



AJUNTAMENT DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Modificación Puntual Número Uno del PGOU de Faura.

Memoria informativa.-

Con fecha 29 de enero de 2010, se aprueba por la Comisión territorial de Urbanismo de Valencia, el Plan General de Ordenación Urbana de Faura, publicado en el DOCV con fecha 18 de junio de 2010.

Dicho documento supone un cambio significativo en los parámetros urbanísticos que rigen el municipio de Faura, ya que la anterior normativa en vigor eran las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Esta gran diferencia normativa no es debida solo a las necesidades provocadas por la evolución social y económica del municipio, sino también por la aparición de diferentes documentos de nueva creación que no proceden de las mencionadas normas subsidiarias, como por ejemplo el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos o el Estudio de Paisaje, con las diversas determinaciones que traen aparejadas. La normativa resultante, por tanto, se ha creado ex novo en una gran parte.

Esto ha producido que a lo largo de la tramitación y desde su aprobación se ha detectado que ciertos aspectos de la ordenación pormenorizada deben ser revisados.

Se propuso además, para la zona del casco urbano la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior que modificaba y concretaba algunos elementos de la ordenación pormenorizada en esta zona. El mencionado documento contempla algunas de las modificaciones que se establecen en el presente texto.

Por lo tanto, en la siguiente Modificación Puntual número 1 del Plan General de Ordenación Urbana, se materializan y concretan las observaciones realizadas, recogiendo además las propuestas realizadas en el mencionado Plan Especial de Reforma Interior.



AJUNTAMENT DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1

Memoria Justificativa.-

1.- Modificación de las alineaciones en suelo urbano, con vistas a facilitar su gestión, al mismo tiempo que se mejora la trama urbana, al resultar más adecuada a la tipología histórica, y ajuste de alineaciones al Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Con el doble objeto de mantener la trama histórica, en la medida que esto sea compatible con las necesidades actuales y facilitar la gestión se opta por las siguientes modificaciones de reajuste de alineaciones de la ordenación pormenorizada en el entorno de la calle Sagrada Familia:

Las actuaciones previstas en la parcela catastral 4311306 YK3041S0001BJ, correspondiente con el inmueble situado en la esquina de la calle Sagrada Familia, con la calle Cirilo Amorós, en las que se regularizaba la alineación se modifican, manteniéndose la alineación actual, ya que se considera que la alineación prevista en el PGOU no mejoraba la condiciones funcionales del viario.

Otra intervención afectada por la siguiente modificación se refiere a la que afecta según el PGOU a las parcelas catastrales número 4412512 YK3041S0001YJ y 4412511 YK3041S0001BJ. Dichas parcelas se vieron afectadas por el hecho que bajo la primera de las mismas (calle Cirilo Amorós, 18) discurre el cauce del barranco de Faura. Sin embargo, esta situación no afecta a la parcela situada en la calle Cirilo Amorós, 16.

En este caso, se ha valorado especialmente la gestión de la actuación, que se complica especialmente por el hecho de que existen dos parcelas afectadas. Se propone afectar una única parcela, la 4412512 YK3041S0001YJ como Fuera de Ordenación Sustantivo, quedando la otra, 4412511 YK3041S0001BJ libre de dicha afección. Como se puede observar, ello no repercute en una reducción de la calidad urbana resultante, ya que no se trata de una vía de alto tránsito.



AJUNTAMENT DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1

La tercera regularización prevista en esta zona, se halla en la regularización de alineaciones en el tramo correspondiente al cauce del barranco, en el quiebro que se realiza entre la parcela situada en la calle Cirilo Amorós, 14 (parcela catastral 4412510 YK3041S0001AJ) y la situada en la calle Avelina Taverner, 5 (parcela catastral 4412514 YK3041S0001QJ). se ha considerado adecuado completar la regularización de la alineación que se inició mediante la reducción de la mencionada parcela situada en la calle Avelina Taverner, 5, de forma triangular, en su parte correspondiente a la mencionada calle. Se elimina mediante esta actuación un espacio cuya geometría ocasiona problemas de mantenimiento y cuidado.

Se modifica la alineación de la parcela catastral 4412301 YK3041S0001KJ, cuyo emplazamiento es Camí de Quartell, 20, a la distancia que establece el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 849/86) en cinco metros para la zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.

2.- Homogeneización y regularización de la situación urbanística de las manzanas delimitadas por la calle Almàssera y la calle Cavallers, y la manzana delimitada por la calle Blasco Ibáñez y la calle Cavallers.

Las manzanas situadas entre las calles Almàssera y Cavallers, y la situada entre las calles Blasco Ibáñez y Cervantes, presentan una serie de particularidades derivadas de su situación como viales delimitadores, ya que mientras forman parte parcialmente del Núcleo Histórico Tradicional, también incorporan áreas que no lo son, pero se han venido configurando mediante construcciones similares a las que sí forman parte del mismo. Para ello se aprobó en el Plan General de ordenación urbana una zona específica que contribuyera a generar una transición adecuada entre estas zonas, que se denomina, Zona de Transición (NUH-ZT). En dicha zona rigen las normas urbanísticas de la misma, que corresponden en la mayoría de supuestos con las del Núcleo Histórico (NUH).

No obstante, el Plan ha dividido estas manzanas en tres zonas: Las dos mencionadas y la Ampliación de Casco (ACA),



AJUNTAMENT DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1

resultando no del todo adecuada esta división por ocasionar demasiadas dificultades para la adecuada configuración de una trama urbana de transición entre el núcleo histórico tradicional y la zona de ampliación del municipio.

