-NORMAS URBANISTICAS-

AYUNTAMIENTO DE FONTANARES
PROVINCIA DE VALENCIA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AMBITO MUNICIPAL

DE FONTANARES

- NORMAS URBANISTICAS -

AYUNTAMIENTO DE FONTANARES
PROVINCIA DE VALENCIA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AMBITO MUNICIPAL

FONTANARES

Articulo 1.- Todas las obras que se ejecuten dentro del termino municipal, tanto las que esten dentro de la delimitación de suelo urbano como las que esten en suelo no urbanizable, o en suelo apto para urbanizar con plan parcial y proyectos de urbanización realizados, bien sean de nueva planta o de reforma, se ajustarán a las disposiciones contenidas en las presentes ordenanzas.

LICENCIAS DE OBRAS: OBRAS DE NUEVA PLANTA, REFORMA O REPARACION

Artículo 2.- Para realizar obras de nueva planta, reforma o reparación tanto en el interior como en el exterior de los edificios, suelos o subsuelos del termino municipal, deberá haberse obtenido previamente la licencia de obras del Ayuntamiento. Los particulares o entidades se proveerán del correspondiente documento acreditativo de dicha licencia para poderlo exhibir a requerimiento de los agentes municipales. Las Jefaturas de las dependencias del Estado o de la Provincia deberán asimismo obtener el permiso para construir, al objeto de que el Ayuntamiento pueda disponer lo justo en lo que es de su exclusiva competencia en materia de alineaciones, rasantes, higiene, ornato, servicios, etc.

ACCESO AL PUBLICO A LOS PLANOS Y DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Articulo 3.- En las oficinas municipales se conservará una copia como mínimo del proyecto de Normas Subsidiarias de Planeamiento, con los planos y demas documentos que lo componen. El Ayuntamiento permitirá el acceso y observación de los mismos a todo el que lo solicite, facilitando copias de dichos documentos mediante el pago del arbitrio correspondiente y de todos los gastos materiales que con este motivo se produjesen.

Articulo 4.- Los técnicos que acrediten su personalidad por medio de su carnet profesional tendrán preferencia en acceder a los documentos de planeamiento a fin de facilitarles la labor siempre que se trate de elaborar proyectos relativos al municipio.

CARACTERISTICAS DE LAS INSTANCIAS, PROYECTOS Y DEMAS DOCUMENTOS

Articulo 5.- Para solicitar la licencia de obras aquellos particulares o entidades que deseen realizar proyectos de edificios de

obras nuevas ó de reforma, se dirigirá en instancia al Sr. Alcalde, firmada por el interesado y por el técnico que haya de dirigir las obras, acompañandose el proyecto debidamente autorizado y conteniendo gráficamente, por duplicado ó triplicado, según se trate ó no de vivienda, planta de los pisos, alzados y secciones, cálculos de estructura, con una memoria descriptiva, y si la finca no tuviese posición determinada - por calle y número, ó estuviese situada en las afueras, se - acompañará un plano de emplazamiento en el que se precise la situación exacta del inmueble que se trate construir, reformar ó demoler, indicando superficie de la parcela, orientación, si es de regadio ó secano. En la solicitud se señalará ó describirá detalladamente lo que se desea.

Artículo 6º.- Cuando intervenga un aparejador a las órdenas del Arquitecto Director, tomará aquel posesión de sus funciones en las obras, mediante comparecencias ante el Secretario del Ayuntamiento ó persona en quien delegue, provisto de oficio de su respectivo colegio dirigido al Sr. Alcalde, sin cuyo requisito no podrá dar comienzo la obra.

Artículo 7º.- Cuando se trate de obras de reforma en fincas sujetas a derribo, deberá presentarse los planos a escala de 1:50 con toda clase de secciones para precisar lo que se conserva y lo que se trate de reformar, indicando con tinta negra lo que subsista, con tinta amarilla lo que debe desaparecer y con tinta carmín lo que de nuevo se construya.

TRAMITACION, PLAZO DE CONCESION Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS DE OBRAS.

Artículo 8º.- Las peticiones de licencia de obras deberán ser informadas por el técnico municipal, la Fiscalia Provincial de la Vivienda y demás organismos oficiales que tuviesen alguna relación con la construcción, cuando proceda, y de no haber inconveniente de caracter técnico ó legal, se concederá la licencia por la Comisión de Obras Públicas y Urbanismo del Ayuntamiento, previo abono de los arbitrios correspondientes.

Artículo 9º.- Estarán sujetos a previa licencia, a los efectos de esta Ley, 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 ó aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, lade

ganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalaren los Planes. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones ó concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.
Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo, de los Planes de ordenación urbana y Programas de Actuación Urbanística y, en su caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.
El procedimiento de otrogamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencia administrativo facultades en contra de las prescripciones de esta Ley, de los Planes, Proyectos, Programas y, en su caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

Artículo 10º.- En el caso de que los funcionarios municipales ó uno de ellos, no informase favorablemente la petición, se oirá al técnico del peticionaria ó a éste, que podrá impugnar el acuerdo, disponiendo la Alcaldía lo que tenga por conveniente respecto a los informes emitidos, proponiendo la Comisión municipal y resolviendo el Ayuntamiento, debiendo quedar resuelto en treinta dias a contar desde la fecha de la impugnación.

Artículo 11º.- Al otorgar la licencia de obras se devolverá uno de los ejemplares presentados con el sello de la Corporación municipal y las firmas de los teénicos municipales.

FIJACION DE LINEAS Y RASANTES SOBRE EL TERRENO.-

Artículo 12º.- Para comenzar una obra, una vez concedida la oportuna licencia, deberá señalarse por el técnico municipal, la línea y rasante correspondiente.

Artículo 13º.- También podrán señalarse por el tecnico municipal, de un modo oficial, las alineaciones que afecten a un terreno, bien sobre un plano que se presente, ó bien replanteando en el lugar de que se trate.

CONDICIONES HIGIENICAS MINIMAS QUE DEBEN REUNIR LAS VIVIENDAS Y DEMAS CONSTRUCCIONES.-

Artículo 14º.- Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo de comedor, cocina, dos dormitorios y un W.C. debiendo tenerse

en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y condiciones de sus moradores. En interés de la higiene y la moral, la vivienda de una familia con hijos de ambos sexos, constará, en términos generales de un comedor, una cocina, un dormitorio de matrimonio, un dormitorio para los hijos varones, un dormitorio para las hijas y un cuarto de baño completo.

Artículo 15º.- Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de acceso al cuarto de baño.

Artículo 16º.- Toda pieza habitable de dia o de noche, tendrá - ventilación directa al exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a un décimo de la superficie de la habitación.

Artículo 17º.- Los w.c. serán de cierre hidráulico y los baños y aseos tendrán ventilación directa ó bien ventilación vertical forzada, por cualquier sistema cuyo uso haya sido autorizado por el Ministerio de la Vivienda.

