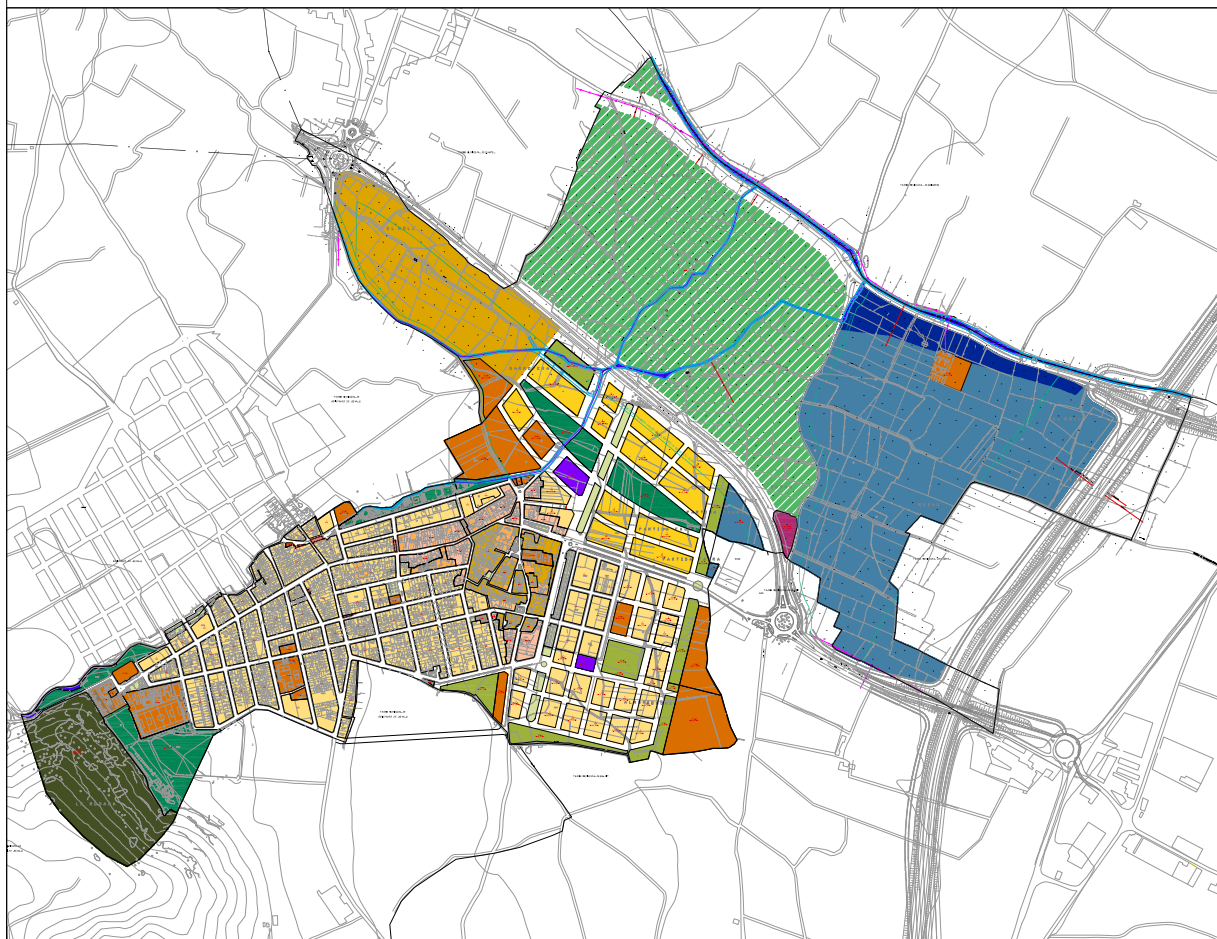


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NOVIEMBRE DE 2009

DOCUMENTO:

NORMAS URBANÍSTICAS



AJUNTAMENT DE FAURA



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1.- FUNCIÓN, CONTENIDO, ALCANCE, DESARROLLO Y REVISIÓN.

Artículo 1.- Función, ámbito de aplicación y marco legal.

1.- Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del Plan General de Ordenación Urbana de Faura. (en adelante PGOU o Plan). Sus funciones vienen reguladas por el art. 17 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística, y por el art. 40 del Decreto 201/1998 de 15 de diciembre del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

El presente PGOU revisa y sustituye a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que se halla en vigencia para el Término Municipal de Faura y que fue aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo, con fecha 15 de junio de 1994, y cuya fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia fue 21 de julio de 1994.

Su ámbito de aplicación es el término municipal de Faura, dado que no existe ningún ámbito de planeamiento parcial, cuyas disposiciones deban ser asumidas por este Plan.

2.- Con carácter general, son de aplicación los siguientes preceptos legales, en todo aquello que no se halle establecido en estas Normas:

Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística, (en adelante, LRAU), así como sus posteriores desarrollos y modificaciones que corresponden con el **Decreto 201/1998 de 15 de diciembre del Gobierno Valenciano, por el**



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

que se aprueba el **Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana**, (en adelante, RPCV), Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el **Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana**, (en adelante, RZOU), Orden de 29 de marzo de 1996 de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la se aprueba la **Instrucción de Planeamiento 1/1996**, de 23 de enero de 1996, sobre Homologación de Planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, así como lo dispuesto en las **leyes 14/1997** (art 19), **10/1998** (art 33) y **16/2003** (Capítulo IX) de la **Generalitat Valenciana**, en lo que modifican la LRAU.

Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo no Urbanizable. (en adelante, LSNU), así como aquellas otras disposiciones en las que se modifica y desarrolla dicha Ley: **Ley 2/1997, Decreto 217/1999, Ley 8/2002, Ley 16/2003 y Decreto 6/2004**, todos ellos de carácter autonómico.

Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, de carácter estatal.

Legislación sectorial de aplicación en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE).



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Con carácter general, cuantos otros textos legales, en ámbitos relacionados con el contenido de las Normas y el Plan, resulten de aplicación.

Aquellas ordenanzas de aplicación en el ámbito municipal que se hallen en vigencia en el momento de aprobación del presente Plan, en lo que no lo contradigan, gozando de preferencia lo dispuesto en el Plan.

Artículo 2.- Documentación del Plan.

El Plan General queda integrado por los siguientes documentos:
(art. 45 RPCV.)

A) Parte sin eficacia normativa:

- a. Documento de información: Memoria y planos
- b. Memoria justificativa.

B) Parte con eficacia normativa:

- a. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- b. Normas Urbanísticas.
- c. Fichas de planeamiento de desarrollo y de gestión.
- d. Catálogo.
- e. Planos de ordenación.

C) Estudio de impacto ambiental.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 3.- Alcance de las determinaciones del Plan.

El Plan contiene las siguientes determinaciones, conforme a lo dispuesto en el art. 41 del RPCV:

La Ordenación Urbanística Estructural para todo el Término Municipal, determinando en ella los elementos integrantes de ésta, enumerados en el art. 5 del RPCV.

Y la Ordenación urbanística Pormenorizada del suelo urbano, sin perjuicio de la posibilidad de delimitar sectores de ordenación diferida mediante Planes de Reforma Interior así como del suelo urbanizable inmediato al urbano, que en función de las necesidades de crecimiento del municipio se estime ordenar para favorecer su programación, excusando la exigencia de Planes Parciales.

Se incorporan aquellas determinaciones del planeamiento anterior que el propio Plan General considera deben mantenerse vigentes.

Los artículos 17 y 18 de la LRAU y los artículos 53 y 54 del RPCV regulan el contenido de las Normas Urbanísticas en cuanto a determinaciones relativas a la ordenación estructural y a la ordenación pormenorizada.

El Plan permitirá, previos los trámites y aprobación municipal correspondiente, en aquellos terrenos que posean ordenación pormenorizada, establecer alineaciones, protecciones y otras determinaciones de carácter pormenorizado que resulten necesarias para los fines que se proponen. Tales determinaciones deberán ser



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

incorporadas al planeamiento de desarrollo. Si se pretende llevar a cabo alguna modificación sobre estas determinaciones deberá justificarse razonadamente la mejora que supone la alternativa propuesta. En todo caso, el Ayuntamiento Pleno queda facultado para la aprobación definitiva de aquellas ordenanzas de edificación, de salubridad, de higiene, y otras disposiciones complementarias que, dentro de su competencia y en el proceso de aplicación del PGOU, estime necesarias para la correcta y mejor interpretación y aplicación de las presentes Normas Urbanísticas.

Asimismo, el Plan prevé en aquellos puntos de contacto con el casco o con áreas de desarrollo, la modificación del planeamiento de los municipios vecinos, proponiendo alineaciones, reclasificaciones de terrenos, protección de elementos que pese a hallarse en diferente término municipal poseen un cierto valor patrimonial para Faura, atendiendo a razones en base a valorar la mejoría que para el desarrollo del municipio suponen dichas modificaciones.

Artículo 4.- Vigencia, desarrollo y revisión.

1.- Las determinaciones del Plan estarán vigentes desde el día siguiente de la publicación en el BOP de la aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo, siendo su vigencia indefinida.

2.- Como desarrollo de este Plan se pueden realizar planes, proyectos y programas tales como planes parciales y de reforma interior, planes especiales, estudios de detalle, proyectos de urbanización y proyectos de obra y programas para el desarrollo de actuaciones integradas y



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

aisladas. La regulación de los diferentes planes, proyectos y programas se establece en la LRAU.

3.- En los casos en los que, debido a un mejor conocimiento de la realidad física del terreno sea necesario redefinir límites de zonas, sectores, etc, será posible, mediante el planeamiento de desarrollo, modificar el Plan adaptándolo a dicha realidad física. Dichas variaciones no tendrán la consideración de modificación de planeamiento hasta una desviación del 5% en medidas superficiales y del 2% en medidas lineales.

Tampoco procederá la revisión o modificación del planeamiento en los casos en los que se modifique la normativa técnica a la que hace referencia el presente Plan, o la legislación sectorial, así como la modificación o creación de nueva normativa urbanística cuya asunción por el Plan no provoque situaciones de incoherencia con lo establecido por éste, y la creación o modificación de ordenanzas municipales siempre que guarden coherencia con éste.

Procede la revisión o modificación del Plan en los siguientes supuestos: (art. 54 y 55 LRAU)

a) Cumplimiento del plazo establecido por la legislación (art. 17.5 de la LRAU) de 10 años.

b) Agotamiento de la capacidad de desarrollo prevista por el Plan, por cumplimiento de las previsiones establecidas en éste.

c) Cuando, por incompatibilidad manifiesta con algún tipo de implantación de infraestructuras, o de legislación de mayor rango, cuyo



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

establecimiento motive la necesidad de abandonar el presente modelo territorial.

Artículo 5.- Gestión del Plan. Obligatoriedad.

Corresponde la gestión urbanística del Plan al Ayuntamiento, que promoverá la participación de la iniciativa privada en el desarrollo urbanístico.

Los propietarios y titulares de derechos sobre bienes inmuebles participarán en la gestión en las condiciones establecidas por la legislación vigente.

Las determinaciones establecidas en este Plan son de obligado cumplimiento tanto por la administración pública como por los particulares.

Artículo 6.- Criterios de interpretación del Plan.

Las discrepancias en la interpretación de las determinaciones del Plan se solventarán basándose en los siguientes criterios:

1.- Las contradicciones en la documentación gráfica se resolverán siempre atendiendo al plano grafiado a escala más detallada.

2.- En aquellos casos en los que la contradicción afecte a elementos de dominio público, tales como viales, zonas verdes u otros se resolverá siempre atendiendo al interés público.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

3.- Prevalecerá por encima de otras interpretaciones del plan la interpretación municipal.

Artículo 7.- Normas de aplicación directa.

Todas aquellas construcciones, carteles publicitarios, depósito permanente de elementos, vegetación, etc. no reguladas expresamente en estas normas deberán cumplir con lo establecido en el art. 3 de la LRAU.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 8.- Clasificación del suelo.

Según los criterios establecidos en la LRAU, en sus artículos 8 y siguientes, así como los artículos 7 a 10 de la Ley 6/1998, de Régimen del Suelo y Valoraciones, la totalidad del suelo del término Municipal objeto de las presentes Normas ha de estar incluido en alguna de las siguientes clasificaciones:

- a) Suelo Urbano
- b) Suelo Urbanizable
- c) Suelo No Urbanizable

En la parte gráfica se delimita con precisión la división del territorio según dicha clasificación.

1.- El Plan General clasifica como suelo urbano los terrenos cuyo desarrollo se pretende posibilitar preferentemente mediante Actuaciones Aisladas, en virtud del art. 9.2 de la LRAU, debiendo contener el Plan todas aquellas determinaciones necesarias de ordenación pormenorizada.