Esta Modificación aumenta el ámbito de la zona de calificación urbanística NUH-ZT a las parcelas que dentro de dichas manzanas no forman parte de la zona de calificación urbanística NUH, integrando en la misma las que se encontraban calificadas como Ampliación de Casco (ACA), con el objeto de racionalizar la normativa urbanística, que dificultaba la adecuada configuración de una trama urbana de transición entre el núcleo histórico tradicional y la zona de ampliación del municipio. Las alturas máximas edificables se mantienen tal y como se establecía en el PGOU.

3.- Ampliación de la sección del vial atzucac de la Bassa y creación de un chaflán en la esquina de las calles

Se propone la ampliación del vial denominado atzucac de la Bassa, cuya anchura en el tramo principal es de seis metros aproximadamente, hasta una anchura total de ocho (8) metros. Dicha modificación permite mejorar ampliamente el mismo, ya que en la actualidad resulta muy complicado su uso para el tráfico rodado, aun siendo restringido, por los dos giros de 90 grados que se realizan.

Aunque la ampliación se realizará mediante la cesión de suelo de los inmuebles cuyas traseras recaen a la calle Mayor, esta ampliación no afecta a los elementos de valor situados en la parcela catalogada mediante la ficha nº 21 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, cuya protección afecta a los elementos situados en la parte recayente a la calle Mayor.

Con el objeto de mejorar la visibilidad y reducir el riesgo para la conducción en uno de los puntos más conflictivos y con mayor circulación del casco, se achaflan las esquinas entre la avenida de la Canaleta y la Plaza Dr. Fleming, y la misma avenida con el Atzucac de la Bassa.



AJUNTAMENT DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1

4.- Modificación de la normativa de centro histórico:

La normativa general, y la específica para la zona de calificación urbanística Núcleo Histórico Tradicional, así como el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos establecen una serie de criterios que tras el estudio detallado de la misma se ha comprobado que existen aspectos que deben variarse o profundizarse, con el objeto principal de asegurar una coherencia de las nuevas edificaciones con las tipologías constructivas tradicionales del núcleo histórico, y preservar el carácter único del mismo.

Estos criterios afectan a cuestiones estéticas y de integración en el entorno histórico, refiriéndose a aspectos de acabados y materiales aplicables en el exterior de las edificaciones, así como a documentación a incorporar a los proyectos para la solicitud de licencia, en relación con este mismo supuesto.

5.- Modificación de normativa general.

Debido a los numerosos trámites realizados y su complejidad para la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, hay diferentes aspectos de la normativa que no fue posible abordar con suficiente precisión en dicha tramitación. En esta modificación puntual se profundiza en ellos.

En particular se detallan en mayor medida los criterios para ubicar las instalaciones, que por sus propias condiciones funcionales deben ir instaladas a la intemperie, tales como los aparatos de climatización, las placas solares, etc. Se debe conjugar la funcionalidad de las mismas con el respeto de la estética de conjunto del municipio, especialmente desde los puntos de observación principal, que es la vía pública.

Otros aspectos sobre los que se incide en la imagen del municipio es la que hace referencia a los vallados de solares, que se asimilan las normas que se proponían en el Plan Especial de Reforma Interior, que contenía varias disposiciones que se tienen en cuenta ahora.



AJUNTAMENT DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1

En la misma línea se propone definir con mayor detalle la obligatoriedad de dar un tratamiento digno a las medianeras vistas, en la medida en las que éstas tienen un impacto muy significativo en la imagen del municipio, igual o superior a las fachadas recayentes a vial. Los casetones y otros elementos que se encuentran retranqueados de la alineación de fachada pero son visibles en la última planta deberán del mismo modo acabarse como el resto de elementos de la fachada.

Otro aspecto importante para no reducir la calidad de los espacios urbanos es la limitación de la densificación de la población, innecesaria habiendo suelo disponible, mediante la prohibición de destinar a piezas de vivienda los elementos que quedan por encima de la altura máxima de cornisa, aún incluso tratándose de cubiertas inclinadas.

Por otra parte, se adecuan algunos artículos de las normas urbanísticas del PGOU a las nuevas disposiciones que han surgido en la materia, en lo que se refiere a las Cédulas de Habitabilidad, que han sido sustituidas durante la fase de tramitación del PGOU por las Licencias de Primera Ocupación.

6.- Corrección del error material existente en la parcela STD-02

En el grafiado de la parcela dotacional pública STD-02 se ha detectado un error material, según el cual, la parte paralela a la misma del cauce del barranco de Faura figura incorporada a la misma. Tratándose de un error gráfico, se procede a su corrección.

También se grafía en el plano la alineación interior de la manzana que delimita la parte edificable de la que no lo es, en cumplimiento del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.



AJUNTAMENT DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1

Documentación Normativa.-

Las siguientes modificaciones puntuales tienen eficacia normativa a partir de su aprobación, y sustituyen a lo determinado en el PGOU en lo que corresponda. En el caso de los artículos que se modifican, se subraya aquello que se añade sobre lo determinado en el PGOU. Los planos denominados con eficacia normativa sustituyen en lo que varían a los del PGOU.

1.-

Tal y como se describe en la memoria justificativa, se modifican alineaciones, respecto a las establecidas en el PGOU.