En caso de usar chimeneas de ventilación deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Un solo colector debe servir a un máximo de siete plantas

b) Todos los conductos (colectores é individuales) deben ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser de materiales incombustibles.

c) La sección mínima del colector debe ser de 400 centímetros cuadrados, y la de los conductos indivuduales, de 150 centímetros - cuadrados.

d) La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general debe ser de dos metros.

e) El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45º. Debe prohibirse la ± salida perpendicular al eje vertical del colector.

f) El donducto individual sólo debe servir para la ventilación de un solo local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta, deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.

g) La relación entre ambos lados del colector, caso de ser de sección rectangular, así como de los conductos individuales, será - como máximo de 1 : 1,5. Se admiten también y se da preferencia a igualdad de sección a los conductos de sección circular.

h) La sección útil del orificio de ventilación del local deberá ser, por lo menos, igual a la sección del conducto individual, y si lleva incluido un sistema de regulación por rejilla, en la po-

sición de cierre debe quedar garantizada una abertura mínima - permanente de 100 centímetros cuadrados de sección. Las rejillas deben tener sus lamas orientadas en el sentido de la circulación del aire.

i) El orificio de ventilación del local se colocará a una altura s sobre el solado de 2,20 metros como mínimo.

j) Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 200 centímetros cuadrados de sección como mínimo, situada a la menor altura posible.

K) Debe prestarse especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida de debe prolongar 0,40 metros por encima de la cumbrera o por encima de cualquier construcción situada a - menos de ocho metros. En cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1,20 metros por encima de su punto de arranque al exterior.

La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.

l) conducto rectangular ó trapezoidal donde pueda inscribirse un circulo de 70 cms. de diámetro.

m) Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

n) A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

...DEL PAIS VALENCIA... 30 JUN 1961 ...Provincial de la Comisión de Urbanismo...

Artículo 18º.- En toda vivienda habrá un cuarto capaz para hacer la vida familiar, que se ajustará a las siguientes superficies mínimas:

En viviendas de superficie útil superior a 60 m2 = 18 m2

En viviendas de superficie tuil hasta 60 m2 = 16 m2

Esta superficie podrá reducirse a 14 metros cuadrados cuando la disposición de las edificaciones y la distribución de las viviendas satisfagan condiciones óptimas de habitabilidad.

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá como mínimo 6 metros cuadrados, si cuenta con fregadero, y so lo tiene aparte, 4 metros cuadrados.

Podrá componerse el arranque de la escalera con la cocina; en ese caso, la planta mínima, si se trata de cocina-estancia (incluido el tramo de escalera), será de 14 metros cuadrados.

La superficie mínima para dormitorios será de 6 metros cuadrados, existiendo como mínimo en toda vivienda un dormitorio de 10 metros cuadrados.

En los retretes la superficie mínima será de 1,10 metros cuadrados y lado mínimo de 0,80 m. incluida la bajante, si existe dentro del mismo. Si está unido a los servicios de aseo, el lado mínimo del recinto de la ducha será de 0,80 metros y la superficie de estos servicios se justificará con la distribución de los aparatos dispuestos para un cómodo uso.
Los pasillos tendrán una anchura mínima de 0,80 metros.
La altura mínima en planta baja será de 3,50 metros.
La altura mínima en planta de vivienda será de 2,50 metros.
La altura máxima de planta baja será de 4,50 metros.
La altura máxima en planta de viviendas será de 3,00 metros.
La altura mínima de la parte de voladizo que dé a la calle será de 3,50 m. teniendo en cuenta que la altura mínima en el interior de la planta baja podrá ser igual a la de la vivienda, pudiendo destinarse esta planta baja a vivienda.

Artículo 19º.- Escaleras:
Anchura mínima con baranda libre, 0'80 metros.
Anchura mínima entre muros, 1,00 metro.
Anchura mínima de la huella, sin contar su vuelo sobre la tabica: 0,27 metros.
Altura máxima de la tabica: 0,19 metros.
Número máximo de peldaños ó alturas en cada tramo: 16
Longitud mínima de meseta: 0,90 metros.
Longitud mínima de la acometida libre de la escalera: 1,20 m.
Altura mínima del barandal: 0,80 metros.
Luz máxima entre barrotes: 0,15 metros.
En las viviendas individuales se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.
Salvo la excepción señalada para las viviendas individuales se prohibirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.
Se autorizan las escaleras de planta curva, incluidas las de caracol, en las que el ancho de la huella, medido a 40 cm. de la curva interior, sea igual ó mayor de 25 cms. sin exceder en su parte más ancha de 40 centímetros.
En las casas colectivas, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directas a la calle ó patio por medio de tantos huecos como plantas tenga el edificio, con una superficie mínima, dada uno, de un metro cuadrado.
Podrán exceptuarse la planta baja cuando ésta sea comercial.
En casas colectivas de hasta tres plantas, se permitirá la luz y ventilación cenital de las escaleras por medio de lucernarios que tengan, por lo menos, una superficie en planta de los dos tercios de la caja de escalera. En las casas de más plantas quedarprohibida la iluminación cenital. El ojo de la escalera

para las de tres.

Artículo 20°.- Las plantas bajas destinadas a vivienda en los edificios, estarán aisladas del terreno natural por una cámara de aire, debiendo quedar siempre el pavimento de las habitaciones de la planta baja a una altura mínima de 0,30 mts. - sobre el terreno. El último piso tendrá forzosamente cielo-raso, en las habitaciones abuardilladas la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,50 metros y la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las dimensiones marcadas en el artículo 18° de estas Ordenanzas.
Se observará el decreto sobre aislamiento térmico en las edificaciones B.O.E, n. 165 del 11/7/75, quedando Fontanares clasificado en la zona climática W.

Artículo 21°.- Edificación en patios de manzana.

Dentro del suelo urbano se podrá construir en el patio de manzana hasta una altura que será la correspondiente al 1er. forjado del edificio edificado, pudiendose utilizar el firme natural como pavimento, siempre que el uso sea distinto de vivienda.

Artículo 22°.- Los sótanos se permitirán siempre que tengan ventilación adecuada, prohibiéndose establecer en los mismos, dormitorios y ateniéndose siempre al informe de la Fiscalia de la Vivienda.

INSPECCION MUNICIPAL DE LAS OBRAS.-

Artículo 23°.- Durante la ejecución de las obras, el técnico municipal podrá comprobar cuantas veces lo estime conveniente si aquellas se ajustan a las condiciones determinadas por la Fiscalia de la Vivienda y por estas Ordenanzas, debiendo verificar, con asistencia del Director de las obras, la posición de la fachada, dimensiones de los patios de luces, altura de - los pisos y lo que afecta a la evacuación de las aguas residuales, para lo cual, en cada caso, y cuando la obra esté en disposición de poder comprobarse estos extremos, el director de - la misma dará aviso por escrito al técnico municipal, y ambos, de acuerdo señalarán dia y hora para realizar la inspedción.
Si el director de la obra no asistiese en época oportuna ó no asistiese al reconocimiento a la hora convenida, será responsable de los daños que por esta causa se produjeran y se dará e cuenta a la Alcaldia que podrá imponer la multa correspondiente.

