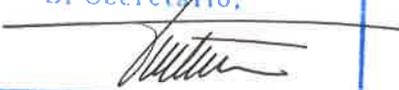


COMISIÓN TERRITORIAL VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
31 ENE. 1995
DE LA COMISION TERRITORIAL
DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO EMPERADOR
Documento aprobado **INICIALMENTE**
en fecha **08 FEB. 1991**
El Secretario,


AYUNTAMIENTO EMPERADOR
Documento aprobado **PROVISIONALMENTE**
en fecha **29 ABR. 1991**
El Secretario,


NORMAS SUBSIDIARIAS DE EMPERADOR

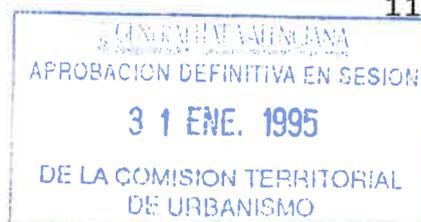
MEMORIA

GOBIERNO AUTÓNOMO VALENCIANO
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
31 ENE. 1995
DE LA COMISION TERRITORIAL
DE URBANISMO

19 OCT. 1995

NORMAS SUBSIDIARIAS DE EMPERADOR

1. MEMORIA ADMINISTRATIVA	1
2. MEMORIA INFORMATIVA	1
2.1 Encuadre Territorial	1
2.2 Población	1
2.3 Estructura Económica	1
2.4 Comunicaciones	2
2.5 Edificaciones actuales, Valores Ambientales y conjuntos urbanos	3
2.6 Servicios urbanos y equipamientos	4
2.7 Finanzas Municipales	5
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA	5
3.1 Análisis de la información	5
3.2 Justificación y objetivos de la Norma Subsidiarias	6
3.2.1 Justificación de la figura de planeamiento.	6
3.2.2 Determinación de las Normas Subsidiarias	7
3.2.3 Justificación de la delimitación, fines y objetivos	8
4. SISTEMAS DE ACTUACION Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	9
5. RELACION E INCIDENCIAS CON EL PLANTEAMIENTO VIGENTE	10
6. VIGENCIA DEL PLANEAMIENTO	11



pag1

18 OCT. 1995

NORMAS SUBSIDIARIAS DE EMPERADOR

1. MEMORIA ADMINISTRATIVA

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento se redactan por encargo del Ayuntamiento de Emperador como consecuencia de la segregación de este Municipio del de Museros, y de la necesidad de una normativa urbanística autónoma puesto que hasta su segregación dependía de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros.

2. MEMORIA INFORMATIVA

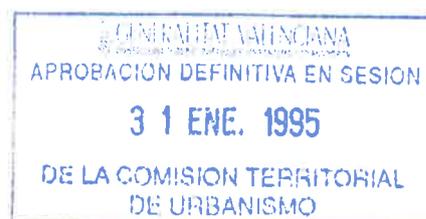
2.1 Encuadre Territorial

El Municipio se encuentra enclavado en la comarca de L'Horta Nord de Valencia, a una distancia de diez Kilómetros de Valencia en dirección Norte junto a la carretera de Barcelona.

La superficie de la totalidad del termino Municipal es de 3,06 Ha., siendo totalmente llano y rodeado del termino de Museros; carece de recursos de agua que lo atraviesen a excepción de las acequias de la Comuna que sirven en casos como limite del termino Municipal.

Las dos terceras partes aproximadamente de la superficie del termino esta ocupada por edificación en su mayoría de viviendas unifamiliares entre medianeras a excepción de algunas naves industriales localizadas en su mayoría cercanas al resto del suelo que esta sin edificar y sin cultivar, y algún edificio plurifamiliar.

El clima obviamente es mediterráneo cuya honanza climática se ve interrumpida por abundantes lluvias puntuales en otoño.



pag2

19 OCT. 1995

2.2 Población

Los datos estadísticos de los habitantes se refleja en el cuadro siguiente contemplando el período comprendido desde 1.900 hasta nuestros días.

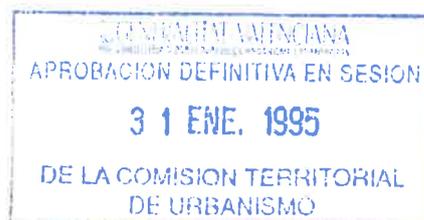
1900	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1975	1986	1990
172	143	175	216	230	190	167	164	171	182

Como se ve el descenso paulatino de la población a lo largo de este siglo se vio interrumpido esporádicamente en las décadas 1940 y 1950, con un cambio de tendencia en la actualidad con el consiguiente aumento leve de la población, similar fenómeno ha ocurrido en cuanto al numero de familias aunque en mayor medida, lo que corrobora la menor dimensión en cuanto al numero de miembros de la familia en la actualidad.

1960	1970	1986	1990
54 familias	47 familias	58 familias	66 familias

La distribución de varones y mujeres es la siguiente:

1960	1970	1986	1990
106 varones	80 varones	79 varones	89 varones
84 mujeres	81 mujeres	92 mujeres	93 mujeres
Restantes	Ausentes (a)	0	
	Presentes (b)	182	
Transeúntes		0	
Población de Derecho (a mas b)		182	
Población de Hecho (b mas c)		182	
Nº familias		66	
Varones		89	
Mujeres		93	



2.3 Estructura Económica

Como se ha mencionado anteriormente cualquier tipo de cultivo agrícola brilla en la actualidad por su ausencia, estando el reducido suelo que queda libre abandonado, otro tanto ocurre con la ganadería.

En cuanto a la Industria y el comercio de Emperador, se reduce en cuanto al segundo al servicio exclusivo de los vecinos y los primeros a industria auxiliar de la automoción así como otra dedicada a la manipulación de semillas o frutos secos.

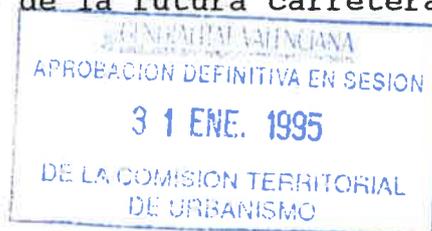
La superficie ocupada actualmente por el suelo industrial es de 2.800 m² lo que representa el 9% de la totalidad de la superficie del termino.

Las actividades localizadas son: panadería, carrocías, marmolisteria, farmacia, peluquería, volquetes y manufacturación de semillas.

2.4 Comunicaciones

El termino Municipal de Emperador linda con su divisoria Oeste con la carretera de Barcelona, que aunque hoy día se encuentra desfasada en cuanto anexo de unión entre Valencia y Barcelona por la autopista de Valencia a Puzol, si que representa la única vía de interconexión entre los Municipios de L'Horta Nord lo que la convierte en una fuente de riesgos de accidentes así como de un foco de contaminación importante a causa de los humos y ruidos provocados por un trafico incesante integrado en buena parte por el transporte pesado.

Los problemas causados por esta vía de incesante tráfico se verán paliados con la entrada en servicio de la futura carretera que



pag4

19 OCT. 1995

discurrirá por el trazado de la antigua vía Xurra.

La otra vía de comunicación es de escasa entidad y es un camino continuación de la calle del Mar que se adentra hacia el Este en el término Municipal de Museros.

Las comunicaciones con los pueblos vecinos y con Valencia, corre a cargo de un servicio regular de autobuses que discurre por la carretera de Barcelona en los dos sentidos.

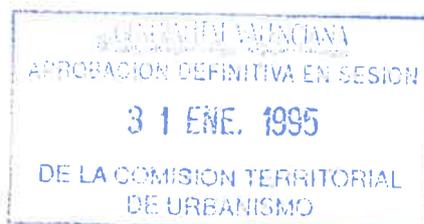
2.5 Edificación actual, Valores Ambientales y conjuntos urbanos.