En los documentos gráficos adjuntos figuran las nuevas alineaciones. Los planos correspondientes con este punto son los numerados 1 y 2. Las determinaciones del plano 2 sustituyen a las existentes en el PGOU.

2.-

Para la zona de calificación urbanística NUH - ZT, resulta de aplicación el siguiente artículo, que sustituye al del mismo número de las Normas Urbanísticas del PGOU

La redacción del Artículo 69 de las normas urbanísticas del PGOU, incluida en la Modificación Puntual nº4 aprobada junto con la presente.

En los documentos gráficos adjuntos figuran las nuevas zonas de calificación urbanística. El número máximo de plantas, incluida la planta baja, son las que figuran en los planos de ordenación. Los planos correspondientes con este punto son los numerados 3 y 4. Las determinaciones del plano 4 sustituyen a las existentes en el PGOU.

3.-

La sección de parte del viario denominado atzucac de la Bassa, se modifica hasta una anchura de ocho metros entre



AJUNTAMENT DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1

alineaciones. La anchura actual no permite el adecuado tránsito de vehículos.

Se modifican la esquinas de la avenida de la Canaleta con la plaza Doctor Fleming y con el atzacac de la Bassa, mediante la formación de una chaflán de tres metros lineales hacia cada uno de los sentidos.

En los documentos gráficos adjuntos se define mediante acotación y líneas la nueva alineación de las manzanas. Los planos correspondientes con este punto son los numerados 5 y 6. Las determinaciones del plano 6 sustituyen a las existentes en el PGOU.

4.-

Se modifica el artículo 69 de las Normas Urbanísticas del PGOU, referente a las normas específicas de la zona de calificación urbanística **Núcleo Histórico Tradicional**, cuya redacción quedará como sigue:

Artículo 69.- Ordenanzas Específicas

Serán de aplicación para esta zona las ordenanzas correspondientes a la zona de Ampliación de Casco (ACA), con las salvedades siguientes :

1.- Quedan prohibidos los miradores en todo su ámbito. Sólo podrán efectuarse balcones, que no podrán cerrarse. No se permite ningún tipo de vuelos en las calles inferiores a 4 metros y en las de más de 4 metros se permite un vuelo abierto de hasta 50 cm. Los balcones no podrán ser elementos corridos en fachada, debiendo ser independientes cada dos huecos o 3 metros lineales como máximo.

2.- Los cerramientos de muros al exterior se efectuarán primordialmente con acabado de revoco y pintura acorde con la tipología tradicional, quedando prohibidas las soluciones en cara vista, aplacados pétreos pulidos o abrillantados, o alicatados y cerámicos. Las pinturas responderán siempre a las tonalidades propias de la zona y calle, preferentemente en colores blancos, ocres o rojizos, en sus diversos tonos y siguiendo la gama cromática existente en los edificios



AJUNTAMENT DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1

protegidos cuyos tonalidades se consideren propias. Ésta podrá combinarse, sobre un tono base, con franjas perimetrales a ventanas y puertas, motivos tradicionales de adorno entre los huecos o zócalo de color contrastante. No se permite la mampostería ordinaria vista, dado que se trata de un material constructivo cuyo uso tradicional se complementa mediante un revestimiento. Para la concesión de licencia, el proyecto básico presentará una figuración de las fachadas exteriores en la que se pueda observar con claridad los tonos y materiales elegidos. El ayuntamiento podrá exigir que se modifiquen éstos en el caso de que manifiestamente contradiga lo especificado en el presente artículo.

Las paredes de cierres medianeros que queden al descubierto deberán tratarse con los criterios expresados para las fachadas, al igual que cuantas sean visibles desde las calles.

3.- Los zócalos en plantas bajos, asimismo, serán con materiales acordes con la tipología del entorno, particularmente con piedra natural, prohibiéndose las soluciones mediante aplacados pétreos pulidos o abrillantados y aplacados cerámicos sea cual sea su acabado superficial. Se autorizan relieves de moldura de hasta 5 cm. sobre el paramento de fachada. Los zócalos deberán seguir la estereotomía de la piedra de sillar, aunque se permita la colocación de la piedra aplacada. No se permitirá la mampostería ordinaria vista ni aplacada.

4.- No podrán autorizarse en fachadas, soluciones de barandillas a base de cristal o materiales plásticos. Podrá autorizarse el uso de elementos de aluminio siempre que se les aplique tratamiento superficial lacado o pintado, quedando prohibido el uso del mismo con acabado natural o con colores que no respondan a las propias de los edificios protegidos con nivel de protección ambiental. Tampoco se permite la colocación de acabados que imiten a otros materiales. Se mantendrá un criterio unitario de materiales y gama cromática entre las diferentes carpinterías que componen una fachada. No se permitirá la subdivisión de las carpinterías por encima de las necesarias constructivamente. Para la concesión de licencia, el proyecto básico presentará una figuración de las fachadas exteriores en la que se pueda



AJUNTAMENT DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1

observar con claridad los tonos y materiales elegidos. El ayuntamiento podrá exigir que se modifiquen éstos en el caso de que manifiestamente contradiga lo especificado en el presente artículo.

Las rejas, quicios, y elementos decorativos tradicionales podrán sobresalir hasta una distancia máxima de 15 centímetros del paramento de fachada sin revestir.