INFRACCIONES URBANISTICAS.-

Artículo 24º.- Cuando se realice una obra sin licencia ó sin ajustarse a los planos ó a las disposiciones de estas Normas Subsidiarias ó de la concesión, La Comisión de obras, con el VºBº del técnico municipal, deberá hacer suspender las obras en cuanto lo observe, dando cuenta a la Alcaldia.

Artículo 25º.- Los agentes de vigilancia municipal tendrán el derecho y la obligación de exigir la presentación de la licencia de obras siempre que lo juzguen necesario, debiendo denunciar al Alcalde las transgresiones que observen, cuya autoridad previo informe facultativo podrá ordenar la inmediata suspensión de las obras.

Artículo 26º.- Según los artículos 225 al 231 de la Ley del Suelo las infracciones urbanisticas serán las siguientes:
La vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo ó en los Planes, Programas, Normas y Ordenanzas tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños é indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas en los artículos 184 á 187 de la Ley del Suelo y de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.
Las infracciones urbanísticas se clasificarán en graves y leves en la forma que reglamentariamente se determine.
Téndrán, en principio, carácter de graves las infracciones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volúmen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas.
Las infracciones urbanisticas prescribirán a los 5 años de haberse cometida, contados a partir de la fecha en que el Ayuntamiento, hubiera detectado la infracción.
Reglamentariamente se determinarán las sanciones que puedan imponerse por consecuencia de la Ley del Suelo, adecuando las mismas a la tipificación de las infracciones urbanísticas.
En las obras que se ejecutasen sin licencia ó con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados con multas, en la cuantía determinada en esta Ley del Suelo, el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.
En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea mani-

fiestamente constitutivo de una infracción urbanistica grave serán igualmente sancionados con multa: el facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del ortorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo, o cuando éste fuera desfavorable en razón de aquella infracción, o se hubiese hecho la advertencia de ilegalidad prevista en la legislación de régimen local.

Los Colegios profesionales que tuviesen encomendado el visado de los proyectos técnicos precisos para la obtención de licencias conforme a lo dispuesto en el artículo 178, denegarán dicho visado a los que contivieran alguan de las infracciones previstas en el artículo 226.2

Las multas que se impongan a los distintos sujetos como consecuencia de una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad econímica de los hechos constitutivos de la infracción, a su reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

Las autoridades competentes para imponer las multas y las cuantias máximas de estás serán las siguientes:
a) Los Alcaldes: En los municipios que no excedan de 10.000 habitántes, 100.000 ptas.; en los qué no excedan de 50.000 habitantes, 500.000 ptas; en los que no excedan de 100.000 habitantes, 1.000.000 de pesetas; en los que no excedan de 500.000 habitantes, de 5.000.000 de pesetas y en los de más de 500.000 habitantes, 10.000.000 de pesetas.

b) Los Gobernadores Civiles, previo informe de las Comisiones Provinciales de Urbanismo, hasta 25.000.000 de pesetas.

c) El Ministro de la Vivienda, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo, hasta 50.000.000 de pesetas.

d) El Consejo de Ministros, a propuesta del de Vivienda y previo informe de la Comisión Central de Urbanismo, hasta 100.000.000 de pesetas.

En las parcelaciones ilegales el importe de la multa podrá ampliarse a una cantidad igual a todo el beneficio obtenido más los daños y perjuicios ocasionados, y la cuantía de la sanción no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y

y el de venta de la parcela correspondiente.

Los que como consecuencia de una infracción urbanistica sufrieren daño ó perjuicio podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento é indemnización.

Las infracciones urbanísticas prescribirán al año de haberse cometido, salvo cuando en la presente Ley se establezcan un plazao superior para su sanción ó revisión.

El plazo de prescripción comenzará a computarse desde el dia en que se hubiera cometido la infracción, o en su caso, desde aquel en que hubiera podido incoarse el prodedimiento.

Cuando el beneficio que resultare de una infracción urbanística fuese superior a la sanción que corresponda podrá ésta incrementarse en la cuantía equivalente al beneficio obtenido.

Artículo 27º.- Para los que edifiquen sin licencia será aplicable lo dispuesto en el artículo anterior, pudiendo el Ayuntamiento ordenar la demolición de lo construido sin licencia, ó demolerlo de oficio a costa del propietario, si no se ajusta a estas Ordenanzas. El ayuntamiento, previa presentación de todos los requisitos, tales como planos, memoria, etc, podrá conceder la legalización de las obras construidas sin licencia, pero que cumplan con las Ordenanzas, previo pago de los arbitrios municipales que figuren en las exacciones del presupuesto municipal - por legalización de obra.

UTILIZACION Y DETERIOROS DE LA VIA PUBLICA Y PRECAUCIONES DURANTE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.-

Artículo 28º.- Todo el frente de la casa ó solar donde se practiquen obras de nueva construcción ó de reforma exterior, se cerrará con una valla a la distancia que permita la anchura de la calle, no pudiendo en ningún caso adelantarse más de la anchura de la acera.

Caso de que por la anchura de la calle no fuese posible hacerlo o la obra alcanzase más de tres metros de altura, se podrá sustituir la valla por una cerca de cuerda con vigilancia y andamio-plataforma volado con barandilla ciega para evitar la caida de materiales, en el segundo caso.

Asímismo en obras de más de dos plantas, las aceras quedarán - protegidas por una red ó tablero que se colocará a la altura - del primer forjado a fin de evitar la caida de materiales ú objetos sobre la via pública.

Artículo 29º.- Si durante el derribo, edificación ó reparación de un edificio, ofreciese peligro ó dificultad para el transito de vehiculos ó peatones, podrá impedirse éste mediante permiso de la autoridad y previo pago del arbitrio diario que se fije en el presupuesto municipal.

Artículo 30º.- Los materiales a emplear en la construcción se podrán dejar sobre la via pública, sin que en ningún caso se rebase el 50% del ancho de la calle, situándolos frente a la edificación mediante la correspondiente licencia, y al pago de tributos que en su caso estipulará el Ayuntamiento, igualmente quedarán obligados a reparar todos los desperfectos ocasionados en la via pública. En ningún caso se autorizarian dos ocupaciones paralelas. Se podrá autorizar la colocación de gruas, teniendo en cuenta la obligación del pago de las tasas correspondientes, siendo obligatorio contratar un seguro de accidentes de responsabilidad civil. Se colocará la señalización correspondiente.