En el término municipal de Faura sólo se distingue un núcleo de suelo urbano, que corresponde con el casco principal de población.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Dentro del suelo urbano se delimita la Unidad de Ejecución denominada UER-01, cuya delimitación se grafía en planos y sus características en la ficha de gestión correspondiente.

2.- El Plan General clasifica como suelo urbanizable los terrenos que tiene por objeto someter a régimen de Actuaciones Integradas, en virtud del art. 9.2 de la LRAU.

Se establece la ordenación pormenorizada de los terrenos clasificados como urbanizables inmediatos al suelo urbano, conforme al art. 18.3 de la LRAU, de tal modo que se facilita la pronta programación de ellos excusando la ulterior exigencia de Plan Parcial.

Se distinguen varios sectores de suelo urbanizable, con ordenación pormenorizada y sin ella, así como residenciales e industriales, según cuadro siguiente.

En tanto no se aprueben los programas para el desarrollo de actuaciones integradas que correspondan, los terrenos que el Plan General clasifica como Suelo Urbanizable, estarán sometidos a la regulación específica contenida en la Disposición Adicional Segunda de la LSNU. El régimen de usos y los parámetros de la edificación de los terrenos serán los que se determinan para la zona de ordenanza del Suelo No urbanizable Común.

SECTOR	USO	ORDENACIÓN
R-01	RESIDENCIAL	PORMENORIZADA
R-02	RESIDENCIAL	PORMENORIZADA
R-03	RESIDENCIAL	PORMENORIZADA



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

R-04	RESIDENCIAL	ESTRUCTURAL
I-01	INDUSTRIAL	PORMENORIZADA
I-02	INDUSTRIAL	ESTRUCTURAL

3.- El Plan General clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que han de ser preservados de la urbanización, con arreglo a los criterios establecidos en la LSNU y en el artículo 9.2 de la Ley 6/1998.

Dentro de la clasificación de suelo no urbanizable se divide el suelo clasificado entre diferentes zonas de protección.

Suelo no urbanizable. Protección agrícola (SNU-PA)

Suelo no urbanizable. Protección Infraestructuras (SNU-PI)

Suelo no urbanizable. Protección hídrica (SNU-PH)

4.- Ante el posible desarrollo de sectores de suelo urbanizable o de desarrollo puntual en suelo no urbanizable (Declaraciones de interés comunitario o similares) se deberá realizar una prospección arqueológica previa, realizada por técnico competente, que como toda actuación arqueológica, deberá ser autorizada expresamente por la Conselleria de Cultura y Educación, tal y como se regula en el artículo 60 y siguientes de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo 9.- Calificación urbanística del suelo.

Conforme a lo dispuesto en el art. 17.1.c de la LRAU el Plan divide el territorio en zonas de ordenación, mediante la calificación urbanística. Dicha calificación determina los usos realizables en cada una de las zonas. Se identifican en los planos de ordenación mediante



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

diferentes tramas y claves. La zona de Red viaria de tránsito urbano se identifica por exclusión del resto, manteniéndose sin trama. Del mismo modo los caminos rurales se identifican con mayor precisión en los planos catastrales del término.

Las determinaciones propias de las diferentes zonas de ordenación, en cuanto a parámetros tipológicos, régimen de usos, etc. se plasma en las diferentes fichas de zonas de ordenación y ordenanzas particulares para cada una de las zonas.

El territorio del término municipal de Faura se divide en las siguientes zonas de ordenación :

En suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada:

Núcleo Histórico. (NUH).

Zona de Transición. (ZT).

Ampliación de Casco. (ANU).

Unifamiliar en hilera. (UFF).

Industrial en manzana. (INI).

En suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada las zonas de ordenación corresponden con los límites de los sectores, que en cualquier caso pueden, al ordenarse pormenorizadamente, incluir el suelo en zonas de ordenación existentes o bien, mediante la redacción de normas urbanísticas particulares, sin modificar las determinaciones contenidas en las fichas de planeamiento, crear nuevas zonas de ordenación, respetando, en cualquier caso, lo establecido en el Plan (En las Normas Urbanísticas, en las fichas de planeamiento y en las Directrices).



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

En suelo no urbanizable :

Zona de protección especial agrícola. (SNU-PA)

Zona de protección especial viaria. (SNU-PV)

Zona de protección especial hidráulica. (SNU-PH).

En todas las clases de suelo: Dotacional, ya sea de titularidad pública o privada.

Zonas Verdes y Espacios Libres: (art. 30 del RPCV)

Área de juego. (AL).

Jardines. (JL).

Parques. (QL).

Equipamientos:

Educativo-Cultural. (ED).

Deportivo-Recreativo. (RD).

Infraestructura-Servicio Urbano. (ID).

Sanitario-Asistencial. (TD).

Administrativo-Institucional. (AD).

Religiosa. (RL).

Red Viaria:

Red viaria de tránsito urbano. (RV).

Aparcamiento en vía pública. (AV).

Red municipal de caminos rurales.

Suelo dotacional de titularidad pública no municipal, tal como carreteras de titularidad autonómica o estatal, vías pecuarias



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

(conforme a la clasificación establecida en la Ley 3/1995 de 25 de marzo de Vías Pecuarias), etc.

Artículo 10.- Red estructural o primaria de dotaciones públicas.-

Se identifican en los planos de ordenación estructural todos los elementos integrantes de la red de ordenación estructural, al mismo tiempo que se enumeran en la memoria justificativa. Tienen la clasificación urbanística de suelo urbanizable, excepto aquellos que se hallen en suelo urbano.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 3.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL TERRITORIO. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 11.- Definiciones.-

Se adoptan las definiciones del RZOU, contenidas en sus títulos segundo y tercero, salvo aquellas que se hallen expresamente definidas en el Plan.

Artículo 12.- Clases de usos del suelo.-

1.- Se subdivide el territorio en los siguientes usos, según el nivel de definición otorgado por el Plan:

Usos Globales: Aquellos usos que determinan la función básica de las diferentes zonas de ordenación. El Plan distingue como usos globales los siguientes:

- Uso residencial.
- Uso Industrial.
- Uso terciario.
- Usos propios del suelo no urbanizable, tales como agrícolas, ganaderos, etc.
- Uso dotacional.

Usos pormenorizados: Aquellos que se hallan identificados en los planos de ordenación pormenorizada, y que no requieren de mayor precisión en su detalle. Las fichas de zonas de ordenación urbanística



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

identifica los usos dominantes, compatibles, incompatibles o exclusivos en cada una de las diferentes zonas existentes.

2.- Clases de usos pormenorizados. Los usos pormenorizados, atendiendo a su situación dentro de la zona de ordenación en:

Uso dominante: Aquel uso que, designado por el Plan, condiciona la realidad física de la zona, su determinación condiciona la posible implantación del resto de usos en el sector. Si el uso dominante resulta incompatible con el resto de usos se denomina **uso exclusivo**.

Usos compatibles: Aquellos usos que pueden implantarse en la zona de ordenanza sin perder ninguna de sus características básicas. En aquellos casos en los que pueda existir incompatibilidad parcial de estos usos con el dominante se especificará en la ficha de zonas de ordenanza las condiciones en las que estos pueden ser implantados en la zona.

Usos incompatibles: Aquellos usos que no pueden implantarse en la zona de ordenación, por la implantación de otros usos, y por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación. En cualquier caso los así conceptuados en las disposiciones legales en materia de salubridad, seguridad, moralidad, etc., aunque no se encuentren expresamente enumerados en la ficha de zona de ordenación.

3.- Usos detallados: Se denomina uso detallado a aquellos usos que precisen de mayor concreción de la que se establece en el PGOU o en otras figuras de planeamiento para definirlos correctamente. La



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

definición de estos se producirá a nivel de los proyectos que ejecuten las disposiciones del planeamiento.

Artículo 13.- Clasificación de usos en función de su ubicación en la edificación.

A efectos de establecer el régimen de compatibilidades de los usos en las diferentes zonas de ordenación se adopta el siguiente esquema para la clasificación de los usos en función de su ubicación en el edificio en el que se pretenda su implantación :

Posición primera: (1ª) Implantación del uso en planta sótano ó semisótano.

Posición segunda: (2ª) Implantación del uso en planta baja o con acceso inmediato desde vía pública.

Posición tercera: (3ª) Implantación del uso en plantas por encima de rasante, sin acceso inmediato desde vía pública.

Posición cuarta: (4ª) Implantación del uso en exclusividad en todas las plantas por encima de rasante de la edificación.

Como norma general, queda prohibida la implantación de los usos residenciales y otros usos que impliquen pública concurrencia o locales de trabajo en posición primera, sin perjuicio de lo establecido en las diferentes normativas sectoriales, en aquellos casos en los que mediante el establecimiento de medidas correctoras lo permitan.

Artículo 14.- Categorías según grado de molestia.

Los usos industriales se subdividen en estas cinco categorías, en función de las afecciones que provocan en el entorno.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

1a Categoría.- Actividades sin molestia para la vivienda. Serán actividades de tipo individual o unifamiliar que por emplear en su desarrollo máquinas o aparatos que tan solo precisan para su movimiento accionamiento manual o bien precisan pequeños motores, no producen molestias a la vivienda. Se consideran incluidas dentro de esta categoría los garajes privados sin servicio de taller, mantenimiento ni carburantes.

Las situaciones permitidas para esta categoría son:

- Edificios de vivienda plurifamiliar, en posición 1ª o 2ª o en patios de manzana.
- Anexos a vivienda unifamiliar.
- En cualquier tipo de edificio exclusivo o independiente.

2a Categoría.- Se incluyen aquellas actividades que, aún resultando molestas, son compatibles con la vivienda por resultar éstas tolerables, según su situación respecto a las viviendas, siempre que los ruidos no sean excesivos ni produzcan vibraciones, gases, olores desagradables ni originen acumulaciones de tráfico. Se incluyen en esta categoría los Garajes-Aparcamiento II, Talleres de reparación I y Lavaderos.

Las situaciones permitidas son:

- Edificios de vivienda plurifamiliar en posición 1ª o 2ª o en patio de manzana.
- En cualquier tipo de edificio exclusivo e independiente.

3a Categoría.- Se incluyen dentro de esta categoría aquellas actividades que resultan incompatibles con la vivienda por presentar una serie de molestias en tal grado que no pueden ser admitidas en las proximidades de éstas, pero en ciertas ocasiones y como consecuencia



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

de su situación e instalaciones existentes, al empleo de la población u otras circunstancias, sea adecuada su implantación en el entorno urbano siempre que se adopten las medidas correctoras correspondientes, tales como aislamiento acústico, sistema de absorción de olores, de contaminación atmosférica, depuración de vertidos con tratamiento previo físico/químico o riesgo medio de incendio, etc.

Las situaciones permitidas se limitarán a edificios de uso exclusivo e independiente con fachada a calle y rodeado de espacios libres. (posición 4ª)

4a Categoría.- Se incluyen en esta categoría aquellas actividades que, por causar una serie de molestias excesivas, no pueden ubicarse en las proximidades de las viviendas. Corresponden a todas las actividades en general, sin limitación de superficie ni características industriales, con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas, salvo excepciones establecidas en el Reglamento de Actividades.

Las situaciones permitidas se limitan zonas industriales.

5a Categoría.- Se incluyen en esta categoría las actividades insalubres, nocivas, peligrosas en general sin limitaciones.

No es posible la implantación de industrias de esta categoría en ningún punto del término municipal.

Artículo 15. Clases de Usos Pormenorizados

El Plan contempla los siguientes usos pormenorizados:



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

1.- Usos de carácter residencial:

Vivienda Unifamiliar Entre Medianeras (Ufm): cuando se localiza de forma única en parcela independiente, entre medianeras.

Vivienda Unifamiliar en hilera (Uff): cuando, respondiendo a una unidad de proyecto se localiza en parcela independiente y edificación en la que se agrupan horizontal y linealmente otras de su misma clase.

Vivienda Plurifamiliar, o Viviendas en Bloque (Plf): cuando se localiza agrupado verticalmente con otros de su misma clase en edificio con acceso previo desde el exterior común y otros elementos comunes.

B.- Usos de carácter industrial y de almacenamiento:

Actividad Artesanal (Iaa): actividad que desarrolla prioritariamente operaciones de carácter eminentemente manual, pudiendo emplear un máximo de tres (3) operarios y, de forma auxiliar, elementos de accionamiento electromecánico de baja potencia.

Taller (Ita): actividad que comprende operaciones de carácter manual (mecánico, físico o químico), con un relación de 0,075 Kw/m² de potencia y un número máximo de 15 operarios. Podrán encuadrarse en esta clase actividades con relaciones de los elementos citados diferentes,

Industrial: Actividad que comprende las mismas operaciones que las características del uso Taller, sin limitaciones de potencia o número de operarios. Por su ubicación en la parcela se distinguirá entre



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Industrial en Manzana (Ini) o **Industrial Aislada** (Ina), siguiendo los parámetros establecidos a tal efecto en el reglamento de planeamiento.