La edificación actual del casco urbano se reduce a viviendas unifamiliares entre medianeras que responden a los tipos C1 y C2 de la clasificación tipológica recogida en la Tesis Doctoral de Vicente Mas.

Están caracterizadas por cubiertas de tejas árabes a dos aguas, ausencia de miradores, balcones y balcones con barandillas de hierro, carpintería de madera y colores claros en fachadas.

Todo esto se trastoca en las nuevas intervenciones, ya sean unifamiliares o plurifamiliares en las que se incluyen vuelos cerrados, carpintería de aluminio y tratamientos cerámicos en fachada que desvirtúan la imagen original de Emperador.

Estas realizaciones junto con las naves de las escasas industrias han constituido a Emperador el paisaje urbano de la última expansión urbanística registrada por el Municipio. No ocurre lo mismo en los conjuntos urbanos de la calle del Mar, calle de la Pelota, calle Las Barracas y Plaza del Ayuntamiento, los cuales forman parte de los orígenes del pueblo.



pag5

19 OCT. 1995

Existen así mismo lienzos de fachada de la Avenida de Barcelona con un estimable grado de conservación junto a la Iglesia de Virgen del Rosario.

2.6 Servicios urbanos y equipamientos.

La red de abastecimiento de agua está alimentada por una derivación de la de Museros, cuya prolongación discurre por la Avenida de Barcelona yendo a otro ramal que abastece a la calle del Mar, de la Pelota, Las Barracas y Plaza del Ayuntamiento, el caudal y las presiones es suficiente para el número de viviendas que da servicio no siendo inferior su sección a 80 mm.

Actualmente se ha renovado la red de agua potable.

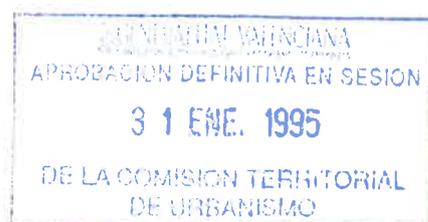
El suministro de energía eléctrica corre a cargo de Hidroeléctrica Española S.A., cubriendo en su totalidad el núcleo de población.

El alumbrado público es suficiente, presentando un nivel de iluminación idóneo en la totalidad de las calles del casco urbano.

Existe un centro de transformación de baja tensión.

La red de alcantarillado discurre por todas las calles de Emperador, siendo en su mayoría de reciente realización sobre todo en el casco antiguo constituido por las calles citadas anteriormente siendo acompañada esta actuación de una pavimentación de las mismas lo que ha transformado la confortabilidad del modo de vida en un período de tiempo corto y reciente.

Las secciones de alcantarillado, tanto ramales como acometidas son suficientes para el desarrollo contemplado en las Normas Subsidiarias.



pag6

19 OCT. 1995

El colector principal que va a lo largo de la calle del Mar va a desembocar a una acequia, que a su vez en un futuro no muy lejano verterá a una depuradora.

El equipamiento comunitario de Emperador esta constituido por dos edificios, uno de ellos es unas antiguas escuelas donde se llevo a cabo su rehabilitacion, instalandose las siguientes actividades: Escuela de E.G.B., Hogar del Jubilado, Asistencia Social y una oficina del P.E.R. del Servicio de la Mancomunidad de L'Horta Nord; el otro edificio de reciente creacion y situado en las proximidades del anterior, esta ocupado en Planta Baja por unos vestuarios que dan servicio a las instalaciones deportivas colindantes y en Planta Primera por las actividades generadas por un Ayuntamiento como son: oficinas administrativas, despacho de Alcaldia y Salon de Plenos.

Por otra parte en los aledaños de estos dos edificios se dispone de una cancha deportiva polivalente y una zona de juegos infantiles.

Carece de cementerio Municipal suplido por de Museros.

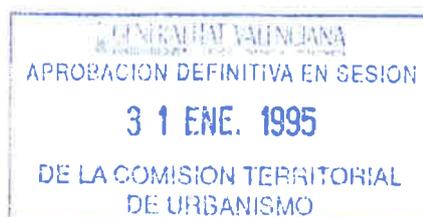
2.7 Finanzas Municipales

El presupuesto Municipal del año 1.989 ascendió a la cantidad de 9,076.182 ptas, cuyo desglose en los capítulos de gastos e ingresos se relacionan en el siguiente cuadro.

ESTADO DE GASTOS

a) Operaciones corrientes:

1. Remuneración del personal	1.141.626
2. Compra de bienes corrientes y Servicios	1.339.000
3. Gastos financieros	150.000
4. Transferencias corrientes	600.000



pag7

19 OCT. 1995

b) Operaciones de capital:

6. Inversiones reales	4.845.556
7. Transferencias de capital	0
8. Activos financieros	0
9. Pasivos financieros	1.000.000
TOTAL GASTO	0

ESTADO DE INGRESOS

a) Operaciones corrientes

1. Impuestos directos	4.950.000
2. Impuestos indirectos	125.000
3. Tasas y otros ingresos	855.625
4. Transferencias corrientes	1.400.000
5. Ingresos patrimoniales	50.000

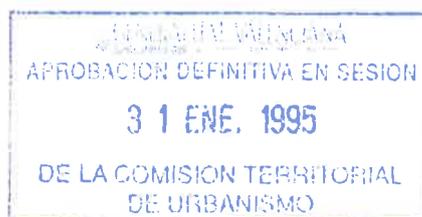
b) Operaciones de capital:

6. Enajenación de inversiones reales	0
7. Transferencias de capital	3.991.223
8. Variación de activos financieros	0
9. Variación de pasivos financieros	704.334
TOTAL INGRESOS	9.076.182

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 Análisis de la información

Como ya se ha previsto en el segundo capítulo, en el análisis de población, esta ha sido en este siglo, claramente regresiva, exceptuando los entornos del año 1.950 en los que esporádicamente alcanza un máximo de 230 hab., siguiéndole una situación regresiva la cual llega a tener en 1.975, 164 hab. siendo en la actualidad 182 hab. En cuanto a la edificación existente se puede observar una mayoría de viviendas unifamiliares, que se atienden a los tipos C1 y C2 con todas las connotaciones que ello conlleva, algunas de estas han sufrido transformaciones posteriores llevadas por una afán "modernizador" lo cual ha transtocado puntualmente el paisaje urbanístico de algunas



pag8

19 OCT. 1995

calles, afortunadamente se pueden encontrar ejemplo que permanecen intocados, situados su mayoría en la Plaza del Ayuntamiento y algunos lienzos de la calle del Mar.

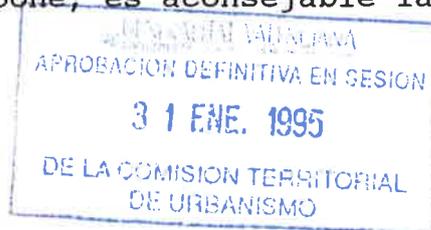
Los servicios urbanos han experimentado una clara mejoría en los dos últimos años, acometiéndose obras de infraestructura urbana que han cambiado la fisonomía de la mayor parte del casco consolidado, dándoles a estas zonas un nuevo alcantarillado y pavimentación, tanto de aceras como de calzadas.

3.2 Justificación y objetivos de las Normas Subsidiarias tipo A.

3.2.1 Justificación de la figura de planeamiento.

El porqué se ha llegado a la elección de esta figura de planeamiento viene explicitado en el artículo 3.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico en el que se cita textualmente "La elección del instrumento de planeamiento adecuado a cada Municipio se realizará teniendo en cuenta las previsiones que, en su caso, contuviese El Plan Director Territorial de Coordinación y, si este no existiera o no estableciera nada al efecto, la complejidad de los problemas que plantee el propio Municipio, apreciadas por la Corporación Local afectada y por la Comisión Provincial de Urbanismo o por el Ministerio de Obras Publicas y Urbanismo".