La colocación de marquesinas y anuncios, caso de ser aprobados por el Ayuntamiento, al que someterán previamente modelo dimensionado, se hará siempre en un plano paralelo a la alineación de las fachadas e inscrito en el interior de los cercos de los huecos de ésta. Ningún elemento de estos anuncios o marquesinas, incluida su iluminación podrá sobresalir más de 15 cm del plano de alineación de fachada. La altura de los anuncios no podrá ser superior a 50 centímetros. Esta ordenanza será de aplicación en la zona de núcleo histórico para todas las construcciones, tanto las que se ven afectadas por algún tipo de protección como las que no.

5.- Las acanaladuras y bajantes para las aguas pluviales se efectuarán o base de zinc o hierro forjado en el caso de ser vistas, prohibiéndose en este caso las tuberías de plástico, PVC o similares, pudiendo no obstante efectuarse empotrados en la propia fachada.

6.- La solución de la cubierta en la primera crujía recayente a la vía pública se efectuarán necesariamente a base de teja árabe siguiendo la tipología tradicional. Se limita la pendiente máxima de los faldones de cubierta a 40% y el mínimo de longitud de la cubierta recayente a fachadas a 8 metros para toda la construcción, tanto el cuerpo principal como el resto. En este plano no se permite la apertura de ningún tipo de hueco y en el resto de la cubierta se permitirían huecos que no fueran visibles desde la vía pública y que no superaran el 20 % de la superficie del plano de la cubierta en el que se encuentran. (sin contar los huecos de los patios) y que deberán estar rodeados de faldones de cubierta inclinada de una anchura no inferior a 1 metro. No están permitidas las cubiertas de placas onduladas opacas o traslúcidas o de planchas metálicas galvanizadas, ni las



AJUNTAMENT DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1

claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar o degradado.

Además se establece que sobre el plano de cubierta no podrá sobresalir ningún elemento constructivo ni de instalaciones con la excepción de las chimeneas, con trato tradicional en sus cubiertas y empleo de materiales iguales en acabado y calidad a los empleados en las fachadas del mismo edificio. Los elementos de remate de las chimeneas de ventilación serán estáticos y no tendrán un acabado brillante o metálico.

La terraza es el único lugar de la cubierta permitido para la colocación de instalaciones tales como maquinaria de aire acondicionado. Se admite exclusivamente la colocación en el plano de cubierta y manteniendo la inclinación de ésta aquellas instalaciones dependientes de la energía solar que tengan que disponerse necesariamente a la intemperie, siempre que se encuentren enrasadas con las pendientes de la cubierta y no sobresalgan sobre la misma que sean necesarias para dar cumplimiento a la normativa expresada en el Código Técnico de la Edificación. Estas instalaciones se situarán preferentemente en los planos de cubierta que no recaigan a la vía pública. La visibilidad de las instalaciones será nula desde cualquier punto de observación que se encuentre situado en la vía pública.

7.- Para la conformación de huecos en fachada se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) los huecos de fachada serán siempre de altura superior a su anchura, de forma que aquélla supere siempre en un 50%, como mínimo, a esta dimensión.

b) podrán ser iguales la altura y anchura del hueco cuando correspondan a la última planta de edificios de más de dos alturas, en cuyo caso ninguna de las dimensiones superará los 80 centímetros, aunque podrán efectuarse peraltes o arcos en los capitalzados como sobredimensión de los mismos.

c) en planta baja se permitirá la apertura de huecos cuya proporción de verticalidad sea igual o superior al 30%. Se



AJUNTAMENT DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1

exceptúa el acceso a garajes, aunque deberá integrarse este hueco en la composición de la planta baja y general del edificio.

d) la disposición de los huecos en fachada se someterá a simetría de los ejes verticales de los mismos de forma que estos queden alineados en una vertical única por cada elevación. Sólo se permitirán huecos intermedios en la última planta, sujetos a las condiciones ya especificadas, cuando puedan edificarse más de dos de ellas.

e) la superficie total de huecos en fachada no será superior al 30% de la superficie de la misma, excepto en casos de manifiesta imposibilidad en los que esta norma sea incompatible con el cumplimiento de las Condiciones de Diseño y Calidad (DC-09), en las que se permitirá alcanzar los mínimos establecidos por la DC-09 sin renunciar al criterio de verticalidad establecido en el apartado anterior. En planta baja se aumenta la proporción de hueco sobre macizo hasta un máximo del 50% incluyendo el hueco de acceso al aparcamiento.

f) los elementos de carpintería, puertas, ventanas, contraventanas, puertas balconeras, etc. se alinearán haz interior con haz interior del hueco que cierran y en ningún caso superaran la mitad del espesor del hueco.

g) los escaparates de los comercios, caso de demostrarse necesarios, deberán acomodarse a la estructura de huecos descrita hasta el momento y existente o prevista en el edificio en que se ubiquen, o alternativamente formarse en hueco preexistente sin modificar el mismo.

8.- No se permitirá la construcción de semisótanos que impidan el acceso principal de la edificación desde el nivel de la rasante de vial.

9.- Se deberá aportar, para la obtención de licencia de obras, junto con el resto de documentación que conforma un proyecto básico, los planos de despiece de carpinterías y de acotación de huecos en fachadas, así como cualquier otro plano o documentación que permita determinar con claridad cuales serán los materiales de aplicación en los elementos



AJUNTAMENT DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1

visibles desde la vía pública, tales como secciones constructivas, etc.