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES NORMAS DE SEGURIDAD EN EL TRABAJO

Artículo 31º.-

A) Uso de cascos obligado para todos los que intervienen en la oonstrucción.
B) Entibación obligada para todas las zanjas y paramentos de sótanos con más de un metro y medio de profundidad.
C) Obligación de construir visera perimetral en el primer techo con su correspondiente barandilla, circundando todo el edificio y que salga como mínimo un metro veinte centímetros sobre el máximo vuelo de los forjados superiores. En las zonas medianeras la visera dispondrá en el primer techo que rebase el edificio colindante, debiendo obtenerse de dicha propiedad el correspondiente permiso para su construcción. En caso de no ser obtenido dicho permiso deberá constar por escrito la referida denegación.
D) Obligación para todo obrero que vaya a trabajar a menos de un metro del borde exterior ó interior recayente a patio y por encima de los tres metros, contados del nivel de calzada, del uso del cinturón de seguridad bien atado al pilar más próximo; igualmente la misma obligación para todos los encofradores y demás obreros que deban trabajar a menos de tres metros de borde exterior é interior recayente a patio del forjado que ya se encuentra construida, por debajo del plano de trabajo.

E) Andamios de borriquetes constituidos por tres tablones como mínimo, bien atados y siempre que la altura de los mismos sobre el plano de trabajo sea superior a un metro y medio, deberán estar dotados de una barandilla de noventa centímetros de altura por el lado contrario del que se trabaja y cuarenta centímetros de altura por éste, y cuando el andamio esté a menos de un metro del borde exterior ó interior recayente a patio, el obrero podrá elegir entre trabajar atado ó que la barandilla que recae al exterior sea también de noventa centímetros de altura, en cuyo caso el conjunto del andamio deberá estar sólidamente atado a un pilar y otro elemento totalmente inmovible.

F) Andamio s colgados. Los cuellos, pescantes y ménsulas de los mismos, constituidos por perfiles metálicos ó dos tablones de 3 x 9 pulgadas, perfectamente cosidos y trabados entre sí, con el contrarresto obtenido a base de empotrar en mechinales de los muros de traviesa a colgar con durmientes del mismo forjado, atravesando éste. Para contrarrestar con cargas fijas será preciso la autorización por escrito de los técnicos facultativos, previa inspección de ellos. El andamio propiamente dicho tendrá un piso ó suelo constituido, como mínimo, por cuatro tablones de 2,5 x 6 pulgadas, bien atados a los soportes y con barandilla por el exterior de noventa centímetros, bien cuajada con cañizo y otro material ligero, para impedir la caida de alguna herramienta ú objeto al vacio, y por el interior con otra barandilla de cuarenta centímetros con su correspondiente zocalillo.

G) Todas las cuerdas en servicio tendrán de su parte central dos marcas distantes entre sí, de dos metros, para poder medir los alargamientos a plena carga.

H) Todos los huecos existentes en los forjados, tales como patinillos, huecos de escalera y el mismo eje de ésta, serán dotados de sólidas barandillas con una altura de noventa centímetros.

I) Se procurará que las gruas en su radio de acción no cubran zonas destinadas a via pública, y en caso de que así sea no se podrá transportar cargas sobre ellas; dichas cargas deberán discurrir siempres sobre los solares objeto de edificación.

J) Queda prohibido en los dias de furerte viento levantar muros exteriores de cerramiento.

K) Además de la construcción de viseras perimetrales se aislará la obra de la via pública con las vallas normales especificadas en las corrrespondientes ordenanzas municipales.

L) Será obligatorio la constitución de los "Comités de Seguridad" para obras con más de cincuenta obreros ó el nombramiento del "Vigilante de Seguridad" en las de menos de cincuenta. LLevando el representante de los primeros ó el segundo el correspondiente distintivo en el traje de trabajo. Dichos vigilantes serán los responsables del exacto cumplimiento de lo anteriormente especificado, é igualmente de todo lo consignado en el Reglamente de Seguridad de Trabajo en la Industria de la Construcción, teniendo la obligación de dar cuenta a la Inspección de Trabajo en el caso de incumplimiento de dichas normas. La Dirección Facultativa igualmente pondrá en conocimiento de dicha inspección cualquier infracción en las Normas de Seguridad a que se hace referencia anteriormente.

Artículo 32º.- En general se observarán todas las condiciones previstas por las Leyes y Ordenanzas vigentes y las particulares de la Delegación Provincial del Trabajo.

LICENCIAS PARA OCUPAR LA OBRA TERMINADA.-

Artículo 33º.- El propietario de una casa no podrá alquilarla ni habitarla sin la correspondiente Cédula de Habitabilidad expedida por el Ministerio de la Vivienda para cuya obtención será indispensable la presentación del certificado final de obra visado por los Colegios Oficiales de los Tpecnicos Directores.

ARBITRIOS MUNICIPALES.-

Artículo 34º.- Para dar principio a la ejecución de las obras, deberá haberse obtenido el permiso del Ayuntamiento y abonado los arbitrios correspondientes, cuyo pago se justificará mediante exhibición del oportuno recibo. El pago de dichos arbitrios se liquidará con arreglo a la ordenanza y exacciones de obras respectivas.

ZONIFICACION.-

Artículo 35º.- La edificación en la localidad de Fontanares se ajustará a la siguiente división de zonas:

a) Comprende la zona urbana actual, incluido los ensanches acumulados en estas Normas Subsidirarias.
b) Zona industrial
c) Zona de núcleos comunitarios
d) Suelo apto para urbanizar

A) Referente a la zona urbana objeto de esta planificación es la que queda delimitada por Ctra. Fontanares-Ontenient̨e y Paseir D'la Ombria. calle en Proyecto n. 3 y c/ en proyecto

n. 6, Calle Jaume I, Ronda Norte y c/ en Proyecto n.1
Toda esta zona residencial está englobada dentro del suelo urbano. La superficie de esta zona es de 234.856,25 m2

B) Zona industrial.- Está situada al sur de la población en un ensanche que por su topografia, situación y orientación es la más apta para ubicar la zona industrial. Se prevé un polígono industrial de 49.280,/ m2. Esta zona está considerada como suelo urbano, por ser los terrenos propiedad de las industrias existentes.

C) Zona de servicios comunitarios.- Comprende el sector situado entre el casco urbano actual y la zona industrial en la parte de pondiente. Los servicios comunitarios que comprende son los siguientes: Campo de Futbol, piscina, frontón y vestuarios, formando el complejo polideportivo. De ellos existe en la actualidad el campo de futbol y los vestuarios. Asimismo, dentro de este sector se incluye la zona escolar con una superficie de 5.000 m2 donde en su dia se ubicaran las futuras escuelas.