Es por ello que al estar la complejidad del desarrollo urbanístico en este Municipio mermada debido al tamaño poblacional, crecimiento demográfico y superficie del termino Municipal, ello unido a una capacidad de gestión Municipal limitada por los medios de que dispone, es aconsejable la



pag9

19 OCT. 1995

utilización

de esta figura e planeamiento, como son las Normas Subsidiarias de Planeamiento tipo A, para dirigir el futuro desarrollo urbano de Emperador.

Estas Normas Subsidiarias Municipales según el artículo 91 a) del Reglamento de Planeamiento tiene por objeto clasificar el suelo en urbano y no urbanizable, delimitando y ordenando el primero y estableciendo, en su caso, normas de protección para el segundo lo que no se da en este ultimo en el Municipio de Emperador debido a sus características tal y como se detalla a continuación.

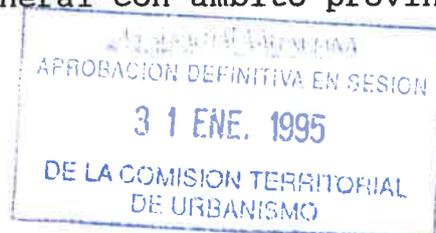
3.2.2 Determinación de las Normas Subsidiarias.

Según el artículo 92 del Reglamento de Planeamiento las Normas Subsidiarias contendrán las siguientes determinaciones:

a) Fines y objetivos de su promulgación, con indicación de su conveniencia y oportunidad, así como del carácter subsidiario del planeamiento general al que suplen, y señalamiento del período de vigencia previsto, cuando se hubiese determinado su sustitución por un Plan General.

b) Delimitación del suelo urbano con los criterios del artículo 81 de la Ley del Suelo, considerando el resto del suelo urbanizable.

c) Definición, a efectos de lo dispuesto en los artículo 81 y 86 de la Ley del Suelo, del concepto de núcleo de población en base a las características propias del Municipio, estableciendo en cada caso las condiciones objetivas que den lugar a su formación de acuerdo con las determinaciones correspondientes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento general con ámbito provincial.



pag10

19 OCT. 1995

- d) Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano.
- e) Normas Urbanísticas con el grado de desarrollo propio de las previstas en el apartado 2 del artículo 40 de este Reglamento.
- f) Trazado y características de la red viaria, con determinación de alineaciones, definiéndose geoméricamente su trazado en planta y de rasante referido a la totalidad o parte del suelo urbano.
- g) Previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social para el suelo urbano.

El artículo 3.1.1. del Reglamento de Planeamiento de este instrumento de planeamiento como válido para llevar a cabo una ordenación urbanística Municipal, siempre que sea formulado de conformidad con el artículo 78 de la Ley de Suelo, complementando, en su caso, con las correspondientes Ordenanzas de Edificación y uso del Suelo.

El artículo antes citado de la Ley del Suelo dice que:

Constituirán el suelo urbano los terrenos a los que el Plan incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que aquel determine y los que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que nos hemos referido anteriormente.

Ateniendonos a los conceptos vertidos en el artículo anterior se ha incluido como suelo urbano, todos los terrenos que comprenden la totalidad del término Municipal, puesto que unos están en las zona de casco urbano consolidado, contando además con los cuatro



pag11

19 OCT. 1995

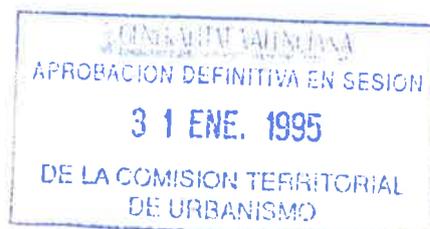
servicios básicos de pavimentación, agua, luz, y alcantarillado, los terrenos que no cuentan con lo anterior, si que están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación en al menos dos terceras partes de su superficie y en los que además las presentes Normas Subsidiarias se definen usos, alineaciones y alturas.

3.2.3 Justificación del ambito del suelo urbano, fines y objetivos.

Tal como se ha explicado anteriormente la totalidad del termino Municipal se ha calificado como suelo urbano, atendiendo especialmente a la exigua superficie de dicho termino y a estar contemplado dentro de los preceptos legales de la Ley del Suelo. Es la única zona libre de edificación que esta situada en el ángulo Sureste del termino, se ha situado una zona verde bajo la forma de un amplio bulevar, que recorre esta nueva zona en sentido Sur-Norte, así como suelo destinado a zona verde ,el cual se encuentra en un extremo de este bulevar.

A las manzanas de nueva creación, las recorre por lados que están en contacto con el termino Municipal de Museros, que es la huerta de naranjos, una calle peatonal de 5 m. de anchura, compatible con trafico de vehículos ocasional, unicamente para el acceso a los posibles garajes situados en las viviendas.

La utilización de esta semicirculación peatonal permite el que los bordes del acceso urbano presenten el aspecto de fachadas, que de otra manera se convertirían en traseras o medianeras, en fuerte contraste ambiental con el entorno que lo rodea, a su vez permite una mayor racionalización del espacio edificable lo que



en nuestro caso al ser tan exiguo el termino Municipal representa una reserva edificatoria que permite dilatar en el tiempo el agotamiento de dicho suelo.

Ateneniendonos a criterios estéticos y de coherencia con el entorno ambiental existente degradado muy puntualmente, se ha limitado el nº de alturas como máximo a 4 plantas mas ático concentradas en la fachada de la Crt. de Barcelona y por el extremo inferior a dos plantas mas ático en la C/ del Mar, C/ de la Pelota, C/ de las Barracas y Pza. del Ayuntamiento, el resto es de tres plantas mas ático.

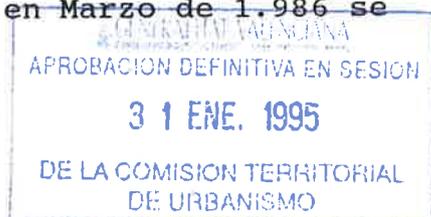
El numero de plantas viene reflejado en el plano de alturas de la edificación dentro de cada parcela.

CUADRO DE SUPERFICIES

Superficie del termino Municipal	30.600 m ²
Superficie consolidada por la edificación	20.000 m ²
Superficie abarcada por el suelo urbano	30.600 m ²
Superficie edificable descontando viales	22.130 m ²
Superficie de viales	8.470 m ²
Zonas Verdes	968 m ²
Centro Social	170 m ²
Ayuntamiento	98 m ²
Parque Deportivo	1.175 m ²

4. Sistemas de actuación y ejecución de las obras de urbanización.

El sistema de actuación elegido para las dos unidades de actuación 1 y 2 es el sistema de cooperación ya que es uno de los tres sistemas contemplado en el articulo 119 de la Ley del Suelo y desarrollado por la misma en los articulos 131 ya 133, así como en el capitulo III artículos 186 del Reglamento de Gestión. Los terrenos de cesión de la unidad de actuación 1, fueron objeto de un convenio entre los propietarios de las fincas afectadas y el Ayuntamiento, mediante el cual en ~~Marzo de 1.986 se~~



pag13

19 OCT. 1995

comprometieron, en documento firmado, a la escrituración a favor del Ayuntamiento de los mismos.

La ejecución de las obras de urbanización de los terrenos correspondera al Ayuntamiento, siendo los costes de urbanización a cargo de los propietarios según las condiciones impuestas en los artículos 186 a 190 del Reglamento de Gestión Urbanística.