5.-

Se modifican varios artículos de las Normas Urbanísticas del PGOU, que pasan a tener la siguiente redacción:

Artículo 30.- Construcciones por encima de la altura de cornisa.

Por encima de la altura de cornisa sólo se permitirá la construcción de casetones de escalera, de ascensor, chimeneas de ventilación, instalaciones, etc. que en cualquier caso deberán retranquearse 4 metros de la alineación de fachada. Queda por tanto prohibido cualquier aprovechamiento de los espacios resultantes bajo cubierta y expresamente el uso de vivienda por encima de la altura de cornisa.

Artículo 32.- Acabados de medianeras y elementos por encima de altura de cornisa. Vallado de solares en suelo urbano. Ubicación de instalaciones y canalizaciones en zonas visibles desde la vía pública.

Se deberá dar tratamiento de fachada a todos los elementos exteriores de la edificación.

Todos los elementos que se construyan sobre la altura de cornisa deberán recibir el tratamiento de fachada que se aplique a la fachada recayente a la vía pública del edificio. La estructura de cubierta de estos elementos se construirá de modo similar a la del resto de elementos estructurales que componen el edificio.

En los casos de las medianeras y patios de luces, estos deberán ser como mínimo pintados, y en los casos de elementos exteriores (incluyendo chimeneas, casetones, etc.) recayentes o visibles desde vial, se deberá ejecutar con el mismo acabado que ha sido empleado para la fachada, aún en el caso de que se encuentren retranqueados respecto de



AJUNTAMENT DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1

la misma alineación de vial, o en el caso de que en el futuro vayan a ser tapadas por las edificaciones colindantes.

Vallado de solares.- Se deberá proceder al vallado de los solares existentes en suelo urbano consolidado. En el caso de que la propiedad no lo llevara a cabo ante el requerimiento del Ayuntamiento, éste podrá ejecutar el vallado de manera subsidiaria. En aquellos casos en los que la valla se encuentre ya ejecutada se deberá ajustar a las condiciones descritas en el presente artículo.

Los vallados deberán presentar las siguientes características mínimas:

- Serán opacos y poseerán estabilidad constructiva propia hasta una altura mínima de dos (2) metros.
- No invadirá con ningún elemento la vía pública, debiendo estar contruidos en su totalidad hacia el interior de la parcela.
- Deberá presentar algún tipo de tratamiento superficial acabado, tal como pintura, revestimiento monocapa, etc.
- No deberá permitir el paso por ningún punto a personas, debiendo por tanto encontrarse cerrado.

Para su ejecución deberá solicitarse la preceptiva licencia de vallado.

Ubicación de instalaciones y canalizaciones en zonas visibles desde la vía pública:

- En general, queda prohibida la colocación de instalaciones o canalizaciones en zonas visibles desde la vía pública tanto fachadas, como balcones, o cubiertas, tales como canalizaciones de gas, equipos de climatización, de producción de electricidad o de agua caliente sanitaria, etc.
- A esta norma se le exceptúan los siguientes supuestos: Canalones de recogida de agua pluvial con las



AJUNTAMENT DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1

características que se establecen en otros artículos de las Normas Urbanísticas; placas solares, del tipo que sea, siempre que se encuentren enrasadas con las pendientes de la cubierta y no sobresalgan sobre la misma; antenas de televisión y pararrayos. Hornacinas empotradas para la instalación de contadores de suministros, cuyo acabado de puertas deberá ser integrado en la fachada, en cuanto a materiales empleados.

Artículo 43.- Licencia de Ocupación.

Antes de poner en uso cualquier edificación destinada a morada humana, sea de nueva planta o reforma, deberá solicitarse la preceptiva Licencia de Ocupación, tal y como establece el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), en su artículo 469.

Artículo 44.- Aparición de restos arqueológicos.

Ante la primera aparición de cualquier resto arqueológico del tipo que fuere se deberá paralizar inmediatamente la marcha de las obras de modo indefinido, proteger los restos aparecidos y notificar al Ayuntamiento, que deberá solicitar informe arqueológico vinculante para permitir la continuación de las obras. En este informe se establecerán las medidas a adoptar para continuar con la ejecución de las obras.

Artículo 57.- Inspección municipal de las obras en ejecución.

Durante la ejecución de las obras, los técnicos municipales podrán comprobar cuantas veces lo estimen pertinente si éstas se ajustan a las condiciones del proyecto, y de las prescripciones de estas Normas Urbanísticas, debiendo verificar, con asistencia del director de las mismas, la posición de la fachada, dimensiones de los patios, altura de los pisos, existencia y funcionamiento de las distintas instalaciones, etc. Para lo cual en cada caso y cuando esté la obra en disposición de comprobarse estos extremos, el director facultativo lo comunicará por escrito al Ayuntamiento que a su vez, establecerá la fecha y hora de la inspección a



AJUNTAMENT DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1

efectuar por los técnicos municipales conjuntamente con la dirección facultativa y la propiedad de la obra. Si el director de la obra no avisase en época oportuna o no asistiese al reconocimiento a la hora convenida, se dará cuenta a la Alcaldía de los reparos observados, a fin de que se establezcan las debidas responsabilidades.

Si por cualquier causa se tuviese conocimiento de que una obra se realiza sin previa licencia o sin ajustarse a ésta o al proyecto aprobado, deberá ponerse inmediatamente en conocimiento de la Alcaldía a fin de que la autoridad municipal adopte las medidas adecuadas al caso.