D) Suelo apto para urbanizar.- El sector de suelo clasificado como apto para urbanizar está previsto para expansión residencial. Tendrá una densidad máxima de 75 viviendas/Ha. La altura máxima de la edificación será la misma que para el resto de suelo urbano, ó sea 10 metros sobre rasante.
Para desarrollar este sector deberá iniciarse la redacción del correspondiente Plan Parcial, á continuación se realizarán el proyecto reparcelación y los proyectos de urbanización. Estos últimos podrán ejecutarse por etapas.
El Plan Parcial determinará si conviene que la edificación sea abierta ó cerrada, y asímismo determinará los polígonos que estime oportunos como unidades de actuación.
Para la ejecución de este planeamiento es recomendable el Sistema de Compensación.
La superficie que comprende el suelo apto para urbanizar agrupado en un sólo sector es de 36.972,00 m2.

PROYECTOS DE URBANISMO PRESENTADOS POR PARTICULARES.-

Artículo 36º.- Las personas privadas podrán formar Planes Parciales, Especiales y Proyectos de Urbanización.
Si hubieren obtenido la previa autorización del Ayuntamiento, les serán facilitados por los Organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del Plan con arreglo a la Ley de

Expropiación Forzosa.
Los Planes y proyectos redactados por particulare deberán contener los documentos que para cada clase indica la Ley del Suelo. Cuando se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular se habrán de consignar, además los siguientes datos:

a) Memoria justificativa de la necesidad ó conveniencia de la urbanización.

b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.

c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares.

e) Garantias del exacto cumplimiento de dichos compromisos y,

f) Medios económicos de toda índole.

EDIFICACIONES FUERA DE LAS ALINEACIONES VIGENTES.-

Artículo 37º.- Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las que resulten aplicables en virtud de otras leyes:

1ª) Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados en las Normas Subsidiarias.

2ª) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes ó normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones é instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo, edificaciones é instalaciones de utilidad pública ó interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de polbación.

3ª) Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que el Plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones caracteristicas de las zonas urbanas.

4ª) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

Aprobado un Programa de Actuación Urbanistica, se estará a lo dispuesto en los números, 2, 3 y 4 del artículo 84 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de las obligaciones, limitaciones y cargas adicionales que señalen en el Programa y en el acuerdo de aprobación.

Artículo 38º.- Se entenderá por solar edificable el que, emplazado en el casco de la población, tenga como mínimo seis metros lineales de fachada y ochenta metros cuadrados de superficie. La superficie ocupada por cada edificio en el ensanche, y destinada a vivienda, no deberá ser inferior a ochenta metros cuadrados por planta, incluyendo en dicha superficie el patio, jardín ó corral afecto al inmueble. Las parcelas que no tengan las dimensiones indicadas podrán ser expropiadas por el Ayuntamiento.

Artículo 39º.- Cuando dos ó más propietarios posean solares contiguos cuyas líneas de medianeria sean irregulares ó no normales a la fachada, en todo ó en parte de ella, el Ayuntamiento obligará la rectificación compensada de las mismas, siguiendo el informe del técnico municipal y, caso de disconformidad ú oposición por parte de una ó varios de los propietarios expropiará los solares para proceder a la racional rectificación de los mismos.

Artículo 40º.- Todo terreno ó solar no edificado, con lindes a la via pública, deberá cerrarse a costa de su propietario por una verja de hierro, cerca de ladrillo ó de mampostería ó madera, de dos metros por lo menos de altura, que se colocará siguiendo la línea oficial que se quiera que ocupe el edificio en su caso, cuando sea así ordenado por el Ayuntamiento.

CONSELL DE VALENCIA
Aprobado en sesión
de la Comisión Provincial de Urbanismo

PARCELACION.-

Artículo 41º.- Los solares que resulten al parcelar las manzanas deberán tener la forma más regular posible, a fin de evitar que las líneas de medianería sean quebradas, a cuyo efecto el Ayuntamiento podrá expropiar las parcelas irregulares sinsus propietarios no llegan a un acuerdo.

Artículo 42º.- Lo mismo podrá hacer el Ayuntamiento con los solares que por sus condiciones de forma y profundidad con relación a las manzanas, impidan la obtención de la apetecida regularidad.

Artículo 43º.- CASAS DE ESQUINA Y CUBILLOS A CALLES DE DISTINTA CATEGORIA:

Criterio fundamental:
En la calle de menor importancia llevará el edificio la altura correspondiente a la calle principal en una longitud del doble del ancho de la calle y con un máximo de veinte metros.
Al objeto de evitar las medianerias en las plantas que excedan de las corrientes de esta calle de menor importancia, se retranqueará el edificio en un mínimo de dos metros, tratándose como fachada la parte lateral retranqueada.

DETERMINACION DE LA ALTURA DE LA EDIFICACION.-

Artículo 44º.- El número de plantas máximas permitidas, teniendo en cuenta lo edificado y siguiendo la misma uniformidad de construcción, será de planta baja que se podrá destinar a vivienda ó comercial, y dos plantas altas.
La altura máxima permitida en todas las edificaciones, desde la rasante hasta la parte inferior del último forjado será de 10 metros de altura.
La edificación mínima permitida dentro del casco urbano será de una planta y en ningún caso rebasará la altura de 4,50 metros, referida en el art. 18. En casco urbano se autorizará la construcción edificios distintos de viviendas en planta baja, siempre que el tratamiento estético de sus fachadas y cubiertas, estén de acuerdo con la tipologia urbana.

Alturas máximas en el área industrial:

La altura máxima de la edificación industrial será de 7 metros sobre la rasante y dos plantas máximas. No obstante los edificios representativos y de oficinas podrán tener tres plantas ó 9 metros de altura sobre la rasante.
En el caso de que la calle tenga un ancho variable la altura del edificio se determinará con la anchura media de la calle, medida frente al solar que se pretende construir. Sin superar en ningún caso los 9 metros de altura.
VUELOS.-

Artículo 45º.- Como norma general, los cuerpos volados deberán tener 20 cms. menos de saliente que la anchura de la acera. Según el ancho de la calle se establecerán así la longitud de los voladizos:

Calle menor de 5 metros de anchura quedan prohibidos los cuerpos volados, salvo los balcones de hierro forjado tipo tradicional con un saliente máximo de 40 cms. y a una altura míni-

ma sobre rasante de 3 metros.
En calles de ancho comprendido entre 5,01 m. y 7 metros los voladizos tendrán un saliente de 0,60 metros.
En calles de ancho comprendido entre 7,01 m. y 10 metros los voladizos tendrán un saliente de 0,80 metros.
En calles de anchura superior a 10,01 metros tendrán un voladizo de 1,00 metro como máximo.
La altura de estos voladizos será como mínimo de 3,50 metros sobre la rasante más desfavorable medidos hasta la cara inferior del cuerpo volado.

Artículo 46º.- Todos los voladizos de repisas y los huecos en fachadas, tendrán que separarse de la propiedad vecina 0,60 metros como mínimo. En los edificios que formen rincón tendrán que separarse del plano bisector, cuando menos 0,60 metros. Los vuelos sólo se contarán en la parte utilitaria incluso - las barandillas, pero no las molduras ó elementos decorativos. Se prohibe, como contario a la seguridad del tránsito, las - rejas salientes en los pisos bajos y las repisas a menor de 3,50 metros de altura.
Las rejas, cuando las haya, se colocarán sin sobresalir del paramento de la fachada en los pisos bajos, y sólo cuando - abran sus puertas al exterior podrán las rejas sobresalir de dicho paramento de fachada, cinco centímetros como máximo.