CUADRO RESUMEN DE LAS SUPERFICIES DE LAS UNIDADES DE ACTUACION

UNIDAD DE ACTUACION Nº 1

Superficie total	11.883 m ²
Superficie solares	6.875 m ²
Superficie zonas verdes	968 m ²
Superficie zona peatonal compatible	880 m ²
Superficie viales	3.160 m ²
Suelo Publico	5.008 m ²
Suelo Privado	6.875 m ²

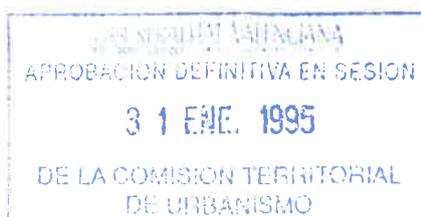
UNIDAD DE ACTUACION Nº 2

Superficie total	2.667 m ²
Superficie solares	1.863 m ²
Superficie viales	804 m ²
Suelo Publico	804 m ²
Suelo Privado	1.863 m ²

5. Relación e incidencias con el Planeamiento vigente.

Hasta la actualidad, se ha aplicado en Emperador, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros, puesto que formaba parte del mismo Municipio, pero que con la aprobación de las presentes Norma Subsidiarias, dejaran de estar vigentes.

Solamente se ve afectado, a nivel global, por las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la provincia de Valencia para los casos en que no se hace referencia en las presentes Normas Subsidiarias.

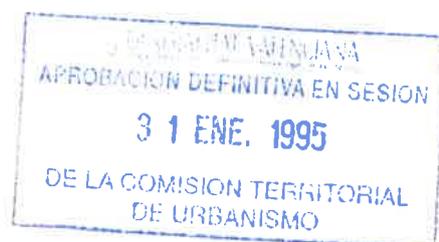


6. Vigencia del Planeamiento.

La vigencia de las Normas Subsidiarias de Emperador sera indefinida, tal y como especifica el articulo 45 de la Ley del Suelo, ahora bien, este documento urbanístico podrá anularse o modificarse cuando así lo demanden las siguientes señales de alerta: Crecimiento anual de la población por encima de los indicadores contenidos en la memoria informativa o cuando las condiciones de la coyuntura socialeconomica así lo aconsejen. Se podría desarrollar estas Normas Subsidiarias, mediante estudios de detalle, con los condicionantes que impone la Ley del Suelo y sus reglamentos posteriores.

Valencia, 16 de Diciembre 1.992

Fdo: Enrique Gomar Parra
Arquitecto



pag15

19 OCT. 1995

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

AYUNTAMIENTO VALENCIANO
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
31 ENE. 1995
DE LA COMISION TERRITORIAL
DE URBANISMO

19 OCT. 1995

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

TITULO PRELIMINAR

Articulo 1º	Fin y ambito de aplicación	18
Articulo 2º	Obligatoriedad y vigencia	18
Articulo 3º	Información	18
Articulo 4º	Normas Complementarias	18
Articulo 5º	Desarrollo	19

TITULO PRIMERO

Capitulo I. Clasificación y usos del suelo 20

Articulo 6º	Clases de suelo	20
Articulo 7º	Usos del Suelo	20

Capitulo II. Residencial 20

Articulo 8º	Usos permitidos	20
Articulo 9º	Obras permitidas	21
Articulo 10º	Solar edificable	22
Articulo 11º	Alturas	23
Articulo 12º	Vuelos máximos	23
Articulo 13º	Patios interiores	24

Capitulo III. Áreas de uso público 24

Articulo 14º	Zonas verdes	24
--------------	--------------	----

Capitulo IV. Areas de recreo 25

Articulo 15º	Usos	25
--------------	------	----

TITULO SEGUNDO

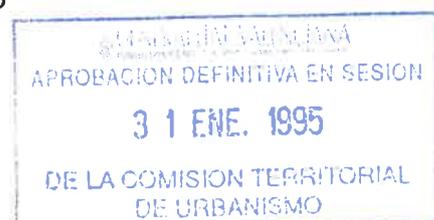
Condiciones de las viviendas 25

Articulo 16º	Normas Generales	25
Articulo 17º	Normas de Habitabilidad y Diseño	25
Articulo 18º	Conclusion de las obras	26

TITULO TERCERO

Licencias 28

Articulo 19º	Actos sujetos a licencia	28
Articulo 20º	Tramitación de licencia de edificación	28
Articulo 21º	Presentación de solicitudes	28
Articulo 22º	Comunicación y requiriendo informe	29
Articulo 23º	Subsanación de deficiencias	29
Articulo 24º	Plazos de Concesión	29
Articulo 25º	Documentos que deben acompañar la solicitud	30
Articulo 26º	Caducidad de licencia	32
Articulo 27º	Obligaciones y responsabilidad	32
Articulo 28º	Licencias sin efecto	33



TITULO CUARTO

Reformas y Ruinas	34
Articulo 29º Obras de reforma	34
Articulo 30º Edificios Ruinosos	34
Articulo 31º Expedientes	35
Articulo 32º Procedimiento	35
Articulo 33º Peligro inminente de ruina	37
Articulo 34º Desalojo	37

TITULO QUINTO

Articulo 35º Edificaciones e instalaciones fuera de ordenación	39
--	----

TITULO SEXTO

Articulo 36º Del riesgo de inundacion	40
Articulo 37º De la infraestructura viaria	40
Articulo 38º Otras determinaciones	41



pag17

19 OCT. 1995

7. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

Titulo Preliminar

Articulo 1º Fin y Ambito de aplicación.

El fin de estas Ordenanzas es regular las edificaciones y construcciones que se realicen dentro del perímetro delimitado en estas Normas Subsidiarias.

Articulo 2º Obligatoriedad y Vigencia

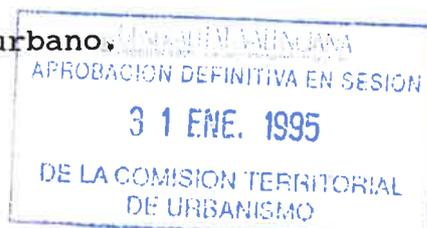
Las ordenanzas regirán y serán obligatorias desde el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva, prolongando su vigencia hasta su remisión o por la entrada en vigor de un Plan General que comprenda el ámbito de aplicación de estas Ordenanzas.

Articulo 3º Información

Los documentos integrantes de estas Normas serán públicos quedando en el Ayuntamiento a disposición de los interesados que podrán efectuar las consultas pertinentes en los mismos y obtener copia mediante el pago de los derechos a que hubiese lugar. Igualmente los peticionarios de licencias o posibles interesados podrán solicitar mediante instancia a la Alcaldía consulta previa con el objeto de resolver cualquier duda planteada en la interpretación de estas Normas Subsidiarias.

Articulo 4º Normas Complementarias.

Para lo no regulado en estas Normas se declaran como Normas Complementarias, las Normas Subsidiarias y Complementarias de planteamiento de ámbito provincial de Valencia, aprobadas por Orden Ministerial de 24 de Mayo de 1975 del Ministerio de la Vivienda, en lo relativo a suelo urbano.



pag18

19 OCT. 1995

Artículo 5º Desarrollo.

Estas Normas se desarrollarán por estudios de detalle.



pag19

19 OCT. 1995

TITULO PRIMERO

Capitulo I. Clasificación y usos del suelo.

Articulo 6º Clases de suelo.

El territorio de este Municipio se clasifica en suelo urbano.

Articulo 7º Usos del suelo.

En el presente proyecto se consideran los siguientes usos referidos a actividades sobre suelo, con las condiciones y compatibilidades que se señalan a continuación:

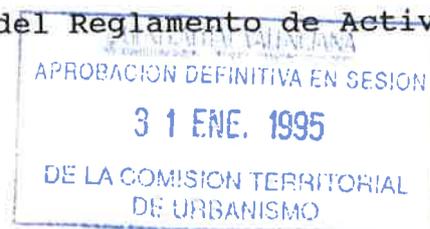
- a- Residencial.
- b- Areas de uso público.
- c- Areas de recreo.