Artículo 60.- Utilización y deterioros de la vía pública. Medidas a adoptar durante la ejecución de las obras.

Todo el frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción o reforma interior, previa autorización municipal y pago de la correspondiente tasa, se cerrará con una cerca de tablas, bloques o planchas, a distancia que permita la anchura de la calle, no pudiendo en ningún caso adelantarse más de dos metros de la línea de fachada, debiendo dejar libre como mínimo un metro de paso de acera.

La ocupación no podrá exceder el ámbito vial de servicio, y en ningún caso se permitirá que mediante el vallado de la obra y el acopio de materiales no se deje permanentemente un paso de calzada inferior a 3,50 metros de anchura en su paso más desfavorable.

Las grúas-torre no podrán ubicarse en vía pública.

Para realizar cortes puntuales de calle por motivo de obra se deberá notificar con una antelación superior a 48 horas, debiendo ser autorizada por el ayuntamiento expresamente. En esta notificación se indicará el motivo de corte y la duración aproximada de éste.

Caso de que por la anchura de la calle no fuera posible, o la obra alcanzase más de tres metros de altura, se podrá sustituir con cerca de cuerda con vigilante y andamio plataforma volados con barandilla ciega, para evitar la caída de materiales en el segundo caso.



AJUNTAMENT DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1

Estos vallados y cercados deberán hallarse debidamente señalizados e iluminados de modo que no perturben el tráfico de la calle, y resulten perfectamente visibles desde la vía pública.

Si durante el derribo, edificación o reparación de un edificio, ofreciese peligro o dificultad el tránsito de vehículos, podrá impedirse éste mediante permiso de la autoridad, y previo paga del arbitrio diario que se fije por el Ayuntamiento.

A la finalización de las obras, y previo a la emisión de la Licencia de ocupación o de apertura, se deberá reponer al estado original con cargo al titular de la licencia, aquellos elementos de la vía pública que hayan sido dañados durante la ejecución de las mismas.

El Ayuntamiento, si perjuicio de lo anterior podrá exigir que se completen en el ámbito vial de la edificación los servicios que se consideren oportunos, tales como alumbrado, saneamiento, electricidad, agua potable, gas, acceso rodado, jardinería, mobiliario urbano, etc. con cargo al titular que ha solicitado la licencia.

6.-

En los documentos gráficos adjuntos figuran las nuevas alineaciones de la manzana STD-02, así como las otras modificaciones propuestas. Estos planos sustituyen a los aprobados en el PGOU con la misma numeración.

En Faura, enero de 2013,

El Arquitecto,

Juan José Garrido Balaguer



-  Ámbito incorporado al suelo urbano calificado como Ampliación de Casco, uso privado residencial edificable, que procede del área en situación de fuera de ordenación, destinada a suelo dotacional público red viaria.
-  Ámbito incorporado al suelo urbano calificado como Ampliación de Casco, uso privado residencial edificable, que procede de suelo dotacional público destinado a red viaria secundaria.
-  Ámbito incorporado al suelo dotacional público destinado a red viaria secundaria, que procede de suelo urbano calificado como Ampliación de Casco.
-  Ámbito incorporado al suelo dotacional público destinado a red viaria secundaria, que procede de suelo urbano calificado como Ampliación de Casco.