Artículo 47º.- Profundidad Edificable.-

En las manzanas de nueva creación la profundidad edificable será de 12 metros. Las plantas bajas podrán edificarse hasta el límite de propiedad.

PATIOS DE LUCES.-

Artículo 48º.- Se ajustarán a las ordenanzas que el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, tenga vigentes para las viviendas de Protección Oficial.

DERRIBOS.-

Artículo 49º.- Antes de procederse al derribo de un edificio se dará conocimiento a la autoridad municipal para la obtención de la necesaria licencia, y conseguida ésta, se procederá a la colocación de señales que adviertan al público la zona de peligro.

Artículo 50º.- Los escombros no se depositarán en la via pública, debiendo ser transportados inmediatamente al punto ó lugar que tenta por conveniente el propietario, ó a los vertederos

que

señale el Ayuntamiento. Nunca podrán descargarse en las vias públicas, terrenos del común ó de particulares si no se cuenta con el permiso del propietario.

EDIFICIOS FUERA DE LINEA.-

Artículo 51º.- Cuando se trate de obras de reforma en fincas sujetas a retiro, deberán redactarse los planos para la petición de licencia, a escala 1:50, con toda clase de secciones para precisar lo que se conserva y lo que se trata de modificar, indicando con tinta negra lo que subsista, con tinta amarilla lo que tenga que desaparecer y con tinta carmín lo que de nuevo se construya.

Artículo 52º.- En los casos en que debe avanzar la línea de fachada se podrán efectuar las obras que se estimen convenientes, adquiriendo el terreno que haya de agregarse, salvo en el caso en que éste no pudiese realizarse inmediatamente, siendo entonces potestativo del Ayuntamiento conceder el permiso ó denegarlo, expropiando la finca ó la parte necesaria. En las casas que están sujetas a retiro no podrán efectuarse obras de consolidación.

Artículo 53º.- En las casas en que por motivo de modificación de alineaciones tengan que desaparecer y no quede solar edificable despues de la reforma, podrán realizarse los propietarios las obras que estimen conveniente, previa licencia. El Ayuntamiento, al solicitar un propietario dicha licencia para realizar obras en una finca que debe desaparecer totalmente, en virtud de proyectos legalmente aprobados, podrán instruir expediente de expropiación de la misma y llevarla a cabo, así como si se trata de expropiación parcial. Si bien el propietario puede realizar las obras que estime convenientes, no se le abonarán éstas cuando llegue el momento de la expropiación, para lo cual, y al solicitar la licencia, deberá consignar en la petición la cuantia de las obras a realizar, informándose por el técnico municipal, deduciéndose en su dia el importe del valor total ó parcial de la expropiación.

Artículo 54º.- En los edificios se podrán reducir paredes, cambiar balcones, barandillas, repisas, cornisas y aleros, chapar zócales y fachadas con placas de piedra ó marmol no mayores de siete centímetros de espesor, sustituir, quitar y atirantar elementos decorativos en las fachadas, cuando así se requiera, mejorar las condiciones higiénicas, etc. todo ello sin reformar en ningún caso los elementos resistentes ó de estructura cuando

dichos elementos pertenezcan a edificios que estén fuera de línea.

Por estos conceptos se concederá licencia de obra menor.

Artículo 55º.-

1) Cuando alguna construcción ó parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio ó a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total ó parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2) Se declarára el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a.) Daño no reparable técnicamente por medios normales.

b.) Coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio ó plantas afectadas; y

c.) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

3) Si el propietario no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4) Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento ó el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrán lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.

5) Las mismas disposiciones regirán en el supuesto de que las deficiencias de la construcción afectaran a la salubridad.

Artículo 56º.- Todos los edificios a construir en medio urbano obligatoriamente utilizarán los servicios de agua potable de la red general y la red de alcantarillado. Si por ubicarse en zona urbana, carente de estos servicios, los promotores construirán las redes de agua potable y alcantarillado necesarios para sus construcciones, en proyecto a costa propia, siendo estas obras inspeccionadas y realizadas bajo las directrices de los técnicos municipales.

CONSELL PAIS VALENCIÀ
Provincial

PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO, ARTISTICO Y TIPICO.-

Artículo 57º.- Cualquier edificio que por su conjunto, por su fachada ó por cualquier detalle del mismo, ya sea de ornato ó interés histórico-artistico, merzca una mayor atención, no podrá reformarse total ó parcialmente sin informe previo del Técnico municipal, Comisión de Obras del Ayuntamiento y de la Comisión Provincial del Patrimonio Artístico Cultural. El informe favorable de dicha Comisión será condición indispensable para la concesión de la correspondiente licencia de obras.

ZONA INDUSTRIAL.-

Artículo 58º.- Comprenden los espacios que albergarán las industrias de equipos y transformación, servicios de almacenaje, así como el equipo de servicios complementarios a dichas actividades. Las edificaciones se realizarán a los cuatro vientos a efectos higiénicos, estéticos y de prevención de incendios.
Coeficiente volumétrico : 7 m3/m2.
Separación de edificaciones laterales y posterior: 3 metros.
Separación de fachadas: 4 metros a línea de calle
Parcela mínima: 500 metros cuadrados.
Las separaciones al eje de la carretera comarcal será la que dicte la autoridad competente.

NORMAS GENERALES DE LA ZONA INDUSTRIAL.-

Artículo 59º.-

1ª.- Agrupación de parcelas: Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.
La grupación no exime el cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes ordenanzas.

2ª.- Composición de las parcelas: Dentro de las parcelas se establecerán los siguientes criterios de composición:

A) Edificios para naves de fabricación ó almacenaje
B) Bloques representativos.
C) Espacios libres para aparcamientos.
D) Construcciones aacesorias.

a) Edificios para naves de fabricación ó almacenaje: La superficie dedicada a estos edificios tiene una limitación, siempre que en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos.

b) Bloques representativos: comprende los destinados a despachos, oficinas, sala de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.
Los bloques representativos, tendrán como máximo 10 m. de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves y otros

edificios á y 15 m. en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas.

c) Espacios libres para aparcamientos.- La superficie libre - destinada para aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior al 10% de la superficie destinada en planta a las naves de fabricación ó almacenaje. Las industrias estarán obligadas a disponer en su solar de dos plazas de aparcamiento, cada tres empleados.

d) Construcciones accesorias.- Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas de vigilantes, etc.
Su emplazamiento, forma y volúmen son libres siempre que estén debidamente justificados y responda a un diseño acertado.
La altura de las chimeneas será como mínimo 1,5 m. h. siendo (h) la altura del edificio vecino más alto.