Pequeño Almacén (Ipa): actividad consistente en el acopio de productos de la industria, ocupando una superficie en planta no superior a 500 m² y con una relación de carga almacenada a superficie no superior a 20 Kg/m².

Almacén (Ial): actividad de almacenamiento de productos de la industria que por su mayor dimensión no está comprendida en la definición del uso pormenorizado Pequeño Almacén.

C.- Usos de carácter Terciario:

Hospedaje u hotelero (Tho): actividad destinada a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas (Tpu): actividades que propician la relación entre las personas, mediante la representación de espectáculos, la organización y administración de juegos, el servicio de bebidas, u otros.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto, 195/1.997 del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos, Establecimientos Públicos, y Actividades Recreativas, en esta categoría han de distinguirse, a su vez, los siguientes usos detallados principales, a saber:



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

1) Con la categoría de Espectáculos Públicos:

- Exhibiciones Cinematográficas
- Exhibiciones Teatrales y Conciertos
- Circenses y Análogos
- Espectáculos Taurinos
- Espectáculos Deportivos
- Fiestas, bailes y atracciones

2) Con la categoría de Establecimientos Públicos:

- Hostelería y Restauración (Rest)

Restaurantes, Bares y Cafeterías

Pubs

Salas de Fiestas y Discotecas (Estos usos no podrán ser autorizados en el municipio, salvo en parcelas procedentes de la reparcelación del sector I-02 y bajo cumplimiento de la normativa sectorial.

- Actos Públicos

3) Con la categoría de Actividades Recreativas:

- Juegos Recreativos y de Azar
- Actividades Recreativo/Deportivas
- Actividades Culturales y de Ocio

Las actividades contempladas en el Decreto 195/1.997, que carecen de soporte físico permanente no son objeto de esta Normativa.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Comercio: actividad destinada al abastecimiento de bienes y alimentos a la población mediante ventas al por menor.

El Uso Pormenorizado Comercio comprende los siguientes usos detallados:

Pequeño Comercio (Tcp): cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión de superficie de venta no superior, a 200 m² en comercios alimentarios, o a 500 m² en los no alimentarios.

Comercio Medio (Tcm): cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento de dimensiones de superficie de venta superiores a las referidas en el apartado "d1" e inferiores a 600 m² en comercios alimentarios, o a 2.500 m² en los no alimentarios. Se incluyen también en esta categoría los locales que, con las limitaciones superiores citadas, en un mismo espacio integran varios establecimientos comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros, y complejos comerciales.

Grandes Superficies Comerciales (Tcg): cuando la actividad comercial, implantada en cualquiera de los modos a los que se refiere el apartado "d2", tiene lugar en locales de dimensiones superiores a las máximas que en el mismo se determinan.

Oficinas (Tof): actividades de prestación privada de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, u otros.

Aparcamiento: Uso del Espacio, para el estacionamiento o guarda de vehículos.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

El Uso Pormenorizado Aparcamiento, comprende las siguientes categorías:

Estacionamiento (Tae): cuando se da en espacio no edificado, en superficie y con acceso desde la vía pública controlado.

Garaje (Tag): cuando se da en espacio edificado al efecto.

D.- Usos No Urbanos de carácter Rural:

El siguiente uso pormenorizado es el único permitido en el término municipal de Faura en suelo no urbanizable.

Agrícola (Ag): actividades de cultivo y explotación agrícola del territorio.

El almacenamiento de productos y maquinaria agrícolas en el suelo no urbanizable, no se considera uso de carácter industrial. Se establece el uso detallado de almacén de usos agrícolas (Aag), en el que se permite la construcción de edificaciones de apoyo al uso agrícola, tales como cobijo de aperos de labranza, control de riego automático, etc. También se podrá autorizar la construcción de balsas de riego, denominándose Uso detallado Balsa de riego (Agb). La implantación de estos usos ha de ser conforme a lo dispuesto en la LSNU.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

E.- Usos de carácter dotacional:

Docente (Ddo), ó **Educativo**: referido a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza, dentro de cualquier nivel debidamente reglado, y la investigación.

Cultural (Dcu): actividad para la exposición, conservación, recreación y transmisión del conocimiento y de las artes.

Sanitario (Dsa): actividad para la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorio o con hospitalización, excluidos los servicios prestados en despachos profesionales.

Asistencial (Das): actividad para la prestación de asistencia especializada, no estrictamente sanitaria, a las personas, mediante los servicios sociales.

Administrativo (Dad): actividad pública para el desarrollo de tareas de gestión de los asuntos públicos, en todos sus niveles, incluso los relativos a la seguridad y protección.

Mercado (Dme): actividad pública para el aprovisionamiento de productos de alimentación, fundamentalmente, a la población.

Cementerio (Dcm): actividad pública ó privada para el reposo y, en su caso, tratamiento, en condiciones de dignidad, de los restos humanos.

Religioso (Dre): actividad para el culto



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Espacios Libres y Zonas Verdes (Zv): característico del esparcimiento y reposo de la población al aire libre, en el seno de espacios especialmente dispuestos para ello reconocibles por la presencia notoria de arbolado o de tratamiento de jardinería.

Depósito de Residuos (Dpr): depósito controlado de residuos y materiales sólidos, incluyendo, en su caso tratamiento con fines de aprovechamiento industrial.

F.- Usos relacionados con el transporte y las infraestructuras urbanas y territoriales.

Viario (Rv): el característico de los espacios destinados al movimiento de vehículos y peatones, o animales. Puede comprender el uso “**estacionamiento en red viaria**” (Av).

Red viaria no urbana: (Ca) Carreteras y vías no urbanas pudiendo contener actividades de servicios vinculadas funcionalmente a éstas y previstas en la Ordenación Sectorial de Estas: se agrupan en esta categoría usos pormenorizados, tales como Aparcamiento, Taller, Gran Almacén, Hospedaje, Restauración u otros, pertenecientes a otros grupos funcionales descritos en los artículos anteriores, junto con el Uso pormenorizado Suministro de Carburante, en virtud, precisamente, de la inclusión coordinada de todos ellos en un Plan Sectorial.

Suministro de Carburante (Gas): actividad de abastecimiento de combustible y prestación de algunos servicios complementarios, al automóvil.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Ferrovuario (Fe): el característico de los espacios que alojan la infraestructura para el transporte ferroviario.

Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos (Inf): el característico de los espacios que alojan las instalaciones urbanas de Abastecimiento de Aguas, Evacuación de Aguas, Abastecimiento de Energía Eléctrica, Telefonía, u otras que pudieran implantarse.

Infraestructuras y Servicios Públicos Territoriales (Inft): característico de los espacios que alojan a las grandes infraestructuras que discurren por el territorio, como por ejemplo, líneas de alta tensión, depósitos, acueductos, gaseoductos.

Artículo 16.- Usos Públicos y Privados

Los Usos Pormenorizados comprendidos en los Usos Globales Dotacional y Relacionados con el Transporte y las Infraestructuras y los Servicios Públicos Urbanos y Territoriales y el Uso Pormenorizado Estacionamiento, atendiendo a la naturaleza del ente que los ejerce pueden ser:

De titularidad Pública, o públicos: Cuando son ejercidos por alguna Administración.

De Titularidad Privada, o Privados.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 4.- ORDENANZAS GENERALES.-

SUELO URBANO Y URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.-

Artículo 17.- Ámbito.

Los suelos clasificados como urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada son los que aparecen delimitados como tales en los planos de ordenación.

Artículo 18.- División del territorio en zonas de ordenación urbanística.

En suelo urbano :

Núcleo Histórico Tradicional. (NUH).

Zona de Transición. (ZT).

Ampliación de Casco. (ANU).

Tolerancia Industrial

En suelo urbanizable con ordenación pormenorizada :

Unifamiliar en hilera. (UFF)

Industrial en manzana. (INI)

Artículo 19.- Zona de Tolerancia industrial.

En suelo urbano existen una serie de edificaciones destinadas a usos industriales y de almacenamiento de implantación tradicional. Dichas edificaciones, en relación con los usos señalados, se engloban



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

en una zonificación de carácter transitorio, Tolerancia Industrial, en tanto se mantenga el uso existente en las mismas, de acuerdo con el párrafo siguiente.

Se permite el mantenimiento de dichas actividades hasta su cese, siempre que se observe el cumplimiento de las medidas correctoras oportunas para cada una de ellas.

Artículo 20.- Usos permitidos.

El uso dominante en suelo urbano es el residencial con las características y compatibilidades de uso que se establecen para cada zona.

Las actividades no residenciales que se desarrollen dentro de esta zona estarán sometidas a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 2.414/1961 de 30 de Noviembre; a la Instrucción 1/83 por la que se dictan normas para la aplicación del citado Reglamento, aprobada por Orden de la Consellería de gobernación de 10 de enero de 1983; a la Ley 3/1989 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana y al Decreto 54/1990 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se aprueba el Nomenclátor de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Deberán aplicarse las medidas correctoras pertinentes en caso de que las actividades a desarrollar tengan instalaciones con motores de potencia igual o superior a 9 CV, tengan una carga térmica igual o superior a 80 Mcal/m², o el nivel sonoro supere los límites establecidos en las ordenanzas de carácter general de estas Normas Urbanísticas.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Se habrá de tener en cuenta lo dispuesto en el art. 14 de estas normas en lo referente a las categorías según grado de molestia.

Artículo 21.- Solar edificable.

Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar, o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación, con el cumplimiento de las condiciones previstas en el art. 73.2 de la LRAU.

Será edificable aquel solar que además de lo previsto en el art. 6 de la LRAU, cumpla las limitaciones de superficie de parcela mínima, diámetro inscribible y fachada mínima, según la zona a la que pertenezca.

No serán de aplicación estas limitaciones cuando el solar proceda del derribo de un edificio existente o cuando esté limitado por otros edificios y no sea posible ampliarlo sin dar lugar a una reparcelación.

Queda prohibida la segregación o división de parcelas cuando alguna de las resultantes no cumpla las condiciones de parcela mínima.

Artículo 22.- Condiciones de las edificaciones.

Serán de obligatorio cumplimiento cuantas normas dictadas con carácter general o particular se hallen vigentes o se establezcan, así como las dispuestas con carácter particular para cada una de las zonas de ordenación.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo. 23.- Condiciones urbanísticas de salubridad, higiénicas y de seguridad.

Todo edificio deberá tener conexión a la red de evacuación de aguas residuales, de abastecimiento de agua potable, de suministro de energía eléctrica y de alumbrado público. En estas materias de Abastecimiento de Agua Potable, de Saneamiento y Depuración de Aguas, de Suministro de Energía Eléctrica, de Tratamiento y Eliminación de Basuras y Residuos, así como de otros servicios e instalaciones similares, o bien de dotaciones colectivas y de interés social, podrán establecerse colaboraciones intermunicipales mediante mancomunidades o cualquier otro tipo de convenios o agrupaciones entre el Ayuntamiento y otras Entidades públicas o privadas, de acuerdo con la reglamentación aplicable en estas materias.

La red de evacuación de aguas de las edificaciones será de tipo separativo, en residuales o negras y en pluviales, aún en el caso en que la red de saneamiento existente sea de tipo unitario, en previsión de su sustitución por red separativa. No se permitirá el vertido libre de aguas pluviales a la red de alcantarillado en el caso de que sea de tipo unitario, y a tal efecto se deberá recoger mediante canalón o sumidero conectado a bajantes, debiendo en este supuesto verter a vía pública.

Los bajantes en fachada deberán empotrarse en aquélla al menos en una altura mínima de dos cincuenta metros, medida a partir de la acera. La boca de salida estará a una altura máxima de la acera de cinco centímetros.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

En todas las tipologías constructivas será preceptivo en fachada el canalón de alero para recogida de aguas pluviales, que se llevará al albañal de la calle tal como se ha señalado anteriormente mediante tubo adecuado y siempre por la línea divisoria vertical que marca la medianera. Estos aleros se formarán de fábrica de ladrillo o bardo, con al menos dos planchas superpuestas, lisas o dentadas, y sobresaliendo la superior sobre la inferior al menos 5 centímetros, formando un oscuro. El conjunto de alero así formado se proyectará sobre la calle un mínimo de 30 centímetros.

Las viviendas cumplirán lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en la Comunidad Valenciana (HD), DECRETO 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, y posteriores normas o disposiciones que las complementen o desarrollen. También cumplirán todas las Normas y Reglamentos específicos y demás disposiciones y ordenanzas que se relacionan o contienen en los Anexos de las NHD, así como sus respectivas actualizaciones o revisiones. Las HD y demás disposiciones tendrán la consideración de normas subsidiarias de las presentes Normas Urbanísticas.

Será de obligatorio cumplimiento todo lo establecido en la NBE CPI-96 (Norma Básica de Protección contra Incendios).

Artículo 24.- Condiciones particulares en comercios y oficinas.