Modificación puntual del PGOU de Faura número 1

Escala 1:500

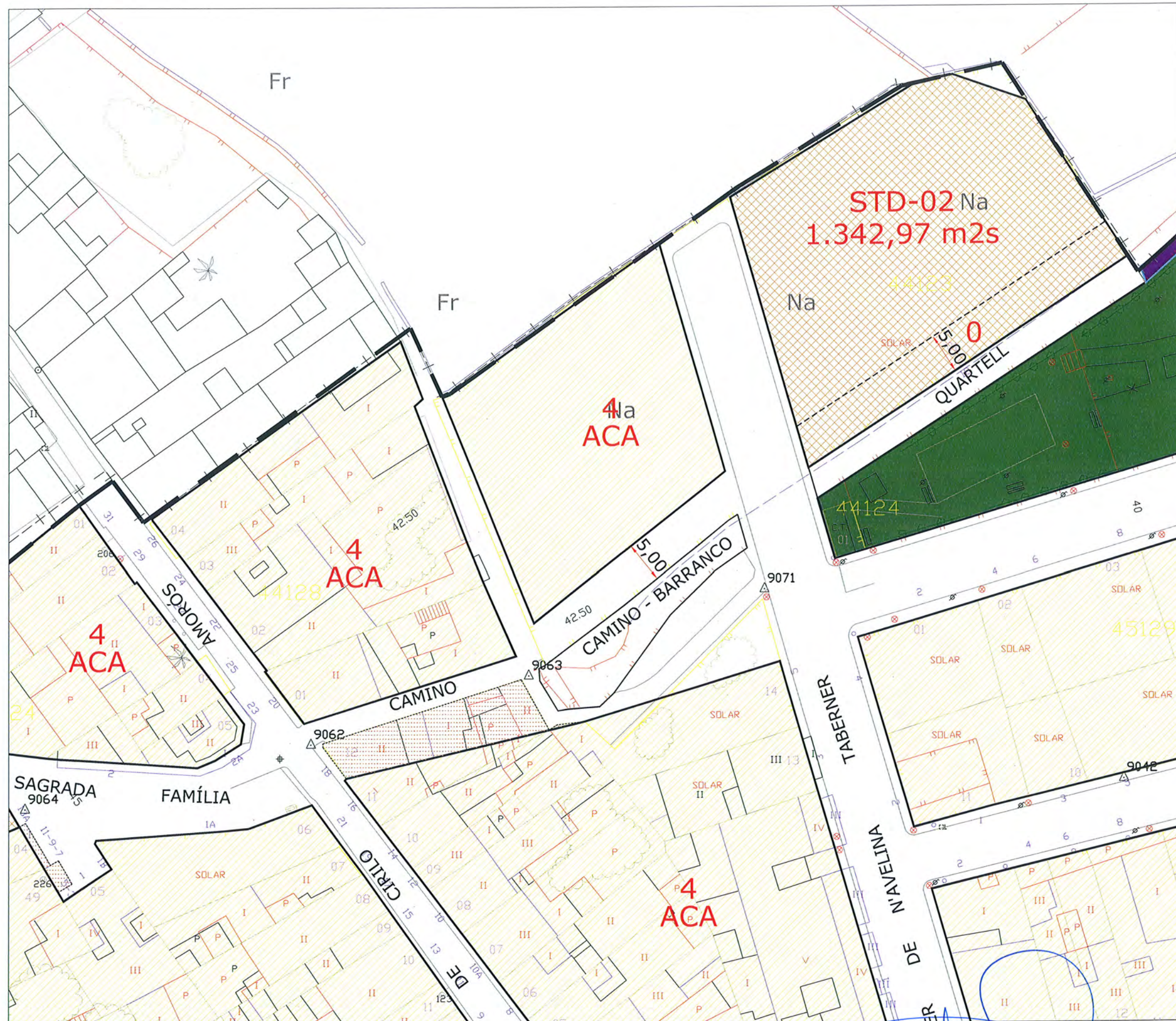
enero de 2013

AJUNTAMENT DE FAURA

Arquitecto: Juan José Garrido Balaguer

Plano informativo sin eficacia normativa. Ámbitos afectados por el punto nº1 y 6

01



Modificación puntual del PGOU de Faura número 1

Escala 1:500

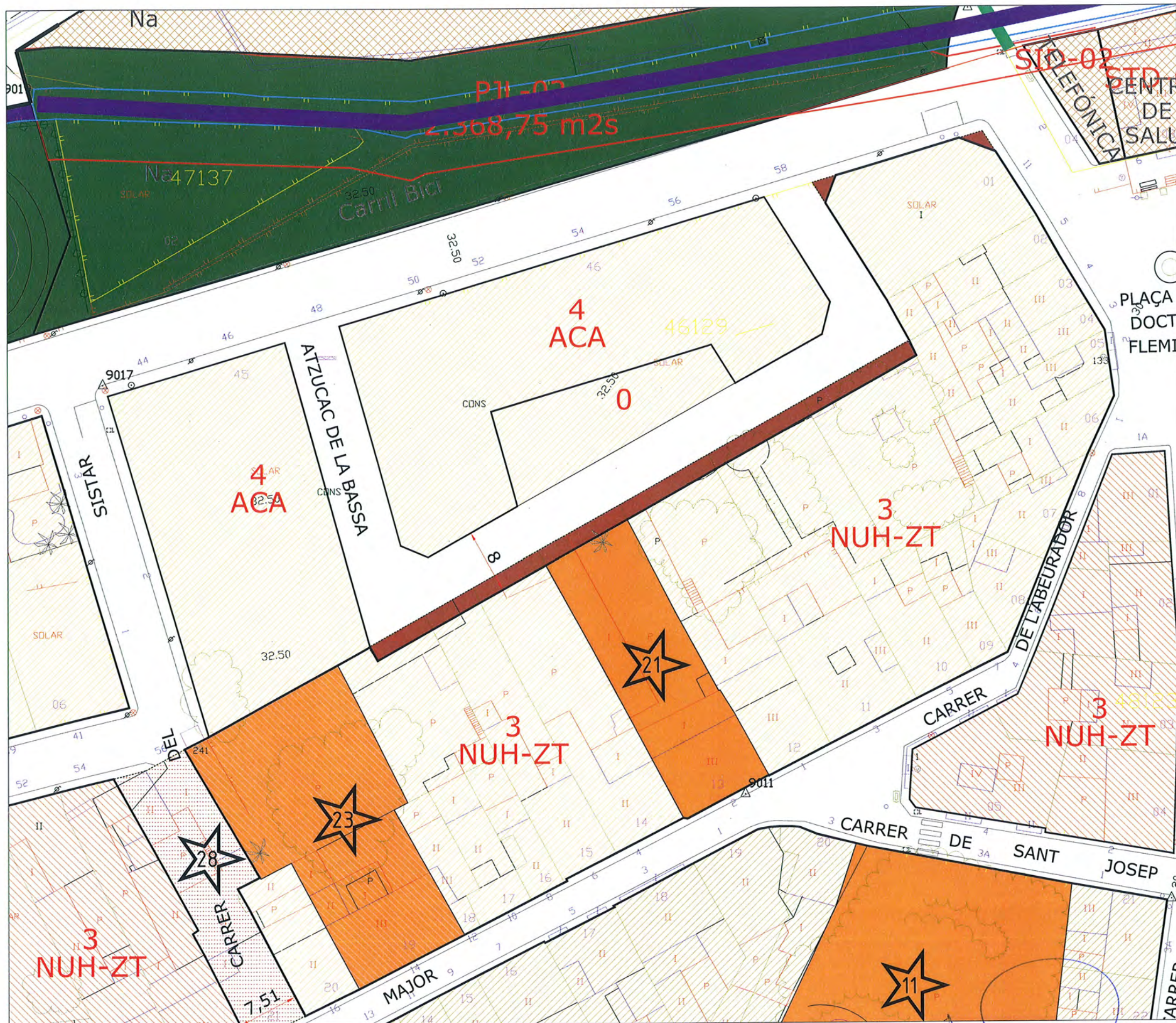
enero de 2013

AJUNTAMENT DE FAURA

Arquitecto: Juan José Garrido Balaguer

Plano con eficacia normativa. Alineaciones

02