RED VIARIA EN LA ZONA INDUSTRIAL.-

Artículo 60º.- Salvo en casos excepcionales debidamente justificados queda prohibido el estacionamiento en las vias públicas de tráfico.
Las operaciones de carga y descarga de mercancias deberán efectuarlas en el interior de las parcelas.
Unicamente se permite el aparcamiento de vehiculos en los espacios que dentro del polígono se establezcan a este fin.

EDIFICACION PARCIAL DE LAS PARCELAS.-

Artículo 61º.- Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo, de las diferentes industrias, no sea necesario para éstas edificar integramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas, pero en cualquier caso deberán cubrir el 30% en planta, de los m2 de la parcela una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados. Si la parcela es mayor de 10.000 metros cuadrados podrá reducirse la ocupación a un 10%.

COMPOSICION DE LOS FRENTES DE FACHADA.-

Artículo 62º.- Los frentes de fachadas de las parcelas se ajustarán en sus alineaciones al Plano de Urbanización del proyecto del polígono, ateniéndose a las siguientes normas:

a) Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la via

de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida. Se observarán los retranqueos establecidos.
Las parcelas que tengan fachada a dos ó más calles, las edificaciones representativas, 5 metros excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que se retranqueaarán un mínimo de 3 metros.
No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas, en tanto no se haya completado a base de ellos el frente principal de las mismas, considerando ésta como el situado junto a la via de acceso.

b) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos podrán destinarse a aparcamientos, zona verde ó ambos, Su cuidado y mantenimiento correrán a cuenta de la empresa beneficiaria y la administración del polígono velará por el exacto cumplimiento de esta ordenanza.
Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el parrafo anterior, como depósitos de materiales, vertido de desperdicios, o en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

SOLUCIONES DE ESQUINA.-

Artículo 63º.- Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyen la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo, al menos en planta baja, el segmento formado por la cuerda que une los dos puntos de tangencia, de la zona curva con los dos tramos rectos.

a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo ó lateral mínimo de 3 metros. Queda prohibido usar estos espacios como depósitos de materiales ó vertido de desperdicios.
Igualmente las edificaciones deberán retranquearse posteriormente 3 metros. como mínimo en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros. El tipo de cerca será de tela métalica sobre basamento macizo de fábrica de 0,50 metros de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2,00 metros contados desde la rasante del terreno, en el puntos medio del frente principal ó linde que se determine.
Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia supierior a 1 metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca, debiendo abonarlo la segunda el gasto proporcional de la obra antes - de que proceda la construcción de edificio alguno.

b) BLOQUES REPRESENTATIVOS .-

La altura máxima del bloque representativo situado en el - frente de fachada será de tres plantas equivalentes a 9 metros sobre rasante.
La altura mínima libre de cada una de las plantas será de - 2,50 metros.
En la planta baja, el piso deberá elevarse 0,50 metros sobre la cota del terreno, medida en el punto medio del frente de fachada.

c) Se permiten patios abiertos ó cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la - planta de aquel, se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones - que lo limiten y éstas tengan huecos destinados a habitaciones vivideras ó locales de trabajo.
En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso ó almacenes, los patios pueden componerse según el - criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la - mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a cuatro metros.

d) Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.
Se podrán dedicar a locales de trabajo, cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la - superficie útil del local.

e) Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.
Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

ESTETICA DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES.-

Artículo 64º.-

a) Se prohiben los elementos estilísticos
b) Se admiten los elementos prefabricados por las normas de la buena construcción.

c) Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados los cuales, se presentarán en su verdadero valor.
d) Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
e) Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
f) Se prohibe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmósfericos. Las empresas beneficiarias son las responsables -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.

CONDICIONES DE SEGURIDAD.-

Artículo 65º.- Como protección del área de parcela será obligatorio instalar un hidratante cada 1.000 m3 edificados, teniendo cada parcela dos momo mínimo, 40% si se suplen con otros extintores.

USOS.-

Artículo 66º.-

a) Uso de industria.- Únicamente quedan excluidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2.414/1961)
b) Uso de viviendas.- Queda prohibido el uso de viviendas. Se excluyen de esta prescripción las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes - industrias.
   En este caso se toleran 300 m2 construidos en vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie total construida destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m2 ni superior a 150 m2. En las industrias del grupo I, las viviendas se considerarán dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones - independientes. No podrán incluirse en los edificios representativos, ni alojarse en semisótanos.
c) Uso de garages.- Se permite el uso de garages.
d) Uso de comercios.- Se permite el uso comercial, para abastecimiento del personal del trabajo.
e) Uso de oficinas.- Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en las Ordenanzas 4ª y 5ª.

f) Uso público y cultural.- Se permiten la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unida a la industria establecida.
Quedan prohibidos los espectaculos públicos con fines lucrativos

g) Se prohiben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

CONDICIONES HIGIENICAS.-

Artículo 67º.-

a) Residuos gaseosos.- La cantidad máxima de polvo contenida en los gases ó humos emanados por las industrias no excederá de 1,50 gramos por metro cúbico.
El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 Kg. por hora.
Queda totalmente prohibido las emanaciones de polvo ó gases nocivos.

b) Aguas residuales.- Los materiales en suspensión contenidosa en las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por 1 litro.
La D.B.O. (Demanda Bioquimica de Oxigeno) en miligramos por litro será inferior a 25 miligramos de oxigeno disuelto, absorvido en 5 dias a 18º C.
El nitrogeno expresado en H y (NH_4) no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.
El afluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los peces aguas abajo del punto de vertido.
En caso de que la evacuación de aguas residuales sea a la red general del polígono -sin estación de depuración- el afluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberias de la red, así como los materiales flotantes, sedimentales ó precipitables que al mezclarse con otros afluentes, puedan atentar, directa ó indirectamente el buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.
El afluente deberá tener su pH comprendido entre 5,5 y 8,5.
Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el pH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.
El afluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30º quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.
Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclitos hidroxilados y sus derivados halógenos.

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan olores, sabores y coloraciones del agua, cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

c) Ruidos.- Se permiten los ruidos siempre que no traspasen los 55 decibelios, medidos éstos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

CONDICIONES GENERALES.-

Artículo 68°.- Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en el Reglamento General de Seguridad é Higiene en el Trabajo (Orden del 31 de Enero de 1940)de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de noviemgre de 1961(Decreto 2.414/1961 y reglamento de Policia de Aguas y sus cauces y demás disposiciones complementarias.
Lo dispuesto en las presentes ordenanzas, podrá reajustarse por la Gerencia de Urbanización a las necesidades de cada caso concreto si las circunstancias especiales así lo demandare.