En las plantas bajas que no se destinen a vivienda se dispondrá de acometida de agua potable, desagüe a la red de saneamiento del edificio, suministro de energía eléctrica y sistemas de ventilación adecuados al uso del local.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Todo local comercial o de oficinas estará dotado de un cuarto de aseo que no tenga comunicación directa con la zona de público; al menos, lavabo e inodoro, y tendrá ventilación independiente.

La ventilación del local podrá ser directa, por medio de huecos verticales a fachada o a patio interior, o indirecta, mediante conductos de ventilación con extracción forzada.

Artículo 25.- Tipos de obras permitidas.

A. Cuando se trate de edificios no catalogados, se establece que todas las obras permitidas serán:

- a) Construcciones de nueva planta, siempre que la parcela a edificar tenga la consideración de solar, según lo establecido en el art. 6 de la L.R.A.U. y que las alturas, volúmenes, materiales y demás condiciones estén acordes con el ambiente y carácter propio de la zona y con lo establecido en estas Normas.
- b) De reforma, conservación o reparación, con posibilidad de modificación de alturas, dentro de los límites establecidos por estas Normas Urbanísticas.
- c) Obras menores.

B. En aquellas edificaciones que se hallen catalogadas será de aplicación lo dispuesto en el contenido normativo del catálogo de bienes y espacios protegidos. También será de aplicación en cuanto al



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

régimen de usos lo establecido en las presentes Normas para cada caso concreto, siempre y cuando ello no sea incompatible con lo establecido en el Catálogo.

Artículo 26.- Deberes de los propietarios.

Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones y construcciones deberán destinarlos al uso establecido por el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro. También deberán cumplir las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio arquitectónico y arqueológico, y sobre rehabilitación urbana. Todo ello en cumplimiento de lo establecido en el art. 19 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y art. 86 de la LRAU.

En las zonas de Núcleo Histórico, Ampliación de Casco y Tolerancia Industrial, para poder obtener la correspondiente licencia de obras, será necesaria la previa cesión gratuita al Ayuntamiento del ámbito vial al que dé frente el respectivo solar, con el compromiso de urbanización del mismo con carácter simultáneo a la edificación, de acuerdo con todo lo previsto en los arts. 73.2 y 75.2 de la LRAU.

Artículo 27.- Dotación de aparcamientos.

En cualquier zona de ordenación será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento privada por cada vivienda, más una plaza por cada diez viviendas.

Será posible minorar esta reserva en aquellos casos en los que se justifique la imposibilidad de completar la dotación mediante la



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

utilización completa de la planta baja (excepto accesos a las plantas altas y reservas de instalaciones), o de una planta de sótano o semisótano.

Para aquellos solares en los que la superficie del mismo supere los 500 metros cuadrados y se solicite licencia para más de 10 viviendas será necesario para poder autorizar una minoración en la reserva de plazas de aparcamiento, el destinar a esta reserva un mínimo de 2 plantas, bien la planta baja y una planta de sótano o semisótano o bien dos plantas bajo rasante.

Artículo 28.- Tolerancia de alturas.

Se permitirán edificaciones que contemplen la construcción de hasta dos (2) alturas menos de las establecidas en los planos de ordenación. No se permitirá la construcción de mayor número de alturas de las establecidas.

Artículo 29.- Altura de cornisa.

En función de las alturas y número de plantas autorizadas, se permiten las siguientes alturas máximas de cornisa :

Nº Alturas	Altura de cornisa
3	11,00 metros
4	14,00 metros

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



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

ventilación, etc. que en cualquier caso deberán retranquearse 4 metros de la alineación de fachada. Todos los elementos que se construyan sobre la altura de cornisa deberán recibir el tratamiento de fachada que se aplique al conjunto del edificio. Las cubiertas de todos estos elementos, deberán efectuarse mediante solución a base de tejado.

Artículo 31.- Altura mínima de voladizos sobre vía pública.

No se permitirá la construcción de ningún tipo de voladizos a una altura menor de 3,50 metros sobre la rasante de la acera, en el punto más alto de la misma.

Artículo 32.- Acabados de medianeras y elementos por encima de altura de cornisa.

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

En los casos de las medianeras y patios de luces, estos deberán ser como mínimo pintados, y en los casos de elementos exteriores recayentes a vial, se deberá ejecutar con el mismo acabado que ha sido empleado para la fachada.

Artículo 33.- Vertidos al subsuelo o a cauces. Perímetros de protección de captaciones de agua en pozos para el consumo humano. Medidas de ahorro en el consumo de agua potable y energético.

Vertidos al subsuelo o a cauces

Sera obligatorio instalar en aquellas actividades aisladas o viviendas familiares aisladas no conectadas a redes de saneamiento,



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

para los nuevos usos, sistemas de oxidación total, prohibiéndose el empleo de sistemas individuales de eliminación como son los pozos ciegos o las fosas sépticas, quedando prohibido el vertido de las aguas sobre el terreno o en las ramblas y terrenos adyacentes.

Régimen de protección de pozos para el consumo humano.

En aquellas áreas circundantes en un radio de 300 metros alrededor de los pozos que se destinen al consumo humano no se podrá efectuar ningún vertido al terreno, ni siquiera tras un proceso de oxidación total. Para ello se deberán conducir las redes de saneamiento a áreas situadas fuera de los perímetros de protección de las captaciones de agua para el consumo humano. El radio será susceptible de variación en aquellos casos en los que estudios pormenorizados indiquen otra distancia.

Conexión a la red de riego.

En aquellos puntos del municipio en los que exista una red de riego independiente de la red de suministro de agua potable, será preceptiva para la obtención de la licencia municipal de obras lo siguiente:

- La conexión a la misma de todas las tomas, tanto de grifos para el riego por manguera, como para el riego localizado. También será preceptiva la conexión a esta red de los mecanismos de llenado de todos los urinarios e inodoros que hubieran, tanto en usos residenciales como otros usos. También será obligatoria la colocación de un grifo conectado a esta red para limpieza. En aquellos casos en los que se requiera la instalación de un sistema de protección contra incendios



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

que requiera del consumo de agua, ésta deberá ser tomada de la red de riego.

- Colocar la distinción, en todos los puntos de la red privada de AGUA NO POTABLE, NO APTA PARA EL CONSUMO HUMANO, muy visible y fácil de identificar, especialmente en las salidas y en las conexiones a las redes generales.

Sistemas de ahorro de agua.

Será obligatoria la justificación de la colocación de sistemas de ahorro de agua potable, tanto en el proyecto como previamente a la concesión de la Licencia de ocupación. Como mínimo se exigirá la colocación de perlizadores o aireadores en grifos de cocinas y baños.

Sistemas de ahorro energético.

Será obligatoria la colocación de una toma diferenciada de agua caliente y fría para lavadoras y lavavajillas.

Artículo 34.-

Deberá finalizarse, en cualquier caso y previo a la solicitud de licencia de actividad o cédula de habitabilidad siquiera parcial, la totalidad de la fachada de la edificación conforme al proyecto al que se ha concedido licencia de obras, no estando permitida la utilización parcial de las edificaciones sin finalizar completamente los elementos exteriores de ésta.

Artículo 35.- Regulación del uso de la infraestructura viaria y aparcamientos.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Aún cuando el presente Plan General define en su mayoría las características concretas de la red viaria y determina las alineaciones de las manzanas, el Proyecto o los Proyectos de Urbanización que se redacten podrán modificar o definir más pormenorizadamente las características dimensionales de los carriles de circulación, aparcamientos, accesos, sin que para ello sea necesaria la modificación del Plan General.

Los aparcamientos situados en las calles podrán serlo en línea o en cordón, en batería, oblicuos, con las dimensiones que establezca el o los Proyectos de Urbanización, pero en cualquier caso las dimensiones mínimas serán 2,50 x 4,5 metros. Se tendrán en consideración las determinaciones de la ley 1/1998, de 5 de mayo de la G.V. sobre "Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación".

El viario deberá tener una pendiente transversal mínima del 2 % hacia la línea de recogida de aguas pluviales.

La dotación de aparcamientos mínima viene establecida en la regulación específica para cada uso de los permitidos y por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Artículo 36.- Redes de infraestructuras e instalaciones.

Los Proyectos de Urbanización redactados en el ámbito del sector de suelo urbanizable residencial cumplirán, tanto para dotaciones como para diseño de redes y suministros las Normas Tecnológicas de la Edificación, así como la normativa sectorial vigente.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Los centros de reparto o de transformación podrán situarse en manzanas edificables o en zonas verdes. En el primer caso se permitirá su situación en el frente de fachada o parcela, sin que le sean de aplicación los retiros establecidos para la edificación. En el segundo caso, la ubicación de transformadores en zona verde deberá estar acompañada de medidas de integración en las mismas, a través de elementos formales o de jardinería, como pérgolas, setos, alineación de arbustos, etc.

Con idénticas condiciones que los centros de reparto o transformación las estaciones depuradoras se deberán situar en zonas verdes, separadas de las zonas de tránsito peatonal y valladas para evitar su acceso, así como integradas en el área. Se deberán disponer medidas que reduzcan el impacto acústico de estas instalaciones.

También podrán situarse en las zonas verdes estaciones reguladoras de los servicios, con las mismas condiciones que en el párrafo anterior.

Todas las redes de infraestructuras, instalaciones y servicios discurrirán soterradas.

Artículo 37.- Parques urbanos, espacios libres y zonas verdes.

Las parcelas con uso de parque urbano y jardines de la red primaria constituyen dotaciones de carácter estructural, estando constituidas por aquellas zonas delimitadas como tales en el plano de clasificación del suelo municipal. La gestión de estas zonas de carácter y uso público corresponderá al Ayuntamiento, con cargo a todo el ámbito del suelo urbano.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Para llevar a cabo su ordenación, caso de resultar necesario, podrá redactarse un Estudio de Detalle, a ejecutar mediante el correspondiente Proyecto de Obras o Proyecto de Urbanización en el que se justificarán, en su caso las correspondientes medidas de protección. El uso de estos terrenos es el de zona verde de carácter exclusivamente público. Podrán intercalarse usos e instalaciones deportivas, recreativas y de servicio público asistencial hasta un treinta y cinco por ciento de la superficie del parque, con un aprovechamiento de 0,20 m²/m². Las construcciones cerradas no excederán de dos plantas.

La regulación de los aprovechamientos y edificaciones permisibles en estas zonas verdes se realiza del mismo modo que para las zonas verdes de la red estructural o primaria, tal como se establece en el apartado correspondiente de estas Normas Urbanísticas.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 5.- INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

Artículo 38.- Vigencia.

El presente PGOU entrará en vigor a partir del día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de urbanismo, siendo su vigencia indefinida hasta tanto no se verifique la posterior Revisión del mismo.

Artículo 39.- Información y carácter público.

Una vez aprobadas este PGOU por la Comisión Territorial de Urbanismo, todos los documentos que integran el mismo quedarán en el Ayuntamiento con carácter público y a disposición de los interesados que podrán llevar a cabo las consultas pertinentes en los mismos y, mediante el pago de los derechos que procedieren, obtener copias debidamente autorizadas.

Los solicitantes de licencia o posibles interesados podrán cursar igualmente, mediante instancia ante la Alcaldía, consulta previa con el objeto de resolver cualquier duda que se les plantee en la interpretación del presente PGOU.

Artículo 40.- Revisión.

Para la revisión del presente PGOU se atenderán las sugerencias que puedan proponerse por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo y demás Organismos Superiores, así como por las Entidades y particulares, al objeto de poder incorporar las experiencias favorables habidas a lo largo de su periodo de vigencia. Se establece para la revisión del PGOU el plazo de cinco años. No obstante, y si se juzga de



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

necesidad por el propio Ayuntamiento, con anterioridad a dicho plazo podrán introducirse modificaciones, con el mismo trámite seguido para su aprobación.

Artículo 41.- Actos sujetos a licencia y competencia para su otorgamiento.

De acuerdo con la legislación vigente, estarán sujetos a previa licencia los actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y los demás actos que señalen los Planes. La competencia para el otorgamiento de las licencias corresponderá al Alcalde-Presidente.

Artículo 42.- Solicitud y tramitación de licencias de edificación.

El procedimiento y otorgamiento de las licencias de ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación vigente y de las prescripciones contenidas en el presente PGOU.

La solicitud de licencia se hará mediante instancia dirigida al Alcalde acompañando dos ejemplares del proyecto que contendrá todos los documentos necesarios para la perfecta descripción de la obra solicitada, como son memoria, planos y presupuesto, debidamente suscritos por facultativo competente y visados por el



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

respectivo colegio profesional, en cuya memoria se expresará el destino de la obra y se justificará que el proyecto se ajusta a lo establecido en estas Normas Urbanísticas.