Edificaciones en fuera de ordenación según el art. 65 de las NN.UU., que procede de suelo calificado como Ampliación de Casco (ACA) y que se destina a Suelo Dotacional Público Red Viaria Secundaria

Modificación puntual del PGOU de Faura número 1

Escala 1:500

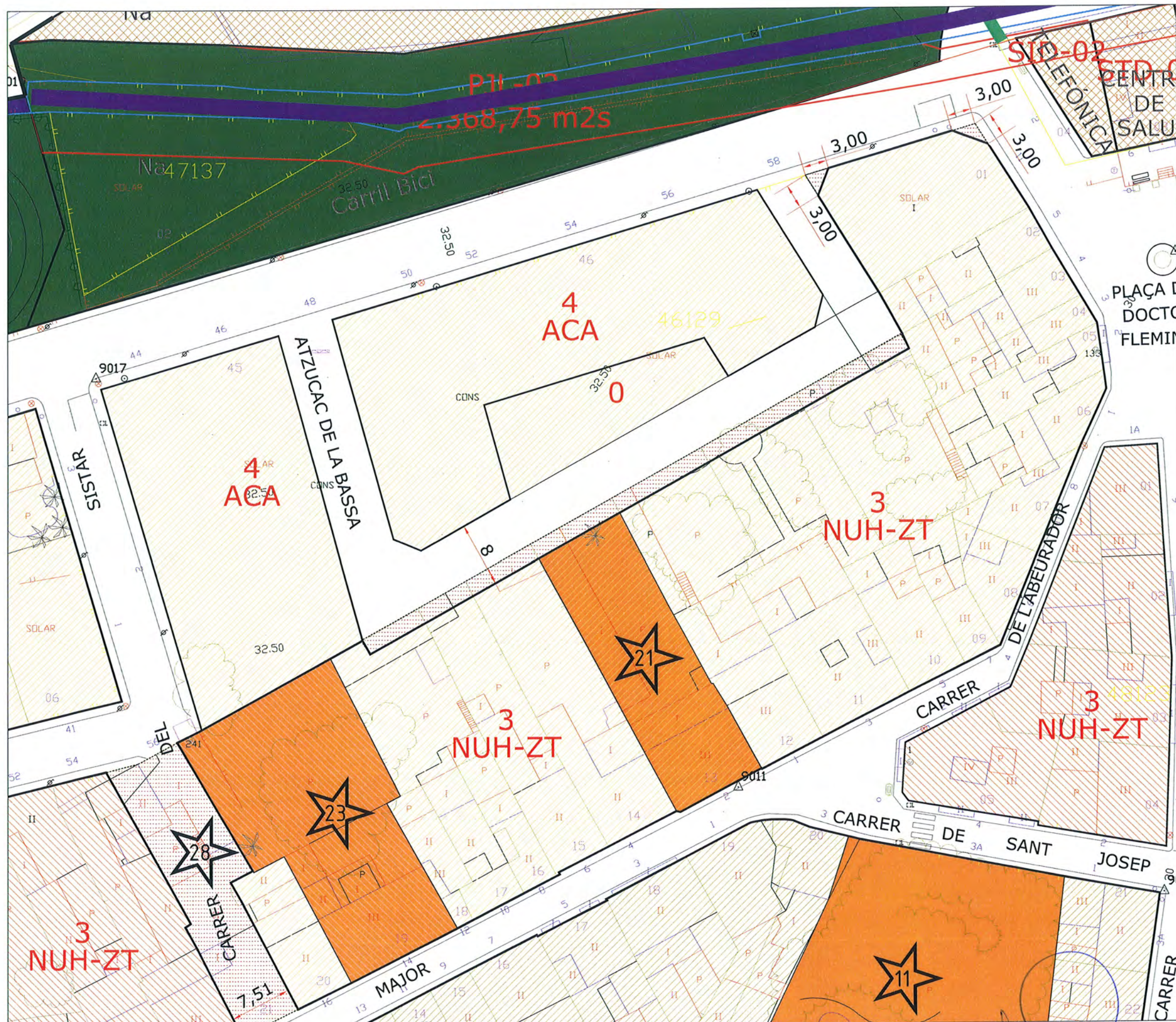
enero de 2013

AJUNTAMENT DE FAURA

Arquitecto: Juan José Garrido Balaguer

Plano informativo sin eficacia normativa. Ámbito afectado por punto nº 3

05



Modificación puntual del PGOU de Faura número 1

Escala 1:500

enero de 2013

AJUNTAMENT DE FAURA

Arquitecto: Juan José Garrido Balaguer

Plano con eficacia normativa. Alineaciones

06