Capitulo II. Residencial

Articulo 8º Usos permitidos.

El uso a que se destinará esta zona será predominantemente de vivienda permanente o no, permitiéndose la existencia de edificios y locales de enseñanza, religioso, cívicos, culturales y de recreo.

El uso de otras actividades diferentes a las enunciadas (instalaciones, establecimientos, industrias, almacenes, etc...) se reducirá a aquellas que sean compatibles con la función de residencia por no producir incomodidades, no alterar las condiciones normales de salubridad e higiene, del medio ambiente, no ocasionar daños a la riqueza pública o privada, no implicar riesgos graves para las personas o los bienes y no alterar el equilibrio de la estructura o infraestructura urbana del casco. Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades



pag20

19 OCT. 1995

Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 2.414/1961 de 30 de Noviembre, todas las actividades no residenciales que se desarrollen dentro del casco estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

a) El nivel sonoro máximo medido en la escala A del sonómetro a la distancia de diez metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda mas próxima no sobrepasará los decibelios que se indican a continuación:

	de 8 a 22 horas	de 22 a 8 horas
Viviendas	55	45
Comercios	60	50
Almacenes e industria	65	50

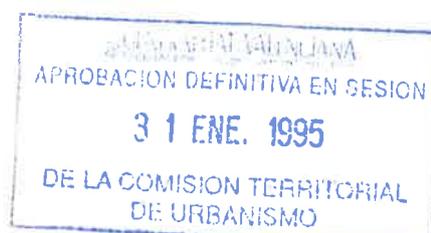
En el interior de los locales de trabajo los niveles sonoros permitidos, se regirán por la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

- b) No produzcan vibraciones molestas, ni humos ni malos olores.
c) Potencia máxima instalada de 10 Cv.

Artículo 9º Obras Permitidas.

Las Obras permitidas serán:

- a) de reforma, conservación o reparación sin modificar alturas ni volúmenes no permitidos por estas Normas y que no queden afectadas como fuera de ordenación por estudios de detalle legalmente aprobados
b) construcciones de nueva planta siempre que la parcela tenga la condición de solar, según la vigente Ley del Suelo, y que sus alturas, volúmenes y demás condiciones estén de acuerdo con las presentes Normas.



pag21

19 OCT. 1995

Se entenderá por obras de nueva planta aquellas que sean proyectadas y construidas sin utilización de obra alguna anterior salvo el caso de ser reanudación de obra interrumpida.

Por obras de reforma, las comprendidas en los grupos siguientes:

- a) ampliación de edificios existentes.
- b) reforma de edificios existentes, que afecten a la distribución o a la estructura.
- c) construcción de miradores.
- d) reforma de huecos de fachada.
- e) mejora y pintura de fachadas, siempre que sea necesaria la colocación de andamios fijos.
- f) portadas de establecimiento comerciales.
- g) obras de consolidación, apeo o demolición.

Por obras menores aquellas que sin afectar a la estructura ni estar comprendidas en los grupos anteriores, puedan variar la distribución o decoración de un edificio.

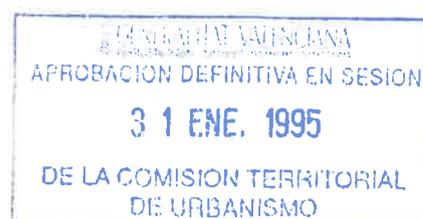
Por conservación de fincas, las que tienden a conservar total o parcial la finca.

Artículo 10º Solar edificable.

Será solar edificable el que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie en planta 80 m².
- Longitud de fachada 5 m.

En edificios que se construyan en solares procedentes de derribo, que no tengan la longitud de fachada mínima, esta podrá ser de 4 metros, sin permitir en este caso miradores.



pag22

19 OCT. 1995

Artículo 11º Alturas.

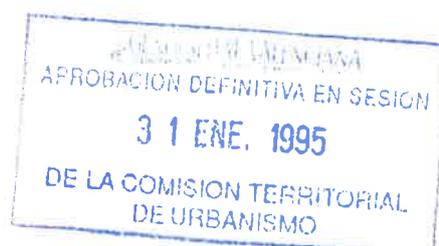
Las alturas máximas permitidas según las zonas es de 4, 3, y 2 plantas todas ellas mas ático, grafiadas en cada una de las parcelas del plano de alturas de la edificación. La altura máxima para edificaciones, sin contar el ático, es de 13 m., para 4 plantas, 10 m. para tres plantas y 7 m. para dos plantas, medidos desde la acera en el centro de la fachada de cada edificio, hasta la cara inferior del ultimo forjado. El ático estará retranqueado 4 m. de la línea de fachada y su altura máxima será de 3 m. medido a la cara inferior del forjado. La altura máxima para edificaciones de 2 plantas, será de 7 metros de altura, medidas en las mismas condiciones anteriores. Las cubiertas de los edificios serán inclinadas de teja árabe.

Artículo 12º Vuelos Máximos

Los voladizos se separarán como mínimo 60 cm del eje de la medianera y quedarán siempre dentro del plano de 45º que pasa por la intersección del eje de medianera con las líneas de fachada. La altura libre mínima de cualquier elemento en voladizo sobre la rasante de la acera será de 3,50 metros.

Los vuelos máximos será para calles menores de 9 metros, de 0,50 y para es resto de calles de 0,70 metros.

Los voladizos serán abiertos tipo balcón, autorizandose vuelos cerrados en los casos en que este tratado como mirador y siempre que la superficie acristalada suponga, como mínimo un noventa por cien de la superficie de la fachada del mirador incluyendo los laterales.



Artículo 13º Patios Interiores.

Los patios interiores de las edificaciones, con funciones de iluminación de estancias, se ajustarán a las siguientes condiciones:

- 1.- La superficie mínima en m² estará a lo dispuesto en los artículos 2.12 y 2.13 de las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana
- 2.- Podrán cubrirse en planta baja siempre que dicha planta no se destine a vivienda.

Capítulo III. Areas de uso público.

Artículo 14º Zonas Verdes.

Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, plazas, paseos etc, destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, protección y aislamiento ambientales, comunicación social, juegos o cualquier otro uso que no implique edificación.

Se grafian con este carácter en los planos.

Capítulo IV. Areas de recreo.

Artículo 15º Usos

Comprende los espacios destinados a la practica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes y que con este carácter se grafían en los planos.



pag24

19 OCT. 1995

TITULO SEGUNDO

Condiciones de las Viviendas

Articulo 16º Normas Generales

1. Sin perjuicio de los usos a que se destine la edificación tiende este apartado a regular las condiciones higiénico-sanitarias mínimas que deben reunir, y por tanto son exigibles a todos los edificios a cuyo objeto se establece la siguiente distinción:

- a) condiciones higiénicas de las viviendas.
- b) condiciones higiénicas del comercio.
- c) condiciones higiénicas de oficinas y despachos.

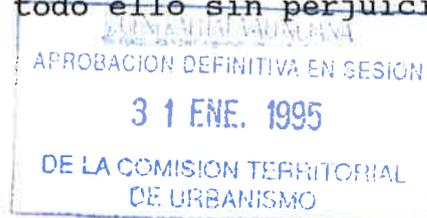
2. En las plantas bajas, cuando no se destinen a vivienda, será obligatorio la previsión de desagües al alcantarillado para en el caso de que fuera preciso la dotación de servicios higiénicos, dispondrán así mismo, de dos conductores de salida, uno de gases cuyo diámetro interior mínimo será de 0,20 metros.

Articulo 17º Normas de Habitabilidad y Diseño.