Las solicitudes que se refieran a petición de alineaciones, parcelaciones, vallados, obras de nueva planta e informes técnicos en general deberán incluir el correspondiente plano de situación o emplazamiento a escala mínima 1:2.000, salvo aquellos relativos a conceptos más amplios como zonificación o similares que lo serán a 1:5.000; debidamente acotado y con señalamiento de la superficie del solar, el cual se ubicará claramente referenciado respecto a las construcciones existentes en el momento de efectuarse la solicitud y respecto a las alineaciones oficiales.

Cuando se trate de solicitudes formuladas en terrenos o sectores exteriores al suelo urbano, deberá figurar la correspondiente referencia al plano parcelario catastral.

Todo proyecto se acompañará de la Ficha Urbanística, según modelo de la Consellería competente en materia de urbanismo. Para todos los planes de ordenación que se desarrollen dentro del Término Municipal se exigirá la Ficha Estadística de acuerdo con el modelo pertinente.

Serán documentos complementarios de la solicitud de licencia los de nombramiento de los facultativos superiores y medios que actuarán como directores de la obra o acto para el que se solicitó la licencia. Se incluirá asimismo documento en el que conste el contratista de la obra para lo que se pide licencia. Para aquellas edificaciones acogidas a



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Protección Oficial, deberá acreditarse debidamente dicha circunstancia, rigiéndose en todo caso por las disposiciones pertinentes.

Artículo 43.- Cédula de Habitabilidad.

Antes de poner en uso cualquier edificación destinada a morada humana, sea de nueva planta o reforma, deberá solicitarse la Cédula de Habitabilidad que se expedirá previa inspección y comprobación de que todas las obras se ajustan al proyecto aprobado. Se hallan exentas las Viviendas de Protección Oficial en su primera ocupación. Sin la exhibición de la Cédula de Habitabilidad no se concretarán los servicios de agua potable y electricidad. Se estará a lo previsto al respecto en el Decreto 161/89 de 30-10 (DOGV 8-11- 89), por el que se regula el procedimiento de expedición de las cédulas de habitabilidad.

Artículo 44.-

a. Inspección Municipal de obras.

Encontrándose cualquier obra en fase de ejecución, con o sin licencia, los técnicos municipales, a instancias de la Alcaldía, podrán inspeccionarla para comprobar si aquella está autorizada y si se ajusta a los planos y ordenanzas respectivos y a los términos de la licencia en su caso, así como también si en ella se infringen preceptos como seguridad y salubridad. El propietario y el constructor deberán facilitar el acceso a la misma, y el técnico director los antecedentes e información precisos para el desarrollo normal de la inspección.

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



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Alcaldía a fin de que la autoridad municipal adopte las medidas adecuadas al caso.

Los agentes de vigilancia municipales tienen derecho y obligación de exigir la presentación de licencia siempre que lo consideren conveniente, denunciando a la Alcaldía cuantas transgresiones observen. El Alcalde, previo informe facultativo, podrá ordenar la inmediata paralización de las obras.

b. 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 45.- Infracciones urbanísticas, anulación de licencia, legalización y demolición de obras consideradas como ilegales.

La vulneración de las prescripciones contenidas en estas Normas Urbanísticas del presente PGOU tendrán la consideración de infracciones urbanísticas, a los efectos de anulación de licencias incorrectamente ejecutadas, a los efectos de imposición de sanciones y a los efectos de demolición de obras consideradas ilegales.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 46.-

Todas las obras que se ejecuten dentro del Suelo Urbano del Término Municipal, tanto de las zonas de uso residencial como en las de uso industrial, bien sean de nueva planta o de reforma, se ajustarán a las reglas de las presentes Normas Urbanísticas. También deberán ajustarse a las mismas aquellas obras que se realicen en las restantes clases de suelo, en todas aquellas cuestiones que sean materia de las propias Normas.

Artículo 47.- Licencias de obras. Obras de nueva planta, reforma o reparación.

Para realizar obras de nueva planta, reparación o de reforma de un edificio, tanto en el interior como en el exterior, en suelo o subsuelo, del Término Municipal, deberá haberse obtenido previamente la correspondiente licencia del Ayuntamiento, de la cual deberán proveerse los particulares y entidades, públicas o privadas, debiendo poder exhibir el documento correspondiente de licencia de obra a instancia de cualquier agente municipal. Los organismos dependientes del Estado o de las Comunidades Autónomas y demás entes públicos, deberán obtener asimismo el permiso municipal para construir, al objeto de que el Ayuntamiento pueda disponer lo justo en lo que son materias de su exclusiva competencia.

Artículo 48.- Acceso del público a los planos vigentes.

En las oficinas municipales se conservará una copia de los planos de información y de ordenación aprobados así como de la documentación escrita integrante del PGOU. El Ayuntamiento permitirá la visura de los planos de alineaciones a todo el que lo desee a petición



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

de los interesados y previo el pago de arbitrio y de todos los gastos materiales que produjesen.

Artículo 49.- Características de las solicitudes, proyectos y demás documentación.

Para solicitar licencia, con el fin de realizar cualquier acto de edificación o uso del suelo de los descritos en la vigente Ley del Suelo, se dirigirá la instancia al Sr. Alcalde, firmada por el propietario o interesado, y se acompañará el proyecto por duplicado, debidamente suscrito por facultativo competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, conteniendo memoria descriptiva, presupuesto, pliego de condiciones, así como la documentación gráfica suficiente para describir completamente la obra en cuestión.

Las solicitudes que se refieran a petición de alineaciones, parcelaciones, vallados, obras de nueva planta e informes técnicos en general, deberán incluir el correspondiente plano de situación o emplazamiento a escala mínima 1:2000, debidamente acotado y con señalamiento de la superficie del solar, el cual se ubicará debidamente referenciado respecto a las construcciones existentes en el momento de efectuarse la solicitud y respecto a las alineaciones oficiales. Cuando se trate de solicitudes formuladas en terrenos o sectores exteriores al suelo urbano, deberá figurar la correspondiente referencia al plano parcelario catastral.

Serán documentos complementarios de la solicitud de licencia el de nombramiento el de la empresa o contratista a cuyo cargo correrá la ejecución de la obra. Para aquellas edificaciones acogidas o Protección Oficial, deberá acreditarse debidamente dicha circunstancia.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 50.-

Cuando intervenga arquitecto técnico, aparejador, ingeniero técnico, perito o cualquier otro facultativo medio, a las órdenes del Arquitecto o Ingeniero director, tomarán todos ellos posesión de sus funciones en la obras por comparecencias ante el Secretario del Ayuntamiento o persona en quien delegue, mediante oficios u hojas de encargo de sus respectivos Colegios, sin cuyo requisito no podrán dar comienzo las obras.

Artículo 51.-

Cuando se trate de obras de reforma, rehabilitación restauración o derribo, deberá presentarse el correspondiente proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial respectivo, con toda la documentación necesaria, tanto descriptiva como gráfica, de modo que se establezca con precisión y con el suficiente detalle lo que se conserva, lo que se trata de reformar, rehabilitar o restaurar y aquellas partes que deban ser objeto de derribo. El proyecto contemplará las medidas a adoptar respecto a las condiciones de seguridad que deban ser llevadas a cabo a lo largo y hasta la finalización de las obras, y que deberán ser adoptadas por la empresa contratista y supervisados por la dirección facultativa de las obras.

Artículo 52.- Tramitación, plazo de concesión y caducidad.

Las peticiones de licencia de obras deberán ser informadas por los técnicos municipales, y por los demás organismos oficiales que tuvieren alguna relación con la obra, cuando proceda, y de no haber inconvenientes técnico-legales, se concederá la licencia por la



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Alcaldía, previo abono de los arbitrios correspondientes. En cualquier caso, el procedimiento para el otorgamiento de la licencia se ajustará a lo prevenido en la vigente legislación de Régimen Local.

Artículo 53.-

Si en el plazo de dos meses, contados desde la fecha de haberse presentado en el Ayuntamiento los documentos exigidos para su tramitación, tras haberse subsanado los posibles reparos, no hubiere recaído acuerdo otorgando o negando la licencia para la ejecución de las obras, podrá denunciarse la mora ante la Comisión Territorial de Urbanismo, y si transcurriere otro mes desde ésta última denuncia, se considerará concedida aquélla, pudiendo comenzar las obras. En el caso de tratarse de obras menores no será necesaria la denuncia de mora ante la Comisión Territorial de Urbanismo. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas, en la Ley del Suelo así como en cualquier otra normativa que resulte vigente.

Artículo 54.-

En el caso de que los técnicos municipales, no informasen favorablemente la petición, se oirá al técnico del solicitante, o a éste, que podrá subsanar los reparos efectuados, disponiendo la Alcaldía lo que tenga por conveniente respecto a los informes emitidos y las respectivas subsanaciones, proponiendo la Junta de Gobierno Local y resolviendo el Ayuntamiento, debiendo quedar resuelto en treinta días a contar desde la impugnación del técnico o del particular.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Al otorgar la licencia de las obras, se devolverá uno de los ejemplares que se hayan presentado con el sello de la Corporación.

Artículo 55.- Fijación de líneas y rasantes sobre el terreno.

Para comenzar una obra, una vez concedida la oportuna licencia, deberá señalarse por el técnico municipal la línea y rasante correspondientes. Los interesados podrán solicitar del Ayuntamiento que se señalen las alineaciones y rasantes a un solar determinado. La petición se acompañará necesariamente del plano de emplazamiento del solar debidamente acotado y suscrito por facultativo competente a escala mínima 1:2000.

Artículo 56.-

Las alineaciones y rasantes contenidas en el plano de alineaciones serán obligatorias, sujetándose por igual la Administración y los particulares, debiendo ser su obtención sobre el terreno condición previa para llevar a cabo cualquier obra de edificación sujeta a licencia.

Dado que las alineaciones definidas en el plano de Alineaciones se encuentran a escala 1:1000, deberá tomarse como línea ideal para determinar dichas alineaciones el perfil de la misma que defina el borde exterior de la zona edificable, dándose preferencia en todos los casos a las magnitudes que figuren acotadas en el citado plano, tanto de anchos de calles, de chaflanes, de anchos o largos de bloques de edificación, así como de los casos en los que se define el número máximo de plantas edificables.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Todos los edificios y obras que deban construirse ajustarán sus fachadas o paramentos a las alineaciones marcadas en el presente Plan y se adaptarán a las rasantes que se señalen.

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 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.

Artículo 58.- Obras realizadas sin ajustarse a licencia. Normas para su realización o demolición.

Cuando se realice una obra sin ajustarse a los planos y a las disposiciones de las Ordenanzas o de la concesión, el agente o técnico municipal que lo hubiera detectado deberá comunicarlo inmediatamente a la Alcaldía, la cual procederá a la paralización de la misma.

Los agentes de vigilancia municipal tendrán derecho y obligación a exigir la presentación de las licencias siempre que lo juzguen



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

necesario, debiendo denunciar al Alcalde las transgresiones que observen, cuya autoridad, previo informe facultativo, podrá ordenar la inmediata suspensión de las obras, requiriendo a la propiedad para que presente la documentación ajustando la obra a la legalidad vigente.

El Ayuntamiento, dentro de los quince días siguientes a la presentación de la documentación, resolverá acerca de la misma y si procede acordar la legalización o la demolición de toda la parte de la obra que no reúna las condiciones de las ordenanzas o de la licencia o los planos.

Si no se conformase el propietario de la obra con la resolución del Ayuntamiento, o no recurriese, la demolición deberá dar comienzo al tercer día; en caso de no hacerlo lo realizará el Ayuntamiento de oficio y a costas del propietario. Si recurriera el propietario, continuará la suspensión hasta la resolución definitiva. En el caso que el Ayuntamiento no resolviera en el término fijado podrá continuar las obras.

Artículo 59.- Obras realizadas sin licencia.

Para los que edifiquen sin licencia será aplicable lo dispuesto en el artículo anterior, y en caso de resolución negativa el Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de lo construido sin licencia, o demolerlo de oficio a costas del propietario, si no se ajustase a las Ordenanzas. No obstante, el Ayuntamiento, previa la presentación de todos los requisitos de planos, memoria, etc. podrá conceder la legalización de las obras construidas sin licencia, pero que cumplan con las Ordenanzas, previo pago de los arbitrios especiales que figuren en las exacciones del presupuesto por legalización de obras.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

En todo lo anterior, deberán seguirse los requisitos dispuestos en la vigente legislación del Suelo.

La vulneración de las prescripciones contenidas en estas Normas Urbanísticas tendrán la consideración de infracciones urbanísticas o los efectos de imposición de sanciones y a los efectos de demolición de obras consideradas ilegales.

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 1'00 mts. de paso de acera.

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.

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



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

éste mediante permiso de la autoridad, y previo paga del arbitrio diario que se fije por el Ayuntamiento.

Artículo 61.- Materiales en la obra.

