article 68bis.- Usos.

La zona d'ús recreatiu està constituïda per l'àrea expressament graficada amb aquest títol en el plànol de Zonificació.

L'ús global o dominant d'aquesta zona és el recreatiu.

Estan prohibits expressament els usos següents:

Residencial unifamiliar o plurifamiliar, tret d'un habitatge de l'activitat i sempre que es garantisca la indivisibilitat de la parcel·la.

Industrial i magatzem.

Es permet qualsevol altre ús no inclòs en la relació anterior, tret que manifestament siguin compatibles amb l'ús dominant recreatiu assignat a la zona.

CAPÍTOL VI. NORMES DE PROTECCIÓ PER AL NUCLI ANTIC I PER ALS ELEMENTS I CONJUNTS D'INTERÉS HISTÒRIC-ARTÍSTIC.

Article 69é.- Elements i conjunts d'interès.

Es consideraran elements i conjunts d'interès històric-artístic tots els que es troben localitzats en els plans corresponents d'estes Normes.

Article 70é.- Norma de protecció dels elements i conjunts d'interès i per al "nucli antic".

Les edificacions incloses en esta denominació queden sotmeses a les següents Normes específiques de protecció:

- Es prohibeix la demolició dels elements singulars d'interès objecte de protecció, així com qualsevol ús o obra d'edificació que pugua alterar-los o depredar-los.
- Es prohibeixen les obres de reforma o ampliació que atempten contra les seues característiques pròpies.
- Tota obra de reparació, conservació o millora, i qualsevol alteració del seu ús o destí, haurà de sotmetre's al control dels tècnics Municipals, i, si és el cas, a la Direcció General del Patrimoni històric-artístic, si està declarat Monument Nacional.

A més es prohibirà terminantment:

- a) La col·locació de cartells o anuncis lluminosos que sobreïsquen de les fatxades o que per la seva grandària i forma suposen un atemptat contra l'ambient.
 - b) L'envidrament de terrasses i balcons.
 - c) El canvi dels elements constructius o de tancament per altres que no estiguen d'acord amb els tradicionals.
- En les obres de reforma situades en l'entorn dels edificis d'interès històric-artístic, serà obligatori per a la petició de llicència la presentació de plànols i memòria detallada dels materials a emprar i per a l'atorgament de llicència serà preceptiu l'informe previ de l'Arquitecte municipal. No es considerarà atorgada llicència per aplicació del silenci administratiu.
 - Anàlogament, qualsevol petició de llicència per a reformes en edificis d'interès arquitectònic haurà d'anar acompanyada de descripció detallada de les obres a realitzar i per a l'atorgament de llicència, serà igualment preceptiu l'informe previ de l'Arquitecte Municipal. No es considerarà atorgada llicència per aplicació del silenci administratiu.
 - Quan en els edificis abans citats, es pretenguen reformes per a canviar-lo d'ús, a més de la descripció detallada, s'acompanyaran plànols i memòria de materials. Regeix també allò que s'ha preceptuat en el paràgraf anterior per a atorgar llicència.
 - En tota reforma que es pretenga en estos edificis se salvaguardarà al màxim la seua fisonomia exterior i interior i només s'autoritzaran canvis quan el mal estat dels elements ho aconsellen.
 - No s'admetran obres que tendisquen a transformar la tipologia de l'edifici o alterar alguna de les seues parts característiques.
 - L'Ajuntament, a través dels seus tècnics, assessorarà els propietaris d'edificis d'interès històric-artístic en totes aquelles qüestions que tendisquen a evitar el menyscabament, deteriorament o destrucció per ignorància, imperícia o negligència de l'esmentat patrimoni històric-artístic.
 - Anàlogament, l'Ajuntament a través dels seus tècnics municipals, podrà visitar les obres que es realitzen en estos edificis i alçar acta d'esta visita, certificant en ella que les obres es realitzen atenent-se rigorosament a les que es detallen al demanar llicència. Si no és així, ordenarà automàticament la paralització de les obres, donant part perquè s'instruïsquen les diligències oportunes.

- Si com resultat de les diligències instruïdes s'apreciaren les infraccions contingudes en els Arts. 86 i 87 del Reglament de Disciplina Urbanística, s'aplicaran les determinacions que allí es determinen.

Article 71é.- Regulació d'obres de nova planta en entorns d'interès arquitectònic.

- Les alineacions s'hauran d'ajustar a l'alineació proposada, no tolerant-se entrants de cap tipus.
- Es prohibeixen els miradors, tant d'obra com envidrats.
- Els cossos volats seran tipus balcó, el vol màxim dels quals no superar els 0'50 m., no permetent-se que el seu tancament siga massís.
- L'alçària de cornisa haurà d'enrasar amb alguna de les frontisses, sempre que ho permeten les alçàries màximes definides per al nucli urbà; s'admetrà una desviació del 5% en les alçàries de cornisa a efectes de poder realitzar dit enrasament.
- Els materials emprats en els acabats seran els tradicionals existents en la zona. Únicament en casos degudament justificats s'autoritzarà l'ús de nous materials.
- La composició de fatxada haurà d'adequar-se a la tipologia de la zona, preferint-se les composicions verticals a les horitzontals.
- Per a petició de llicència en estos entorns i en obres de nova planta, a més de les especificades per a este tipus d'obres, es precisarà :
 - 1.- Memòria que contindrà els criteris d'integració en l'entorn i descripció amb indicació de materials, colors i textures.
 - 2.- Fotografies de l'entorn.
 - 3.- Esquema tancat de l'edifici en relació amb el tram de carrer on haja d'alçar-se.

CAPÍTOL VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA PER A LES ZONES D'EQUIPAMENTS ESPORTIUS I RESIDENCIALS DE DISTINTA EDIFICABILITAT A LA GENERAL PER A TOT EL SÒL RESIDENCIAL.

Article 72é.- Normativa específica per a les zones d'equipaments esportius i residencials de distinta Edificabilitat a la general per a tot el sòl residencial.

Les condicions d'edificabilitat, reculades, etc., són les que apareixen en el pla de Zonificació. S'observaran les normes sobre seguretat, higiene, etc., establides amb caràcter general per l'Administració de l'Estat, i la resta de normes que els s'apliquen.