Cumpliran con las Normas de Habitabilidad y Diseño en el ambito de la Comunidad Valenciana cuyo contenido se recoge en el Anexo.

Articulo 18º Conclusión de la Obras.

En los edificios en construcción no se permitirá que las obras queden sin concluir, de modo que su conjunto pugna con el ornato o afeen el espacio exterior. En tal supuesto, si requerido el propietario éste no las ejecutase en el plazo que se le marque, el Ayuntamiento asumirá la obligación a su costa y con cargo al propietario del solar o edificio, ~~todo ello sin perjuicio de~~



pag25

19 OCT. 1995

declarar la caducidad de la licencia.

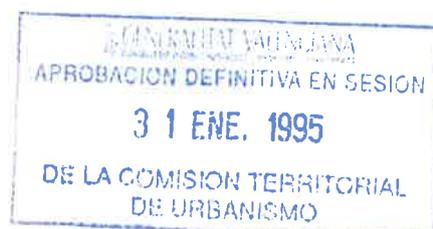
Dentro de los tres días siguientes a la conclusión de las obras se quitarán los andamios, barreras y vallas, y se sacarán los materiales sobrantes, así mismo se repondrá el piso de la calle o plaza, si antes no lo hubiesen permitido las necesidades y operaciones de la construcción.

También con anterioridad al término fijado en el epígrafe anterior, deberán quedar construidas las aceras de forma y proporción que corresponda al propietario del inmueble.

Terminadas las obras y en su caso resultando lo prescrito en el artículo anterior, el propietario en plazo de 15 días siguientes, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, por escrito con la firma del Arquitecto Director o mediante el correspondiente "Certificado Final de Obra" debidamente autorizado por el o los Colegiados Profesionales correspondientes, en garantía que han sido realizadas con arreglo al proyecto técnico y licencia cuyas alegaciones serán verificadas por la Oficina Técnica Municipal, en vista de inspección final.

Los edificios no podrán ser utilizados si no se solicita y obtiene el correspondiente permiso del Ayuntamiento, el cual se concederá cuando consten acreditadas en el expediente, el cumplimiento de los requisitos exigidos en los artículos anteriores.

No se autorizará el traslado de muebles, el ejercicio de actividades, apertura de establecimiento y en general ningún uso que sea susceptible de edificación, sin que se acredite el cumplimiento de las presentes prescripciones.

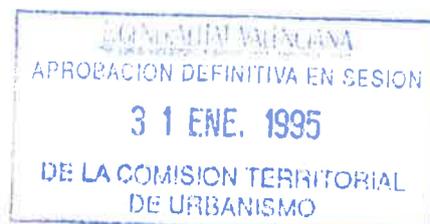


pag26

19 OCT. 1995

1. Constituye la obligación de los dueños de los edificios, conservar, limpiar, revocar, estucar o, pintar las fachadas de sus casas, así como las medianeras al descubierto, las entradas y escaleras y en general, los espacios visibles desde la veo pública cuando sea necesario o cuando motivadamente lo ordene la autoridad competente.
2. Cuando las obras u operaciones del párrafo anterior no fueran realizadas por los interesados, las efectuará el Ayuntamiento, a costa de los propietarios si se contuviese en el límite del deber de conservación que les corresponde.
3. Es deber del propietario de todo edificio, colocar el número de policía que corresponde a éste y, a los concediéndooos con la esquina de la numeración par, el rótulo de indicador de la calle.

En ambos casos el modelo se determinará por el Ayuntamiento...



pag27

19 OCT. 1995

TITULO TERCERO

Licencias

Articulo 19º Actos sujetos a Licencia.

Estarán sujetos a previa licencia los extremos señalados en el articulo 242 del Texto Refundido de la del Suelo.

Articulo 20º Tramitación de Licencias de Edificación.

La tramitación de licencias se realizará de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Bienes y Servicios de las Corporaciones locales y demás disposiciones concordantes.

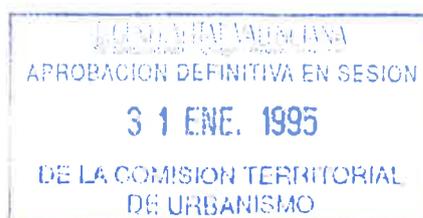
La solicitud de licencia se hará mediante instancia dirigida al Alcalde acompañada de tres ejemplares del proyecto firmado por facultativo competente y visado por el respectivo Colegio Profesional, en cuya Memoria justificará que el proyecto se ajusta a lo establecido en este proyecto.

La concesión de licencias se hará de acuerdo con lo establecido en el citado Reglamento.

Articulo 21º Presentación de las Solicitudes.

La solicitudes de licencias se presentarán en el Registro del Ayuntamiento, o algunas de las oficinas a que refiere el articulo 66 de la Ley de Procedimiento Administrativo (Gobierno Civil, Oficina de Correos, etc...).

Los interesados o sus mandatarios podrán exigir el correspondiente recibo, sirviendo como tal una fotocopia simple de la instancia, fachada y firmada o sellada por el funcionario encargado el Registro de Documentos.



pag28

19 OCT. 1995

Artículo 22º Comunicación Requiriendo Informe.

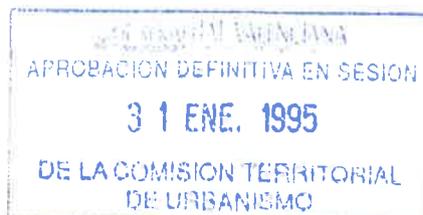
En el plazo de siete días hábiles siguientes a la fecha de entrada de solicitud, se remitirán los duplicados de los proyectos presentados a los organismos, funcionarios y facultativos que hubieren de informar. Los informes de estos deberán remitirse a la Corporación Municipal diez días antes, al menos, de la fecha en que terminen los plazos indicados en las presentes Normas transcurridos los cuales se entenderán informadas favorablemente las solicitudes.

Artículo 23º Subsanación de Deficiencias.

Si resultaran deficiencias subsanables se notificarán al peticionario, a fin de que dentro de los 15 días hábiles siguientes pueda subsanarlas.

Artículo 24º Plazos de Concesión

- a) Deberán concederse en el plazo de un mes: las licencias de parcelaciones urbanas, vallado de solares y otros terrenos, pavimentación de aceras, usos de carácter provisional, así como la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos.
- b) Deberán concederse en el plazo de dos meses las licencias de obra de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, demolición de construcciones y movimiento de tierras.
- c) Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la veo pública o en bienes de



pag29

19 OCT. 1995

dominio público o patrimoniales, se entenderá denegada por silencio administrativo.

Artículo 25º Documentos que deben acompañar a la Solicitud.

1. Para las obras de nueva planta y modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones.

a) proyecto técnico por triplicado ejemplar, suscrito por: facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.

El proyecto contendrá como mínimo, los siguientes documentos:

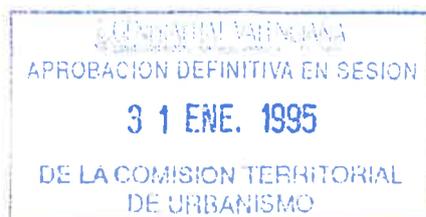
MEMORIA

Descriptiva de las obras e instalaciones a realizar y de los materiales a emplear.

Justificativa del cumplimiento de las normas vigentes, mediante la cumplimentación de la correspondiente ficha urbanística o técnica a que se refiere las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Valencia.

PLANOS

De emplazamiento, a escala 1:2000, con el detalle suficiente con respecto a la situación de las obras en relación con los viales u otros elementos urbanos, acotado conveniente, las distancias de separación o aquellos mas inmediatos. Este plano abarcará por lo menos, una zona de 100 metros en torno al edificio u obra que se trate de construir, y deberá señalar la orientación



pag30

19 OCT. 1995

geográfica y referencia a algún punto mas o menos singular.