Los materiales de la obra se depositarán y prepararán precisamente en el interior del edificio, o en el ámbito del interior de la cerca, sin que en ningún caso pueda rebasar la altura de ésta, ni cargar sobre ella. Los materiales que se descarguen deberán ser introducidos en la obra inmediatamente, considerándose ocupación extraordinaria si estuvieran más de 12 horas en la vía pública. Las cabrias o mecanismos que se utilicen en la obra para subir y desplazar los materiales deberán situarse en el interior de la casa o solar o dentro de la cerca, y de no ser posible por tratarse de reparaciones en fachada, deberá permanecer un operario teniendo cuidado para avisar al público, y poniendo asimismo alrededor de ellos una cuerda o cerca como protección. En especial cuando se trate de grúas-torre deberá precisarse este extremo en la solicitud de licencia, acompañándose del correspondiente plano de ubicación de la misma, de su sistema de fijación al suelo, y adjuntándose toda la documentación pertinente en cuanto a seguridad de la misma, a los fines de su autorización por el Ayuntamiento, el cual, atendiendo las características del emplazamiento, otorgará o denegará su emplazamiento en la vía pública.

Artículo 62.- Andamios y sus condiciones.

Los andamios deberán tener el ancho mínimo de 80 cm. Y las tablas, pies derechos, cables o cuerdas que los formen deberán tener la resistencia correspondiente al servicio que presten y tengan que desarrollar. Todo andamio recayente a la vía pública, cualquiera que



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

sea su altura, deberá construirse de forma que todo el frente o solar de la casa donde se practique obra de nueva construcción o reforma exterior, quede cerrado con una cerca de tablas o barandilla de protección a distancia que permita la anchura de la calle, no pudiendo en ningún caso adelantarse más de 1'50 metros de la línea de fachada. 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 demás precauciones que se indican en el art. 30.

Artículo 63.-

En general se observarán todas las condiciones previstas por las Leyes, Ordenanzas y Reglamento vigentes que resulten de aplicación a estas materias.

Artículo 64.- Licencia para ocupar la obra terminada.

El propietario de una casa no podrá habitarla o alquilarla sin la correspondiente autorización municipal. Para ello deberá solicitarse del Ayuntamiento la Licencia de primera utilización y Cédula de Habitabilidad, que se expedirá previa inspección y comprobación de que toda la obra se ajusta al proyecto aprobado. Sin la exhibición de la Licencia Municipal de primera ocupación, y de la Cédula de Habitabilidad en su caso, no se concretarán los servicios de agua potable y electricidad.

Artículo 65.- Derribos.

Antes de proceder al derribo de un edificio, se solicitará de la autoridad municipal la necesaria licencia mediante el correspondiente proyecto de derribo suscrito por facultativo competente. Obtenida ésta, se procederá a la colocación de señales que pongan de manifiesto al público la zona de peligro.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Los derribos de paredes recayentes a la vía pública, sólo podrán verificarse tras una pantalla que impida molestias o peligros al viandante.

Los escombros no se depositarán en la vía pública, debiendo ser transportados a vertedero autorizado por el Ayuntamiento.

Artículo 66.- Edificios fuera de línea.

Cuando se trate de obras de reforma en fincas sujetas a retiro, deberán redactarse los planos, para petición de licencia a escala 1:50, con todo clase de detalles, plantas y secciones para apreciar lo que se conserva y lo que se trata de modificar.

En las casas que deban avanzar, se podrán efectuar las obras que se estimen convenientes, adquiriendo el terreno que debe agregarse, salvo en el caso en que no fuese esto factible inmediatamente, pues entonces será potestativo del Ayuntamiento conceder el permiso o denegarlo, expropiando la finca o la parte necesaria. En las casas que estén sujetas a retiro, en las fachadas no podrán realizarse obras de consolidación.

En las casas que por motivo de nuevas alineaciones tengan que desaparecer, o no quede solar edificable después de la reforma, podrán realizar los propietarios las obras que estimen convenientes, previa licencia. El Ayuntamiento, al solicitar un propietario dicha licencia en una finca que deba desaparecer total o parcialmente, en virtud de las alineaciones vigentes, podrá instruir expediente de expropiación y realizar ésta. No obstante, el propietario puede optar por realizar, previa la correspondiente licencia, las obras que estime conveniente, pero en



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

este supuesto no se tendrán en cuenta dichas obras cuando llegue la expropiación, para lo cual y al solicitar la licencia deberá consignar en la solicitud de obra la renuncia a dicho mayor valor, el cual en su día se deducirá del valor total o parcial de la expropiación.

En las fincas que se encuentren en condiciones de fuera de línea se podrá modificar paredes, cambiar balcones, barandillas, repisas, cornisas y aleros, chapar zócalos y fachadas con placas de piedra o mármol, sustituir, quitar y atirantar elementos decorativos que lo requieran en la fachada, mejorar las condiciones higiénicas, sin reformar en ningún caso para nada los elementos resistentes.

Artículo 67.- Edificios ruinosos.

En relación con los edificios ruinosos será de aplicación lo dispuesto en los artículos 18 a 28 de Reglamento de Disciplina Urbanística (RD2187/78 de 23-6). Se estará asimismo a lo establecido en el Capítulo 4º del Título 4º de la LRAU, así como en la restante normativa que resulte de aplicación.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 6.- ORDENANZAS PORMENORIZADAS

ZONA DE ORDENACIÓN “NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL” (NUH)

Artículo 68.- Delimitación y condiciones generales de protección de la zona.

Corresponde con el área delimitada en los planos de ordenación y figura con la denominación de “NUH”.

Se establece una protección genérica de la zona delimitada en cuanto a la edificación existente y la tipología de la que se cree o renueve, según los casos, con el fin de preservar el ambiente urbanístico existente, el actual y preexistente trazado del viario y sus plazas, y la edificación autóctona que ha persistido a lo largo de los años en desigual estado de duración y de conservación.

Como origen y motivación básica de las medidas a adoptar, debe recordarse lo establecido en el Capítulo 4º del Título Cuarto de la LRAU en cuanto a la obligatoriedad de la conservación genérica de las edificaciones por cuenta de sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato públicos y decoro.

A los efectos pretendidos por las presentes Normas Urbanísticas, se entenderá como deber normal de conservación, la obligatoriedad de mantener la función de los mismos en totales y actuales condiciones de salubridad, seguridad, ornato e higiene, tanto en cuanto se refiere a sus usuarios habituales como en lo que afecte a la comunidad.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

El Ayuntamiento deberá velar de manera especial por la observancia de las condiciones señaladas en la zona. En función del interés de la conservación y el coste relativo mayor de construcción que las medidas que se enuncian presuponen, arbitrará cuando lo estime conveniente, las oportunas medidas compensatorias a nivel de beneficios de tipo fiscal o reducciones en las tasas, ya sean de carácter permanente u ocasional.

En cuanto a las disposiciones en cuanto a mobiliario urbano, éstas quedaran condicionadas al criterio del Ayuntamiento, que tendrá la potestad de rechazar u aprobar cualquier elemento de la vía pública, tales como mobiliario urbano o tipo de iluminación. Se obliga al ayuntamiento a seguir criterios de homogeneización de estos elementos en el centro histórico y de adecuación de los mismos a las especiales características de la zona.

Artículo 69.- Ordenanzas específicas.

Serán de aplicación para esta zona las ordenanzas correspondientes a la zona de Ampliación de Casco (ANU), 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.

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,



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

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, ocre o rojizos, en sus diversos tonos y siguiendo la gama cromática existente en los edificios 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.

Las paredes de cierres medianeros que, como consecuencia de las tolerancias de altura, 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 bajas, 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.

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. Tampoco se permite la colocación de acabados que imiten a otros



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

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.

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



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

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 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.

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 sean necesarias para dar cumplimiento a la normativa expresada en el Código Técnico de la Edificación. Éstas instalaciones se situarán preferentemente en los planos de cubierta que no recaigan a 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.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

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 capitalizados 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 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 Normas de Habitabilidad y Diseño (HD-91), en las que se permitirá alcanzar los mínimos establecidos por la HD-91 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



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

con haz interior del hueco que cierren 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 visibles desde la vía pública, tales como secciones constructivas, etc.

Artículo 70.- Trama urbana y parcelación histórica. Agrupaciones de parcelas.

En el presenta ámbito, se deberá mantener la trama urbana existente, y en lo que se refiere a las parcelaciones catastrales actuales, no se autorizará la agrupación de varias parcelas catastrales en una sola, salvo en aquellos casos en los que previa presentación del proyecto se observe que dicha agrupación parcelaria no afecta a la disposición histórica de la trama urbana y en concreto de los accesos a los inmuebles. Se exigirá que la parcela resultante no interfiera en la



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

imagen de la escena urbana del núcleo histórico tradicional. Por ello, se exigirá para dicha agrupación que la parcelación histórica se manifieste en la composición de la fachada de la nueva edificación y se evitará la cornisa continua de los inmuebles afectados.

No se podrá autorizar la agrupación previa a la concesión de la licencia de obras.

La parcela resultante de la agrupación quedará obligada al cumplimiento de lo establecido al respecto del punto anterior con carácter permanente, sin que la sustitución de dicha licencia de obras por otra solicitud posterior exima del mencionado cumplimiento.

Artículo. 71.- normas de urbanización de los espacios públicos del núcleo histórico tradicional

1.- Dadas las dimensiones y el carácter de los viales del centro histórico, cualquier actuación a realizar en estos deberá favorecer el tránsito peatonal y ciclista frente al rodado, limitando las calzadas, los accesos rodados a los viales de menor dimensión, limitando las zonas de aparcamiento en vía pública y en la medida de lo posible peatonalizando completamente los viales.

2.- Los proyectos de urbanización deberán concretar gráfica y descriptivamente todas las secciones afectadas en dicho proyecto. Para ello se presentarán planos de detalle longitudinal y transversal de los viales a escala suficiente para su análisis. Junto a estos el técnico redactor prescribirá en el proyecto los materiales y marcas comerciales que serán aplicables en todo el recorrido. Se primarán las soluciones constructivas en las que se conformen viales en los que las



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

calzadas y las aceras se sitúen en la misma rasante, bien sea mediante la eliminación del bordillo o su reducción en altura.

3.- Todas las infraestructuras y servicios se canalizarán subterráneas, quedando prohibida su ubicación en fachadas. Las tapas de arquetas a emplear serán de fundición o de piedra natural.

4.- Los acabados superficiales no podrán ser de asfalto en calzadas ni aceras, ni galvanizados o brillantes para mobiliario urbano o señalización. La señalización a colocar será de reducida dimensión, dentro de las homologadas.

5.- El Ayuntamiento de Faura podrá, justificadamente, rechazar el empleo de determinados materiales y/o sistemas constructivos por considerarlos inadecuados para el entorno histórico en el que se encuentran, tales como canalizaciones de plástico, pavimentos no adecuados con el entorno, etc.

6.- En lo referente a mobiliario urbano, el Ayuntamiento propondrá un catálogo de piezas, las cuales deberán ser colocadas obligatoriamente en dicho ámbito.

7.- La iluminación será mediante lámparas de bajo consumo, y el tono de la luz deberá ser definido en el proyecto para su aprobación por el Ayuntamiento.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

ZONA DE ORDENACIÓN “NÚCLEO HISTÓRICO - ZONA DE TRANSICIÓN” **(NUH-ZT)**

Artículo 72.- Delimitación.

Se define una zona de transición para estructurar la relación entre el núcleo histórico tradicional y la zona de ensanche. La delimitación corresponde con la expresada en planos, y consiste básicamente en el área que completa las manzanas y sus ámbitos viales afectadas parcialmente por la zona de ordenanza denominada Núcleo Histórico Tradicional (NUH).

Artículo 73.- Normativa específica.

Resulta de aplicación la normativa aplicable para la zona denominada Núcleo Histórico Tradicional (NUH), excepto en el siguiente aspecto:

No resulta obligatoria la realización de prospecciones arqueológicas previas a la actuación en cualquier punto de la zona. En el caso de que fuesen hallados restos resulta de aplicación la normativa general.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

ZONA DE ORDENACIÓN “AMPLIACIÓN DE CASCO” (ANU)

Artículo 74.- Delimitación.

Corresponde con el área delimitada en los planos de ordenación y figura con la denominación de “ANU”.

Artículo 75.- Ordenanzas específicas.

1.- Solar edificable :

Para que un solar se considere edificable, cumpliendo las condiciones de parcela edificable, deberá poseer una superficie mínima de 80 m², una longitud de fachada mínima de 5 mts. y deberá poder inscribirse en su interior una circunferencia mínima de 4 mts. de diámetro. Las medianeras sólo podrán poseer un único quiebro, y su ángulo respecto de la alineación de fachada no será inferior a 60º.

Para aquellos solares que se encuentren situados entre medianeras de edificaciones permanentes y definitivas ya construidas que cumplan con las alineaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción que se solicite como caso especial y con las limitaciones que procedan.