Artículo 69°.- Usos del suelo:

a) Suelo urbano.
Los usos correspondientes a suelo urbano son fundamentalmente la vivienda ó residencia de los habitantes. Asímismo se autorizarán todas aquellas actividades que estén intimamente ligadas con la residencia, tales como: Tiendas y comercios al pormenor, almacenes agrícolas, cocheras para vehiculos y aperos de labranza, oficinas, actividades profesionales (médico, veterinario, farmaceutico, etc.), industrias no molestas de tipo artesanal (panaderias, bodegas, etc.) y en general cualquier actividad que no ocasione molestias, ruidos, olores,etc., para cuya autorización deberán cumplir con los Reglamentos sobre actividades molestas, insalubres y peligrosas, solicitando la licencia de actividad correspondiente.
Utilización de los espacios libres, zonas verdes y deportivas:
Los espacios libres y zonas verdes se utilizarán para el esparcimiento de la población. Dada la estructuración de pequeñas

zonas verdes que fija el Plan General vigente, aunque de dimensiones mayores se han dimensionado los espacios libres y zonas verdes con varios fines fundamentales: En primer lugar los situados dentro del casco urbano tienen la misión de esparcimiento y ocio. El Ayuntamiento ha tomado la iniciativa de plantar árboles en estas zonas, pues no puede mantener un presupuesto de jardineria muy elevado; en segundo lugar existe una serie de zonas verdes situadas junto a la Ctra. de Fontanares a Onteniente y junto al Paseig d'la Ombria, cuya finalidad, además de las de esparcimiento y ocio enunciadas anteriormente sirve como protección respecto a esta via de comunicación; y finalmente la zona verde situada entre zona industrial y zona deportiva que sirve como barrera de separación en las zonas colindantes según sus usos.

La zona deportiva se utiliza en la actualidad unicamente como campo de futbol, aunque hay espacio suficiente para la construcción de otras actividades deportivas entre las que parece ser tienen preferencia una piscina pública y un frontón. Al propio tiempo esta zona deportiva al estar situada junto a la zona escolar podrá asímismo servir como zona de esparcimiento de los escolares, si bien esta utilización quedará regulada por las autoridades competentes.

Operaciones puntuales a realizar dentro del suelo urbano:

En el Plan General vigente, se recogen diversas afecciones a edificaciones, las cuales se han reproducido en estas Normas Subsidiarias. La finalidad fundamental es evitar aquellos estrechamientos de vias públicas ocasionados por edificios construidos fuera de línea y todos ellos procedentes de etapas anteriores a la planificación vigente. Con el transcurso del tiempo algunos edificios que se han reformado ó demolido han dejado la alineación correcta de la calle. Este sistema para el Ayuntamiento es el menos oneroso. Ello no obsta para que en un momento dado el Ayuntamiento progonga la expropiación de alguna de estas afecciones de via pública, pero de momento no parece existir ningún proyecto de expropiación.

b) Suelo apto para urbanizar.

Comprende el sector situado al este de la población lindante con el carrer Jaume I y la calle en proyecto n. 6. Como se ha dicho tiene una superficie de 36.972 m2 . Esta superficie es la que debe abarcar el Plan Parcial que en su dia se redacte

si bien la ejecución de los proyectos de urbanización puede dividirse en dos ó tres polígonos que tengan como mínimo --- 10.000 m2.
El Plan Parcial determinará la red viaria necesaria para la urbanización de este sector, pero se vislumbra como exigencia mínima la continuación de la Ronda Norte en sus dimensiones actuales y la de la calle en Proyecto n. 3 en la parte oriental.
Es recomendable que la tipologia urbana sea similar a la existente en el suelo urbano, fijando en 10 metros la altura máxima sobre rasante equivalente a planta baja y dos pisos altos.
La edificación podrá ser abierta si se cree conveniente, siendo el Plan Parcial quien decida si es preferible abierta o cerrada. En principio el equipamiento comunitario existente es suficiente para la población que pueda caber en esta planificación. Los espacios libres tendrán como mínimo la superficie exigible en el Reglamento de Planeamiento y los servicios urbanisticos de que debe estar dotada esta planificación son los que corresponden a la definición de suelo urbano.
En este sector se prohiben lo usos distintos al residencial no pudiendo instalar industrias ú otras actividades no compatibles con la vivienda.
El desarrollo de este sector en polígonos no precisa de prioridades ya que los terrenos están equidistantes de la zona urbanizada, por lo que las prioridades las fijará la promoción iniciativa privada y en su caso el Ayuntamiento.

c) <u>Suelo no urbanizable</u>.

Se establecen las siguientes determinaciones:

1º)No se podrá edificar en las inmediaciones de la delimitación de suelo urbano establecida en las presentes Normas Subsidiarias dejando un espacio libre como mínimo de 1.000 metros de distancia. Serán objeto de especial protección los cauces de los rios, las inmediaciones a las vias de comunicación, que al tratarse de carreteras se regirán por la Ley de carreteras de 1974, dejando una zona de protección de 18 metros desde la cuneta al borde la carretera en la comarcal de Almansa a Valencia de Gandia que pasa por el término, y de 15 metros a ejes de la carretera vecinal de Onteniente a Fontanares por la [illegible]

También serán objeto de protección las Fuentes ó manantiales y aquellos parajes indicados en la memoria informativa como objeto de protección y que son: el Parterre y la Fonteta, no pudiendose construir en sus inmediaciones edificio alguno excepto que se destine a usos de guarderia ó instalaciones de - conservación.
Se protegerá el medio ambiente natural, conservando la flora y la fauna silvestres, evitando su degradación con edificaciones residenciales,

2º) A los efectos de definir el núcleo de población según el art. 86 de la Ley del Suelo y 93 del Reglamento de Planeamiento, constituirán núcleos de población aquellas agrupaciones de edificios habitables que excedan de 2 viviendas/ Ha.

3º) Los edificios y construcciones que se podrán construir con arreglo al art. 36 de la Ley del Suelo, serán de uso exclusivamente agrícola para vivienda de propietarios y trabajadores de la tierra, incluyendo otros edificios destinados a graneros, establos, cocheras para maquinaria agricola, granjas (éstas separadas como mínimo 1,5 km. de la población) etc. Todas estas edificaciones serán aisladas y tendrán una separación mínima a los límites de propiedad de 15 metros medidos desde la esquina ó paramentos más próximo de la edificación al límite de la parcela.

4º) Las construcciones de carácter agrícola usarán los materiales típicos de la región: paredes encaladas, cubiertas de teja árabe, carpinteria de madera, etc, ello siempre a criterio de los técnicos municipales y de la comisión de obras del Ayuntamiento.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
30 JUN. 1980

Onteniente para Fontanares, 9 de Octubre de 1980

EL ARQUITECTO,

Fdo: José M. Espí Sánchez

DILIGENCIA: Como Secretario del Ayuntamiento de FONTANARES,

HAGO CONSTAR: Que en virtud de lo dispuesto en el art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento Urbanistico vigente, el presente decumento es el aprobado inicialmente por dicha Corporación municipal.

Fontanares a 30 de marzo de 1981.

El Secretario,