De plantas, de fachadas y de secciones a escala 1:50

De estructura, cimientos y cubierta a escala 1:100

PRESUPUESTO DE CONTRATA

PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS

Contendrá como mínimo las determinaciones establecidas en el Pliego General de Condiciones de la Dirección General de Arquitectura.

Otros documentos.

HOJA ESTADISTICA DE EDIFICACION Y VIVIENDA

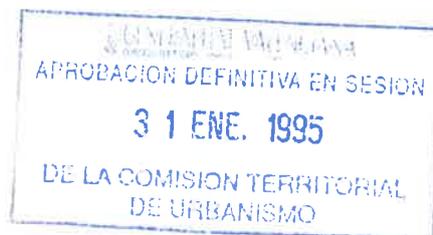
Debidamente cumpliendo y suscrito por el promotor y el técnico autor del proyecto (orden de 13 Noviembre de 1966)

Carnet de empresa con responsabilidad, o fotocopia previamente cotejada, del sindicato de la Construcción (circular del Gobierno Civil de la Provincia).

Declaración de alta en el Impuesto de Licencia Fiscal, del constructor, o último recibo, o fotocopia de una u otro, previamente cotejada (Orden del Ministerio de Hacienda del 15 Noviembre de 1974).

Documento acreditativo de los nombramientos de cada uno de los técnicos y visados por Colegio Profesional Correspondiente.

Copia autorizada de escritura pública de compromiso de ejecución simultánea de la urbanización y edificación, en los supuestos en que tratándose de suelo urbano la parcela sobre la que se pretende construir no reuna la calificación de solar conforme al artículo 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo .



Copia autorizada de escritura pública de cesión gratuita al dominio público municipal de terrenos para viales y para parques y jardines y centros de Educación General Básica, en la proporción que a cada propietario corresponda, en los supuestos a que se refiere el párrafo anterior (y con las condiciones mínimas establecidas en el Anexo 1º).

Artículo 26º Caducidad de Licencia.

Concedida una licencia, las obras autorizadas por las mismas deberán ser indicadas dentro de los seis meses siguientes a la fecha en que el interesado reciba la notificación de su concesión.

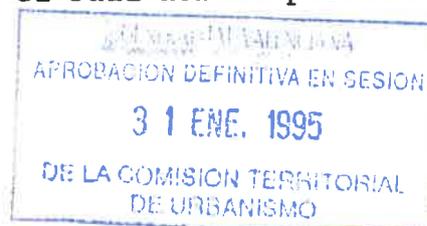
El plazo para la terminación total de las obras será de dos años, contados o computados igualmente desde el día siguiente a la fecha de recepción de la notificación por el interesado.

El transcurso de los plazos indicados producirá automáticamente la pérdida de los efectos de la licencia, debiéndose solicitar en su caso nueva licencia para todo o parte de la obra no ejecutada.

Artículo 27º Obligaciones y Responsabilidades.

Recibida por el interesado la notificación de la concesión antes de empezar la obras deberá satisfacer en la Depositaria Municipal el importe de las tasas correspondientes con arreglo a las Ordenanzas Fiscales vigentes, y proveerse de la Licencia Municipal.

Con la Licencia recibirá el interesado un ejemplar del proyecto presentado, debidamente sellado, el cual deberá permanecer en el

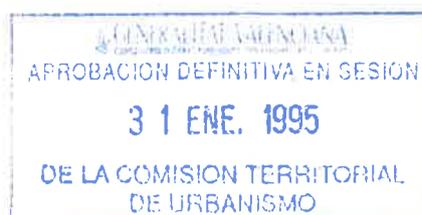


lugar de las obras, a disposición de la Inspección de obras del Ayuntamiento, o en su caso del Ministerio competente.

Las obras se ajustarán en todo el contenido del proyecto técnico base de la licencia y a sus condiciones señaladas. La información de las obras, para su posterior legalización o demolición según proceda, conforme al artículo 248 y 249 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de Junio de 1992. Se instruirán así mismo sendos expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas al promotor, al constructor de las obras y a los técnicos directores de las mismas conforme a los artículos 264 y siguientes del citado texto legal.

Artículo 28º Licencias sin Efecto.

Las licencias otorgadas quedarán sin efecto si se incumplen las condiciones a que estuvieran subordinadas y deberán ser renovadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado su denegación.



pag33

19 OCT. 1995

TITULO CUARTO

Reformas y Ruinas

Articulo 29º Obras de Reforma

Cuando se trate de obras de reforma, los planos se presentaran a escala 1:50 y constarán de cuantas secciones, plantas y alzados sean necesarias para precisar lo que se conserva y se trata de reformar, a ser posible con diferentes tintas de colores que lo hagan mas visible.

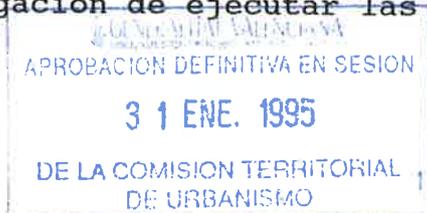
Articulo 30º Edificios Ruinosos.

Cuando una edificación o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará o acordará la total o parcial demolición previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

Se declarará el estado ruinoso cuando concorra alguno de los supuestos siguientes:

- a) daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, y,
- c) circunstancia urbanística que aconseje la demolición del inmueble.

Cuando no proceda acordar la declaración de ruina pero existan desperfectos susceptibles de normal reparación que afecten gravemente a las condiciones de seguridad, salubridad o habitabilidad del inmueble, se impondrá en el mismo expediente, en su caso, al propietario, la obligación de ejecutar las



pag34

19 OCT. 1995

necesarias obras de reparación en un plazo determinado. Si el propietario o el que deba realizarlo no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiese urgencia y peligro en la demora al Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, depondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.

Artículo 31º Expedientes

Los expedientes de declaración de estado ruinoso se iniciarán:

1. De oficio, cuando la autoridad municipal tenga conocimiento, a través de sus servicios o por denuncia de tercero.

a) de la existencia de un peligro inminente de ruina que pueda causar daño a personas o bienes, o

b) De indicios razonables de estado ruinoso.

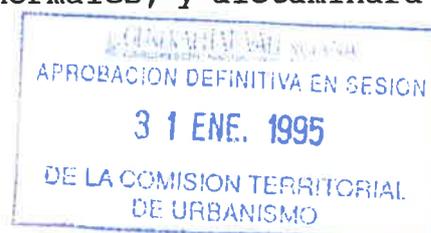
2. A instancia de los propietarios de finca.

3. A petición razonada de los ocupantes del edificio.

Artículo 32º Procedimiento.

1. En el supuesto a) el numero 1 del artículo anterior el expediente que se instruye tendrá carácter sumario y se ajustará a procedimiento siguiente:

El servicio técnico competente informará en el plazo de 24 horas, o en el inferior que se señale, y previa inspección personal, sobre las circunstancias concurrentes en el edificio en cuestión, la existencia del estado ruinosos y la posibilidad o no de reparar los daños por los medios normales, y dictaminará de modo



pag35

19 OCT. 1995

concreto sobre si existe peligro inminente para las personas y los bienes y si son indispensables el desalojamiento del inmueble por sus ocupantes, la demolición total o parcial del mismo o la adaptación de otras medidas precautorias.

El secretario del Ayuntamiento emitirá dictamen.

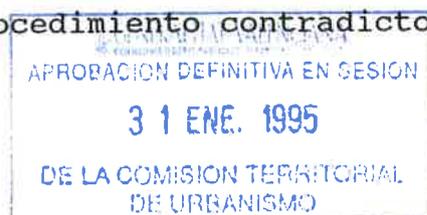
La Comisión competente formulará y elevará a la Alcaldía propuesta de resolución del expediente.