En cualquiera de las zonas descritas las parcelas que no tengan las superficies anteriormente indicadas serán expropiadas por el Ayuntamiento al objeto de unirlas a las colindantes para formar solares edificables según las siguientes Normas.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Cuando dos o más propietarios contiguos posean solares cuyas líneas de medianería sean irregulares por tener más de dos quiebros, o formen con la línea de fachada ángulos inferiores a sesenta grados, el Ayuntamiento obligará a la rectificación compensada de las mismas, siguiendo el informe del técnico municipal, y en caso de disconformidad u oposición por parte de uno o de varios de los propietarios, expropiará los solares para proceder a la racional rectificación.

Se permite la edificación en toda la profundidad de la parcela para todos los usos, sobre la base de respetar, donde sea posible, la tipología de edificación implantada históricamente, siempre y cuando se respeten las servidumbres de luces y de vistas que marca el Código Civil. La ocupación máxima en planta será del 100 %. Consecuentemente, a los efectos de la determinación del aprovechamiento o volumen máximo de un solar edificable en esta zona, el mismo vendrá dado por el producto resultante de la superficie del solar por el número máximo de plantas permitido por el Plan.

Todo terreno o solar no edificado con lindes a la vía pública, deberá cerrarse a costas de sus propietarios, por una verja de hierro, cercado de ladrillos, bloques de hormigón, pared de mampostería, madera o plancha metálica, de dos metros de altura mínima, que se colocará siguiendo la línea oficial que deberá ocupar, en su caso, el edificio, cuando resulte autorizado por el Ayuntamiento.

Las fachadas de cada uno de los chaflanes correspondientes a los ángulos de las manzanas del plano de alineaciones, deberán pertenecer a un solo edificio.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Serán de obligatoria ejecución los chaflanes que figuran grafiados en el plano de alineaciones con las dimensiones que aparecen consignadas para los mismos. En el caso de no figurar acotadas, serán de tres metros. La traza en planta del plano vertical que contiene el chaflán será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por la prolongación en planta de los dos parámetros que forman la esquina determinando dos segmentos iguales y simétricos a ambos lados del punto de intersección del plano vertical por la bisectriz.

A los efectos de vuelos de miradores o balcones, la línea de chaflán se considerará como alineación oficial. La anchura del voladizo sobre el chaflán, será la que corresponda a la calle más ancha a la que recaiga la casa en esquina de que se trate.

2.- Alturas de los edificios.

La altura de los edificios se medirá desde la rasante oficial, o desde el piso de la acera en el punto medio de la fachada.

En aquellas manzanas en que las alturas máximas grafiadas permitidas sea igual a cuatro, la última se retranqueará tres metros de todas las alineaciones de viales. Las alturas máximas de la edificación grafiadas en planos de ordenación incluyen la planta baja.

La altura mínima de luz libre para las plantas bajas será de tres cincuenta metros, que deberán conservarse incluso en el punto más alto de la rasante correspondiente a la longitud de la fachada del edificio en cuestión. En calles con pendiente superior al tres por cien podrá permitirse, para la fachada de una misma finca o inmueble, escalonamientos en la altura de la planta baja cada diez metros de longitud de la propia fachada. La altura máxima útil para las plantas



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

bajas será de 5'50 mts. En el supuesto de que la planta baja se destinara a actividad terciaria, podrá establecerse una planta de altillo con una altura mínima de 2'20 mts., pudiendo ocupar esta última un porcentaje del 50 % de la superficie de la planta baja. Para las plantas superiores que se destinen a morada humana, la altura mínima será de dos cincuenta metros. La altura mínima de luz libre en sótanos y semisótanos será de 2'50 metros, y si su destino es el de aparcamiento, podrá reducirse a 2,20 metros, dicha altura libre no podrá verse reducida en las zonas de paso de peatones o vehículos como consecuencia de la colocación de pasos de canalizaciones.

En las plantas de semisótano la altura de la cara inferior del forjado superior de dicha planta no deberá exceder de una cota de 1'20 mts. respecto de la rasante de la acera medida en el punto medio de la fachada, debiendo reproducirse en esta planta los mismos escalonamientos que se produzcan para las plantas superiores en el caso de calles con pendiente superior al 3 %.

Las medianeras vistas, en tanto no se edifique el solar colindante, deberán enlucirse con mortero de cemento, siendo ello a cargo del respectivo propietario.

Si un edificio se retranquea voluntariamente respecto a la alineación de fachada, el propietario del mismo deberá dar el tratamiento adecuado de fachada a las medianeras contiguas que deje vistas en la totalidad de su altura y en todo el ancho del retranqueo.

Sobre el plano de cornisa máxima autorizada sólo podrán construirse la caja de escalera, cuarto de máquinas para aparatos



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

elevadores, antenas colectivas de televisión y frecuencia modulada, brazos guías para la elevación de muebles, instalaciones de aire acondicionado, pararrayos y chimeneas de ventilación. Todos estos elementos deberán quedar retranqueados 4'00 mts. respecto de la alineación de fachada. El tratamiento de los paramentos exteriores de todos los elementos citados deberá ser el propio de la fachada del conjunto del edificio, y las cubiertas en el caso de que las requieran, deberán efectuarse a base de tejado. También podrá efectuarse sobre el plano de cornisa un antepecho de uno treinta metros de altura mínima, así como soluciones en forma de pérgola que no determinen volumen y con una altura máxima de tres metros. Está, por tanto, expresamente prohibida la construcción de áticos por encima de dicha altura de cornisa.

La cubierta, en el caso de efectuarse mediante tejado, se dispondrá sobre el plano de cornisa con una pendiente comprendida entre un máximo del 40% y un mínimo del 30%, y será inaccesible, no pudiendo destinarse a uso alguno. La pendiente mínima de las azoteas o cubiertas planas será del 3%.

3.- Estudios de Detalle.

En el caso de una manzana completa perteneciente a una sola propiedad o con acuerdo previo de todos los propietarios de la misma y sean cual fueren las ordenanzas de volumen que le afectan, el propietario o el conjunto de la totalidad de propietarios, podrá proponer al Ayuntamiento, mediante un Estudio de Detalle según las previsiones del art. 26 de la LRAU, una distribución de volumen para la manzana, distinta a la prevista en el plano oficial de alineaciones. Será potestativa del Ayuntamiento la aprobación del Estudio de Detalle para



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

dicha distribución, sin necesidad de ulterior tramitación, debiendo cumplirse las condiciones siguientes:

a.- Que el volumen del proyecto de redistribución sea igual o inferior al volumen aplicable por estas Normas para la manzana.

b.- Que las nuevas alineaciones proyectadas queden inscritas por completo en el polígono de alineaciones grafiado en el plano oficial.

c.- Que las alturas de los paramentos coincidentes con las líneas grafiadas en el plano de alineaciones aprobado no rebasen las alturas establecidas por estas Ordenanzas.

d.- Que las alturas en los paramentos retranqueados aumenten en función de los retiros en planta de dichos paramentos, sin que en ningún caso puedan rebasarse las alturas permitidas para dicha manzana en el plano de Alineaciones del PGOU.

e.- Que la redistribución a efectuar no suponga perjuicio a tercero, y que en el caso de división posterior de la propiedad subsista dicha redistribución en conjunto, para lo cual deberá constar en escritura pública.

4.- Vuelos.

Las longitudes máximas para vuelos en miradores y balcones se dimensionarán en función de los anchos de calles de acuerdo con el cuadro siguiente:

Anchos de Calles (mts)	Vuelos (mts)
Menor de 4 m.	0.50 m. (sólo balcón)
De >4 a <7 m.	0.70 m. (mirador y balcón)
De >7 a <10 m.	0.80 m. “
De >10 a <15 m.	1.00 m. “
De >15 a <18 m.	1.25 m. “
Mayor de 18 m.	1.50 m. “



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Todos los voladizos y los huecos en fachada tendrán que separarse de la propiedad vecina 0,60 m. como mínimo. En las casas en rincón, tendrán que separarse del plano bisector cuanto menos 0 60 m.

Los miradores o voladizos contruidos con obra de fábrica o aplacado, en general, de tipo macizo no rebasaran en su longitud en planta paralela a la línea de fachada los dos tercios de la longitud de dicha fachada. Los balcones, aislados o continuos, podrán autorizarse en toda la longitud de la fachada, salvo la separación a lindes vecinos. Se permite el voladizo en el forjado de cubierta, con un incremento de un 25 % respecto de las dimensiones de vuelo autorizadas en el cuadro anterior, pudiendo iniciarse el arranque de la pendiente de la cubierta de teja árabe desde la arista exterior de dicho voladizo.

5.- Elementos salientes en fachada.

Se autorizan elementos salientes en plantas bajas sobre la línea de fachada, a los efectos de ornamentación en las portadas de ingreso a los edificios y en los bajos comerciales, ejecutados en todos los casos con materiales nobles. A estos efectos, deberá presentarse, junto a la solicitud, proyecto técnico a escala 1:20, acotado y con descripción de los materiales a emplear, que se someterá a la aprobación de la Corporación, previo informe favorable del técnico municipal, debiendo satisfacer el propietario la exacción correspondiente por este aprovechamiento.

Estos elementos quedarán limitados de acuerdo con la proporción siguiente:



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

- a) Para portadas de ingreso a las viviendas, el saliente máximo será del 7% del ancho de la acera correspondiente, sin rebasar un máximo de veinte centímetros.
- b) Para portadas de establecimientos y escaparates, el saliente máximo será del 12% del ancho de la acera correspondiente, sin rebasar los veinticinco centímetros.

Todo lo establecido será de aplicación hasta una altura de tres cincuenta metros sobre el punto de rasante que sirve de referencia para la altura de la edificación.

6.- Marquesinas y toldos.

Las marquesinas en plantas bajas se dispondrán a una altura mínima libre de dos setenta metros medidos desde el nivel de la acera. La dimensión del vuelo será el doble del voladizo autorizado para miradores y balcones, con máximo de dos metros. No obstante lo anterior se establecerá para el vuelo de marquesinas un plano vertical máximo de saliente del vuelo, paralelo a la línea exterior del bordillo de la acera y retranqueado cincuenta centímetros de dicho borde exterior.

El borde lateral de la marquesina se separará un mínimo de ochenta centímetros de la medianera. A la petición de licencia se acompañará proyecto técnico en el que se especificarán a escala 1:20 y con todo detalle los antecedentes necesarios que proporcionen una idea completa de la obra a efectuar.

Los toldos en las planta bajas recayentes a vías públicas, si se autoriza su colocación, podrán sobresalir un máximo de tres metros, siempre y cuando no rebasen un plano vertical de vuelo máximo paralelo a la línea exterior del bordillo de la acera correspondiente y



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

retranqueado cincuenta centímetros de aquella línea. Su altura mínima será de dos cuarenta metros.

7.-Patios.

Los patios interiores de iluminación y ventilación se dimensionarán de acuerdo con las previsiones contenidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño.

Los patios medianeros mancomunados reunirán las condiciones que se exigen para los patios interiores de ventilación e iluminación reseñadas en el punto anterior. Su autorización requerirá que las servidumbres entre las edificaciones o solares colindantes consten en escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya simultánea o posteriormente, y que quedará inscrita en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas, debiendo ser presentada dicha inscripción en el Ayuntamiento al solicitar la licencia correspondiente.

En los proyectos de elevación de plantas en edificios ya existentes los patios de iluminación y ventilación cumplirán las condiciones siguientes:

- a) Se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a $1/6$ de la altura del mismo, contada desde su pavimento hasta su coronación de obra.
- b) Para que a dichos patios puedan recaer los huecos del estar o dormitorios, se cumplirá además, que el diámetro mínimo del círculo inscribible sea igual o mayor de 3 metros en patios comunitarios. En el caso de edificios de viviendas con patios privativos de una sola vivienda este mínimo podrá reducirse a 2 metros.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

- c) En el caso de existir patios de dimensiones inferiores a las anteriores, serán permitidos siempre y cuando la superficie iluminada y ventilada a través de ellos sea inferior al 40% de la superficie útil total de la vivienda.
- d) Los patios de servicio o patinillos, tendrán sección suficiente y serán practicables para su registro y limpieza.

8.- Condiciones estéticas de las edificaciones.

La composición y características estéticas de las edificaciones a autorizar en la zona deberán ser acordes con el entorno donde se ubiquen. A estos efectos deberán ser seleccionados de modo apropiado la naturaleza y la forma de los materiales de la fachada.

Las condiciones de acabado que tengan los materiales que conforman la fachada y cubierta, ya sea en cuanto a forma, textura y color, deberán ser iguales o similares a las ya existentes en la zona, de modo que no produzcan contrastes discordantes respecto a los utilizados en los edificios antiguos existentes en la calle o entorno.

Las fachadas serán planas, con tan solo los elementos decorativos superficiales y los balcones y miradores autorizados. Se mantendrán por otra parte todas las visuales y perspectivas de interés de los espacios urbanos, evitando su ocultación o desaparición.

En edificios de viviendas de varios propietarios, para que pueda ser autorizable una obra consistente en cualquier modificación de la fachada preexistente, será requisito imprescindible, que dicha modificación afecte uniformemente a todos los elementos de la fachada iguales al que se quiera modificar, con el fin de que se mantenga el carácter unitario en el conjunto de la misma.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

ZONA DE ORDENACIÓN “UNIFAMILIAR EN HILERA” (UFF)

Artículo 76.- Delimitación.

El suelo clasificado como zona Unifamiliar en hilera (UFF) queda delimitado en el plano de clasificación del suelo.

Artículo 77.- Desarrollo.

El desarrollo de este tipo de suelo no requiere la redacción de Plan Parcial, puesto que su ordenación pormenorizada ya viene definida en el presente Plan General.

No obstante, conforme al art. 29 de la LRAU, la urbanización y la posterior o simultánea edificación de este suelo urbanizable, requiere la previa redacción y aprobación definitiva del correspondiente Programa de Actuación o Actuaciones Integradas correspondientes.

Artículo 78.- Solar edificable, condiciones de la vivienda y de las edificaciones, obras permitidas, deberes de los propietarios.

Una vez aprobado el correspondiente Programa para el Desarrollo de Actuaciones Integradas, será de aplicación para la condición de licencias las disposiciones comunes establecidas para la regulación del suelo urbano, en estas Normas Urbanísticas.

Serán de aplicación las condiciones urbanísticas, higiénicas y de seguridad establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para el Suelo Urbano.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 79.- Tipología y coeficiente de edificabilidad.

El tipo de ordenación es el descrito en las normas generales. El coeficiente de edificabilidad neto sobre parcela será de 2'00 m²techo/m²suelo.

Artículo 80.- Parcela edificable.

Será parcela edificable la que además de cumplir las condiciones de Solar del art. 6 de la LRAU, reúna las siguientes condiciones:

- Superficie igual o superior a 100 m².
- Longitud de fachada igual o superior a 5'00 mts.
- Diámetro inscribible igual o superior a 4'00 mts.

Se prohíbe expresamente la división o segregación de terrenos que diera lugar a parcelas que no cumplan las condiciones mínimas exigidas para tener el carácter de solar edificable.

Artículo 81.- Alineaciones y chaflanes.

Se mantendrán las alineaciones y rasantes grafiadas en el plano de alineaciones y rasantes.

No se permitirán retranqueos en fachada ni formación de chaflanes que no estén dibujados en dicho plano.

Artículo 82.- Número máximo de plantas y cubiertas.

El número máximo de plantas en toda la zona corresponderá a tres plantas edificadas (planta baja más dos alturas). Se permite el



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

aprovechamiento bajo cubierta de teja árabe, computable sobre el techo máximo edificable autorizado a partir de la altura útil de 1'50 mts.

Las condiciones de ejecución de la cubierta de teja árabe y planas serán las previstas para la zona de "Ampliación de Casco".

Artículo 83.- Patios, voladizos y recogida de aguas pluviales.

Respecto a los patios interiores, voladizos en fachada y recogida de aguas pluviales, será de aplicación lo dispuesto en las ordenanzas generales y en las de la zona de "Ampliación de Casco".

Artículo 84.- Cerramientos, vallados, rótulos y espacios interiores libres de edificación.

Los vallados o cerramientos de las parcelas deberán ser macizos hasta una altura comprendida entre 0,80 m y 1,20 m, y calados hasta la altura máxima total de 2,30.

La parte maciza de los vallados se realizará con materiales que garanticen su estabilidad y conservación, quedando prohibidos los bloques de hormigón y los ladrillos que no sean con "cara vista".

La parte calada de los vallados estará constituida por elementos permeables a la vista o por setos de jardinería.

Se autorizan portadas arquitectónicas en los accesos a parcela siempre que no vuelen sobre la acera más de 0,50 m y que no tengan una altura superior a los 3 mts.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre las edificaciones debiendo ejecutarse mediante conducciones subterráneas la totalidad de los mismos.

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. Los elementos de publicidad exterior deberán ser realizados a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos.

Los espacios que en el interior de la parcela queden libres de edificación, deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

Artículo 85.- Dotación de aparcamientos.

Dentro de cada parcela privada se dispondrá como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada vivienda construida.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

ZONA DE ORDENACIÓN “INDUSTRIAL EN MANZANA” (INI)

Artículo 86.- Delimitación .

Corresponde con el área delimitada en los planos de ordenación y figura con la denominación de “INI”. Toda la zona de ordenación está incluida dentro de los sectores de suelo urbanizable I-01 e I-02.

Artículo 87.- Desarrollo.

El desarrollo de este tipo de suelo requerirá la redacción de Plan Parcial, puesto que carece de ordenación pormenorizada dentro del presente Plan General. Dicho Plan Parcial fijará los usos, aprovechamientos, alturas y demás determinaciones, dentro de las pautas que se establecen en los artículos siguientes de estas Normas.

Simultáneamente a la programación de cada sector se deberá asegurar el cumplimiento de los condicionantes y medidas preventivas y correctoras expresadas en las fichas de planeamiento, que deberán ejecutarse de manera simultánea al resto de obras de urbanización.

Con posterioridad a la ejecución de las obras y en funcionamiento del sector, se deberá garantizar por la administración que en cada caso resulte competente el mantenimiento de dichas medidas preventivas y correctoras.

Conforme al art. 29 de la LRAU, la urbanización y la posterior o simultánea edificación de este suelo urbanizable, requerirá asimismo la



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

previa redacción y aprobación definitiva del o de los correspondientes Programas de Actuación Integradas.

Artículo 88.- Usos permitidos.

Podrán autorizarse industrias de aquellas que estén incluidas en el cuadro de actividades calificadas permitidas incluido en la ficha de planeamiento correspondiente para cada sector de suelo industrial.

En su ámbito quedará prohibido el uso de viviendas, salvo en los casos que se especifican a continuación. Solo podrán autorizarse las destinadas a personal encargado con carácter permanente de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias e instalaciones. En este caso se toleran 120 m². construidos de vivienda por cada 5.000 m² de terreno, y las proporciones correspondientes para parcelas de dimensiones menores, permitiéndose un mínimo de 80 m². por parcela. Las viviendas no podrán alojarse en sótanos ni semisótanos.

Se permitirá el uso de garajes.

Se autorizará el uso comercial, aunque reducido exclusivamente a establecimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales propios de las empresas establecidas y a los destinados a estanco, quiosco, cafetería—restaurante, farmacia u similares de carácter social.

Se permitirá el uso de oficinas que estén directamente relacionadas con las industrias establecidas, por entenderse que forman parte con éstas del funcionamiento de las mismas sin apartarse del uso específico de la zona.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Se permitirán las construcciones destinadas a espectáculos públicos y actividades recreativas, así como las instalaciones deportivas con fines lucrativos, permitiéndose sin embargo las construcciones deportivas dentro de cada recinto industrial y unidas a las industrias establecidas.

Artículo 89.- Solar edificable. Edificabilidad neta y ocupación de parcela.

El solar mínimo edificable tendrá una longitud mínima de fachada de quince metros y una superficie de seiscientos metros cuadrados.

La ocupación de parcela será del 100%, siempre que, por cumplimiento de normas de incendios, u otras de tipo sectorial no sea exigible reservar espacio de parcela, en función de la actividad que se desarrolle en ella.

Todas las parcelas deberán tener acceso desde la vía pública. Se permitirá la agrupación de parcelas para formar una de mayores dimensiones. Toda reparcelación de una o varias parcelas originarias, deberá gravar el conjunto de las mismas, con inscripción en el registro de la propiedad.

Artículo 90.- Número de plantas.

De acuerdo con el aprovechamiento establecido en la ficha urbanística para la zona, en el interior de los parcelas el número máximo de plantas que podrán alcanzar las edificaciones será de tres plantas y cornisa de 11,00 mts., exceptuándose aquellas instalaciones que



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

pudieran requerir mayor altura como depósitos, tolvas, silos o similares, para las que no se establece limitación de altura, pero cuya implantación deberá justificarse debidamente. La altura mínima libre en cada una de las plantas será de 3'50 metros.

Artículo 91.- Alineaciones y retranqueo de fachadas.

Los frentes de fachadas deberán ajustarse al plano de alineaciones. No obstante, podrán autorizarse retranqueos de la línea de la calle, debiendo destinarse los espacios libres obtenidos a zonas ajardinadas, aparcamientos o ambos. En ningún caso estos espacios libres podrán usarse como depósito de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pudiera dañar la estética del conjunto.

Artículo 92.- Vallado de parcelas.

Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras resultantes de los retranqueos señalados en el artículo anterior se materializarán con vallas o cercados. Los lugares de acceso a las parcelas deberán cerrarse con puertas practicables diáfanas. La altura mínima de vallas y puertas será de dos metros, de los cuales el primero será de obra consistente y el segundo con materiales de tipo semidiáfano. La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria o almacén que primero se establezca, debiendo abonar la segunda el gasto proporcional de la obra efectuada por la primera, antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

Artículo 93.- Edificación parcial de parcelas.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

En el supuesto de que, con arreglo a los programas de desarrollo de las distintas industrias, no resulte necesario edificar el total de la superficie máxima autorizada en cada parcela, se podrá optar por la edificación parcial de la misma; pero en cualquier caso se deberá cumplir el treinta por cien en planta, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachada y colindantes, así como el resto de Ordenanzas sobre porcentajes edificables.

Artículo 94.- Criterios de composición de las edificaciones.

De acuerdo con el destino de las diversas edificaciones, se atenderán los siguientes criterios de composición:

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje: La superficie a destinar para estos edificios podrá agotar el aprovechamiento máximo autorizado y siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes de ocupación y distancias de separación fijados en estas Normas.
- b) Edificios representativos: Serán los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción, laboratorios, y en general todos los que dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación. Estos edificios tendrán como máximo doce u ocho metros de profundidad según su situación tal como se señala en el artículo anterior y si se hallan adosados a naves u otros edificios. En el supuesto de que sean exentos tendrán un ancho mínimo de doce metros, teniendo tratamiento de fachada en todos sus paramentos. Podrán ocupar un 20 % de la superficie de la parcela.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

- c) Espacios libres y de aparcamientos: La superficie libre destinada a aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior al diez por ciento de la superficie en planta que se destine a las naves de fabricación y almacenaje, incluidas en el apartado a).
- d) Construcciones accesorias: Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, viviendas, etc. Su emplazamiento, forma y volumen serán libres, siempre que se justifiquen debidamente y respondan a un diseño adecuado. Todas estas edificaciones deberán respetar las distancias a lindes y a la línea de calles fijadas en las presentes Normas.

Artículo 95.- Patios.

Se permitirán patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de estos pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea igual a dos tercios de la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan para el caso de que a los patios abran huecos destinados a las habitaciones vivideras o locales de trabajo. En el caso de que no existan huecos o estos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios podrán componerse según el criterio anterior, reduciéndose el diámetro del círculo inscriptible a un tercio de la altura correspondiente a la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima no será nunca inferior a tres metros.

Artículo 96.- Usos en sótanos y semisótanos.

Se autorizarán semisótanos cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades. Estos semisótanos se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

superficie superior a un octavo de la superficie útil del local. La altura de la cara inferior del forjado de techo del semisótano será como máximo de 1'20 respecto de la rasante de la parcela en el punto medio de la fachada correspondiente.

Se permitirán sótanos cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo o viviendas.

La altura libre útil interior de sótanos y semisótanos será igual o mayor de 2'80 mts.

Artículo 97.- Estética de las edificaciones.

En cuanto a la estética de las edificaciones y naves cabe señalar lo siguiente: Los cerramientos, calados u opacos, deberán presentar aspecto decoroso. Se admitirán los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción. Podrán aceptarse los revocos siempre que estén bien terminados y con acabado superficial de pintura.

En el caso de producirse paredes medianeras por soluciones con cuerpos de edificación de diferentes alturas, o en el caso de paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachadas, debiendo presentar acabados con calidades de obra terminada.

Artículo 98.- Normativa específica de aplicación.

Además de lo preceptuado en las presente Normas, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en el Reglamento General de Seguridad e Higiene del Trabajo, en el Reglamento de Actividades Molestas,



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en la Norma básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios, y demás disposiciones correlativas al mismo; así como a todas las demás Normas que pudieran resultar de aplicación a estas actividades.

Artículo 99.- Medidas de prevención contra incendios.

En la zona colindante entre el casco urbano y el suelo no urbanizable con protección forestal, delimitada en planos, se dejará una franja expédita de matorral de una anchura mínima de 25 metros, con el objeto de prevenir el riesgo de incendios.

En valencia para Faura, noviembre de 2009

El Arquitecto-Director

El Arquitecto

Juan José Garrido Ibáñez

Juan José Garrido Balaguer