La Alcaldía en vista de los informes, dictámenes y propuesta, y en el caso de que quede probada plenamente la existencia de ruina inminente con evidente peligro de personas o bienes dispondrá la demolición del edificio o la ejecución de las medidas que indique el dictamen técnico.

Si de este dictamen técnico aparece la existencia de ruina incipiente, pero no inminente el expediente se continuará en forma contradictoria con arreglo al procedimiento que se indica a continuación.

2. Los expedientes que se incoen por alguna de las que se expresan en el apartado b) del nº 1 y en los números 2 y 3 del artículo anterior será siempre contradictorios y su tramitación se ajustará a las siguientes reglas:

a) Cuando se incoe instancia de parte se iniciará por medio de la correspondiente instancia del propietario o de los ocupantes del inmueble o de las personas que denuncien el hecho. la instancia deberá presentarse con el Registro General y en la misma se indicará el nombre del propietario de los arrendatarios y ocupantes de la finca y de los dueños de las fincas colindantes por pared medianera, relación suscita de los hechos y súplica de que se incoe el procedimiento contradictorio de



pag36

19 OCT. 1995

ruina. Se podrá acompañar dictamen suscrito por facultativo competente, que en ningún caso podrá ser funcionario del Ayuntamiento.

Por la Alcaldía se acordará la incoación del expediente de ruina, dado a conocer la iniciación a los posibles interesados, a fin de que en el plazo de 10 días examine las actuaciones y dentro del mismo plazo puedan alegar cuanto estimen conveniente a su derecho y aportar las pruebas pertinentes.

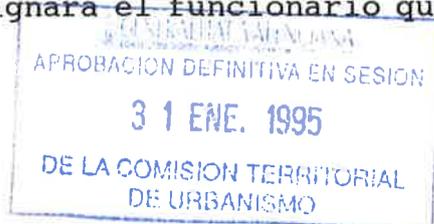
Transcurrido el plazo se solicitará el informe del técnico Municipal, quien tras la inspección de la finca emitirá dictamen que contendrá las circunstancias y elementos técnicos que concurren en la finca y comprenderá cuantos aspectos sean precisos para poder adoptar resolución por el Pleno de la Corporación actuante.

Artículo 33º Peligro Inminente de Ruina.

En los casos en que como resolución del expediente se declare inminente el peligro de ruina, y además se acuerde el desalojo inmediato de los ocupantes, la resolución adoptada se pondrá a la mayor brevedad posible en conocimiento del Gobernador Civil de la Provincia, el cumplimiento de lo establecido en el artículo 28 del Decreto de 10 de Octubre de 1958, a los efectos de las causas de resolución del contrato de arrendamiento de acuerdo con la legislación vigente.

Artículo 34º Desalojo.

En los casos en que deba procederse al desalojamiento de los ocupantes de una finca declarada de inminente peligro de ruina, tanto si la resolución ha sido adoptada en expediente sumario como en contrario, la Alcaldía designará el funcionario que debe

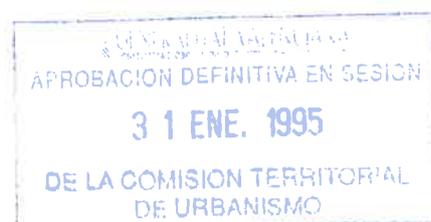


pag37

19 OCT. 1995

llevar a la práctica tal desalojo y la designación conferirá al mismo el carácter de ejecutor de la medida.

La Alcaldía dispondrá que se faciliten al ejecutor los elementos que precisa y los funcionarios de la Corporación que estime conveniente para ello.



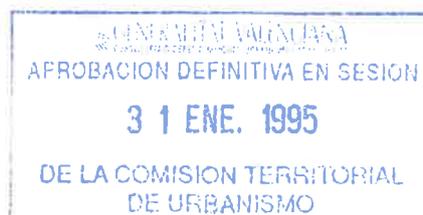
pag38

19 OCT. 1995

TITULO QUINTO

Articulo 35º Edificaciones e Instalaciones fuera de Ordenación

Con la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias las edificaciones o instalaciones que por su uso, función, situación o volumen sea incompatible con lo dictaminado por el proyecto de Delimitación quedará fuera de ordenación a efectos del Artículo 137 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, a excepción de las edificaciones destinadas a uso residencial, que por tener una planta mas que las reflejadas en el plano, tendrán que ajustarse a ellas en el caso de derribo y posterior edificación.



pag39

19 OCT. 1995

TITULO SEXTO. Normativa Especifica de Adaptacion a las Normas de Coordinación Metropolitana (julio de 1988).

Articulo 36º Del Riesgo de inundación.

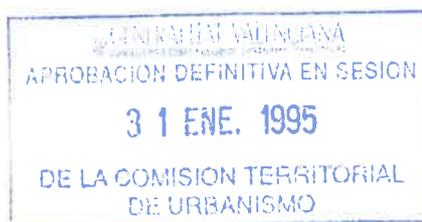
1. Las áreas clasificadas en las Normas Subsidiarias como suelo urbano e incluídas por las Normas de Coordinación de las zonas con riesgo de inundación, estarán sujetas a la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo que precisará la delimitación exacta de la zona de afección, la incompatibilidad de usos y el régimen normativo particularizado, dependiendo del tipo de riesgo y de la posibilidad o no de su recuperación, en base a las obras de defensa y protección previstas o que se pudieran preveer, quedando hasta dicho momento suspendidas a las determinaciones establecidas en las citadas Normas de Coordinación (NCM 22, 23, 34, 35, 36 y 37).

2. Para la obras y edificaciones permitidas situadas en áreas de riesgo de inundación, especialmente en las de riesgo grave, se estará a los criterios que establece la NCM 38.

Articulo 37º De la infraestructura viaria.

1. La clasificación de la red viaria que en base a criterios funcionales, se establece en las Normas Subsidiarias se entenderá explícitamente adaptada a la efectuada por las Normas Coordinación en todos aquellos extremos que las mismas establecen con carácter vinculante (NCM 88 a 97).

2. Las determinaciones en materia de zonas de suelo de Reserva Viaria, junto con las limitaciones de uso que para las mismas se contienen en las Normas de Coordinación se considerarán incluídas explícitamente en la Normativa de las Normas Subsidiarias con el



grado de vinculación dispuesto en aquellas (NCM 98 a 114).

3. En aquellos casos en que la aplicación de las determinaciones de las Normas de Coordinación en materia de Reserva Viaria pudieran afectar a aspectos de detalle de la clasificación, usos del suelo, o línea de fachada de la edificación, los instrumentos de planteamiento de desarrollo de las Normas definirán el tratamiento del borde de manera que resulte compatible con lo regulado en las Normas (NCM 98 a 114).

Artículo 38º Otras determinaciones

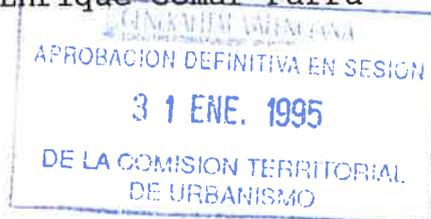
1. Para el diseño de los "pasillos" para el tendido de redes de alta y media tensión, se tendrán en cuenta las dimensiones a las que se refiere la NCM 242.

2. Se prohíbe los vertederos de basura en todo el término municipal.

3. Serán incompatibles los usos docentes con cualesquiera otros usos no públicos en los solares donde se ubica tal actividad docente (NCM 285).

Valencia, 16 Diciembre de 1992
EL ARQUITECTO

Fdo: Enrique Gomar Parra



pag41

19 OCT. 1995

ANEXO

**NORMAS DE HABITABILIDAD Y DISEÑO
DE VIVIENDA EN EL AMBITO
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA**