

ANEXO : NUEVA REDACCION NORMATIVA URBANISTICA

III. NORMAS URBANÍSTICAS.

TITULO I. PRELIMINAR.

- Art. 1. Objeto y ámbito de aplicación.
- Art. 2. Obligatoriedad y vigencia.
- Art. 3. Condiciones de revisión o modificación.
- Art. 4. Información.
- Art. 5. Normas complementarias.
- Art. 6. Desarrollo.

TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

- Art. 7. Clases de suelo.
- Art. 8. Calificación: Usos del suelo.
- Art. 9. Delimitación de Áreas de Reparto.

TITULO III. LICENCIAS.

- Art. 10. Obras mayores y menores.
- Art. 11. Actos sujetos a licencia.
- Art. 12. Requisitos formales para la concesión de licencias.
- Art. 13. Tramitación de licencia de edificación.
- Art. 14. Licencias sin efecto.
- Art. 15. Caducidad de la licencia.
- Art. 16. Medidas de seguridad a adoptar durante la ejecución de las obras durante el periodo de ejecución de las obras será obligatorio para el constructor.
- Art. 17. Conclusión de las obras.

TITULO IV. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO IV.1. CONDICIONES DE PARCELA.

- Art. 18. Deberes de los propietarios.
- Art. 19. Dimensiones de la parcela.
- Art. 20. Agregación obligatoria de parcelas.

CAPÍTULO IV.2. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD.

- Art. 21. Condiciones higiénicas generales.
- Art. 22. Suministro de agua potable.
- Art. 23. Evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Art. 24. Suministro de energía eléctrica.
- Art. 25. Protección contra incendios.
- Art. 26. Condiciones de comercios y oficinas.

TITULO V. NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

CAPÍTULO V.1. SUELO URBANO RESIDENCIAL.

Sección V.1.1. Aspectos generales.

- Art. 27. Usos permitidos.
- Art. 28. Zonas de ordenanza.

Sección V.1.2. Residencial Núcleo Histórico Tradicional.

- Art. 29. **Ámbito.**
- Art. 30. **Tipología de la edificación.**
- Art. 31. **Parcela edificable.**
- Art. 32. **Altura de la edificación.**
- Art. 33. **Cubiertas.**
- Art. 34. **Salientes y vuelos.**
- Art. 35. **Profundidad edificable.**
- Art. 36. **Patios de luces.**
- Art. 37. **Línea de edificación o de fachada.**
- Art. 38. **Condiciones estéticas.**

Sección V.1.3. Zona de Ensanche.

- Art. 39. **Ámbito.**
- Art. 40. **Usos permitidos y Tipología de la edificación.**
- Art. 41. **Parcela edificable.**
- Art. 42. **Altura de la edificación.**
- Art. 43. **Cubiertas.**
- Art. 44. **Salientes y vuelos.**
- Art. 45. **Profundidad edificable.**
- Art. 46. **Patios de luces.**
- Art. 47. **Línea de edificación o de fachada.**
- Art. 48. **Previsión de aparcamiento.**

CAPÍTULO V.2. SUELO URBANO INDUSTRIAL.

- Art. 49. **Ámbito.**
- Art. 50. **Usos permitidos.**
- Art. 51. **Solar edificable.**
- Art. 52. **Altura de la edificación.**
- Art. 53. **Ocupación de parcela.**
- Art. 54. **Situación de la edificación.**
- Art. 55. **Condiciones estéticas de la edificación.**
- Art. 56. **Condiciones higiénicas generales.**
- Art. 57. **Medio ambiente.**

CAPÍTULO V.3. SUELO URBANO PARA USO DOTACIONAL.

- Art. 58. **Usos permitidos.**
- Art. 59. **Obras permitidas.**

CAPÍTULO V.4. SUELO URBANO PARA ESPACIOS LIBRES.

- Art. 60. **Usos permitidos.**
- Art. 61. **Obras permitidas.**

CAPÍTULO V.5. SUELO URBANIZABLE.

- Art. 62. **Delimitación y usos globales.**
- Art. 63. **Desarrollo.**
- Art. 64. **Determinaciones generales del suelo urbanizable industrial.**
- Art. 65. **Ordenación pormenorizada.**

TÍTULO VI. SUELO NO URBANIZABLE.

- Art. 66. Criterio general.
- Art. 67. Condiciones de la edificación.
- Art. 68. Núcleo de población.
- Art. 69. Tipos de protección.
- Art. 70. Parcelaciones y segregaciones.
- Art. 71. Suelo no urbanizable de protección agrícola.
- Art. 72. Suelo no urbanizable de protección natural y forestal .
- Art. 73. Suelo no urbanizable de protección arqueológica.
- Art. 74. Carreteras.
- Art. 75. Cauces públicos.
- Art. 76. Líneas eléctricas.
- Art. 77. Vías pecuarias.
- Art. 78. Planes Especiales en Suelo No Urbanizable.

TÍTULO VII. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

- Art. 79. Abastecimiento de agua.
- Art. 80. Saneamiento.
- Art. 81. Tratamiento de residuos sólidos.
- Art. 82. Energía eléctrica y alumbrado.
- Art. 83. Pavimentación.
- Art. 84. Accesibilidad.

TÍTULO VIII. NORMAS DE PROTECCIÓN.

- Art. 85. Edificios objeto de protección.
- Art. 86. Yacimientos arqueológicos.

TÍTULO IX. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

- Art. 87. Concepto.
- Art. 88. Obras permitidas.

TÍTULO X. DISPOSICIONES FINALES.

- Primera. Situación transitoria.
- Segunda. Prelación entre determinaciones de los documentos integrantes del presente Plan General.
- Tercera. Aplicación Ordenanza de Contaminación Acústica.

NORMAS URBANÍSTICAS P.G.O.U. L'ORXA.

TITULO I. PRELIMINAR.

Art. 1.Objeto y ámbito de aplicación.

El fin de este Plan General es regular las condiciones de planeamiento, gestión, urbanización, usos del suelo y edificación en el término municipal de L'Orxa, al amparo de lo dispuesto en la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (DOGV 24.11.94), en adelante LRAU, y demás legislación urbanística aplicable.

Art. 2.Obligatoriedad y vigencia.

Las presentes Normas Urbanísticas regirán y serán obligatorias desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General por la Comisión Territorial de Urbanismo y del texto íntegro de las Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia, prolongando su vigencia con carácter indefinido hasta su revisión o por la entrada en vigor de un Planeamiento de rango superior que afecte a su ámbito de aplicación.

Art. 3.Condiciones de revisión o modificación.

1. La alteración del contenido de este Plan General podrá llevarse a cabo mediante su revisión global o mediante la modificación puntual de algunos de sus elementos o determinaciones.

2. La revisión supone adopción de nuevos criterios respecto a los elementos de la red estructural o primaria, o a la clasificación del suelo motivada por circunstancias que inciden sustancialmente en el planteamiento inicial del Plan, como pueden ser:

- Agotamiento del suelo urbano por ocupación total de dicha clase de suelo.
- Crecimiento o disminución demográfica notable, con tasas superiores al 10% anual durante cuatro años consecutivos.
- Necesidades de suelo imprevistas debidas a implantación de gran industria, promoción de viviendas a gran escala, etc.
- Circunstancias ajenas al municipio como ejecución de alguna gran obra de infraestructura no prevista, localización de algún equipamiento o servicio de ámbito supramunicipal, etc.
- Cualquier otra que suponga la pérdida de vigencia de los criterios básicos o alteración importante de las hipótesis de partida.

3. La modificación implica alteración de alguna de las determinaciones del Plan que origina cambios aislados o intervenciones puntuales, como pueden ser:

- Variación de algún artículo de las Normas Urbanísticas para adaptarlo a nuevas disposiciones de rango superior o para clarificar su contenido o facilitar su interpretación.
- Alteración parcial de la clasificación o calificación del suelo en alguna zona para adaptarla a nuevas condiciones o circunstancias.
- Rectificación de alineaciones en algún caso concreto para simplificar el replanteo o facilitar el trazado de viales.

- Cualquier otro motivo que pueda dar lugar a alteraciones de tipo puntual que no sean relevantes ni alteren el planteamiento general.

4. El procedimiento de revisión o modificación del presente Plan General se ajustará a las mismas disposiciones establecidas para su formulación, de acuerdo con lo señalado en el art. 55 de la LRAU.

Art. 4. Información.

Los documentos integrantes del Plan General serán públicos, quedando en el Ayuntamiento a disposición de los interesados, que podrán efectuar las consultas pertinentes en los mismos y obtener copia mediante el pago de los derechos a que hubiere lugar.

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 84.3 de la LRAU, todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a los terrenos.

Art. 5. Normas complementarias.

Será de aplicación la normativa vigente de rango superior en materia de urbanismo, tanto estatal como autonómica, así como la legislación sectorial aplicable por razón de la materia.

También serán de aplicación y se declararan como normas complementarias las "Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de ámbito provincial de Alicante", aprobadas definitivamente por Orden Ministerial de 26 de diciembre de 1977 del Ministerio de la Vivienda, mientras estén vigentes, y posteriormente, en su caso, las Normas o documento que las sustituyan, y que tenga carácter y ámbito de aplicación análogas a las mencionadas.

Art. 6. Desarrollo.

Para el desarrollo de las determinaciones previstas en el Plan General en suelo urbano se podrán redactar Planes de Reforma Interior, Planes Especiales y Estudios de Detalle. El suelo urbanizable se desarrollará a través de Planes Parciales, salvo que tuvieran definida su ordenación pormenorizada en cuyo caso no sería necesario planeamiento parcial.

Los Planes y Estudios citados no podrán modificar las previsiones del Plan General en lo que sea ordenación estructural o primaria, y en particular no podrán variar la clasificación ni la calificación del suelo, ni aumentar los aprovechamientos o edificabilidades permitidas.

Para llevar a la práctica las determinaciones previstas en el planeamiento en suelo urbano y en suelo urbanizable, se redactarán Proyectos de Urbanización según lo señalado en los arts. 34 y 53 de la LRAU. Deberán abarcar una Unidad de Ejecución completa, aunque luego se ejecuten en varias fases, si técnicamente es viable. Son proyectos de obras, por lo que no podrán modificar las determinaciones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de las pequeñas adaptaciones o reajustes debidos a las condiciones de los terrenos.

TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Art. 7. Clases de suelo.

1. El territorio del municipio de L'Orxa se clasifica en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.
2. La clasificación de los terrenos como suelo urbanizable tiene por objeto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas. Los terrenos en que éstas estén previstas por el planeamiento tendrán la consideración de suelo urbanizable.
3. La clasificación como suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos la legislación vigente. Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del denominado suelo urbanizable no programado, regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo No Urbanizable, de la Generalitat.
4. El suelo no urbanizable se regula en la ley del Suelo No Urbanizable y el título correspondiente de estas normas urbanísticas.
5. La determinación de las distintas clases de suelo es la que se recoge en los planos correspondientes. Cada uno de ellas está sujeta al régimen urbanística definido en la normativa vigente aplicable y en el propio Plan General.

Art. 8. Calificación: Usos del suelo.

Se establecen los siguientes usos del suelo referidos a las actividades realizables sobre los distintos tipos de suelo señalados en el artículo anterior.

1. En el suelo urbano:
 - a) Residencial: comprende las zonas destinadas a vivienda, ya sea unifamiliar como colectiva, en tipología de entremedianeras, aisladas y en hilera o adosadas.
 - b) Industrial: incluye los terrenos dedicados a almacenes o instalaciones de carácter industrial.
 - c) Dotacional: corresponde a las áreas destinadas a dotaciones de distintos tipos: administrativo, cultural, religioso, docente, asistencial, sanitario, social, deportivo, u otras.
 - d) Infraestructuras: zonas destinadas a servicios urbanos: abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, etc.
 - e) Espacios libres: comprende los terrenos destinados a parques públicos y áreas públicas.
 - f) Viales: incluye las áreas correspondientes a circulación rodada y peatonal.
2. En suelo urbanizable:

Industrial y terciario: destinado a la implantación de talleres, almacenes, industrias, comercios, etc. con las limitaciones que se señalarán más adelante.

3. En suelo no urbanizable.
 - a) Agrícola: abarca los terrenos destinados preferentemente a uso agrícola, que se mantienen como tal. Hay zonas con limitaciones específicas y servidumbres por estar ocupadas por elementos singulares como son:
 - Carreteras
 - Cauces públicos (barrancos y ríos).
 - Vías pecuarias.
 - Líneas de suministro de energía eléctrica.

Las citadas limitaciones vienen reguladas en la legislación específica que por razón de materia es aplicable en cada caso.

- b) En las zonas de protección natural y forestal se pretende mantener sus condiciones naturales, por lo que se prohíbe cualquier tipo de edificación o instalación, salvo aquellas que sean indispensables para su mantenimiento y conservación o para determinadas infraestructuras que no pueden tener otro emplazamiento alternativo.
- c) En cualquier caso se permitirán los usos y actividades previsto en la ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable (DOGV 17.06.92).

Art. 9. Delimitación de Áreas de Reparto.

1. Todo el suelo urbano quedará incluido en áreas de reparto, cuya delimitación se basará por la aplicación directa de las reglas contenidas en el art. 63.2. de la LRAU.

El aprovechamiento objetivo total se calculará aplicando la edificabilidad objetivamente materializable sobre cada parcela con un coeficiente reductor que será la unidad.

Con excepción del suelo urbano incluido en unidades de ejecución, que constituyen un área de reparto cada una, siendo el aprovechamiento el asignado en las fichas de gestión correspondientes.

2. En suelo urbanizable el área de reparto comprende un sector completo.

TITULO III. LICENCIAS.

Art. 10. Obras mayores y menores.

1. Se considerarán obras mayores las construcciones de nueva planta, siempre que la parcela tenga la condición de solar según el artículo 6 de la LRAU y que su altura, volumen, y demás condiciones resulten conformes con lo establecido en estas Normas.

Se entenderá por obras de nueva planta aquellas que sean proyectadas y construidas sin utilización de obra alguna anterior, salvo en el caso de ser reanudación de obra interrumpida o ampliación de edificios existentes. También se entenderá como obra mayor la ampliación de edificios existentes.

2. Obras de reforma, conservación o reparación. Se entenderán por obras mayores de reforma, conservación o reparación las siguientes:

- a) Reforma de edificios existentes, que afectan a la distribución interior de un local o vivienda con afección de la estructura, o a la estructura.
- b) Reforma de fachada con alteración de huecos o construcción de balcones o miradores.
- c) Mejora y pintura de fachadas, siempre que sea necesaria la colocación de andamios fijos.
- d) Portadas de establecimientos comerciales o de otro uso en plantas bajas.
- e) Obras de consolidación, apeo o demolición.

3. Obras menores.

Se entenderá por obras menores las que sin afectar a la estructura ni alterar la configuración arquitectónica tiendan a conservar el edificio, a reparar instalaciones o elementos comunes o a variar la decoración, tales como: cambio de piezas de saneamiento, alicatados, reparación o reposición de pavimentos, superposición de pavimentos ligeros, cambio de puertas o ventanas en fachadas o vía pública sin modificación de huecos, revoco y pintura de fachadas, impermeabilización, reparación de fontanería y electricidad, reparación de terrazas o cubiertas, vallado de parcelas y otras análogas.

Art. 11. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia los actos de edificación y uso del suelo a que se refiere el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística. y en general los que se señalen por la legislación urbanística vigente.

Asimismo, es preciso obtener licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, movimientos de tierras, talas de árboles y en general cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno. Será también necesaria la licencia municipal para el vertido de residuos en cualquier lugar o cauce público (alcantarillado, acequias, barrancos, etc.).

La sujeción a previa licencia municipal alcanza a todos los actos enunciados que hayan de realizarse en todo el Término Municipal, sin perjuicio de las autorizaciones, licencias, permisos o concesiones que, por razón de las competencias concurrentes o compartidas correspondan a otras Administraciones Públicas.

Art. 12. Requisitos formales para la concesión de licencias.

Para solicitar licencia se dirigirá instancia al Alcalde, a la cual se acompañara los documentos que, para cada supuesto, se indican a continuación:

1.- Segregaciones y parcelaciones.

El proyecto de parcelación o segregación, que incluirá necesariamente:

- Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la parcelación o segregación, así como hacer constancia de que se cumplen todos los requisitos exigidos de forma y dimensión por las normas de aplicación según su clasificación o calificación de este Plan General.
- Plano acotado de estado actual a escala 1/1000 como mínimo de las parcelas o terrenos debiendo grafiar no solo éstas sino también las construcciones, cultivos u otros usos existentes.
- Plano de parcelación o segregación, a escala 1/1000 en el que aparezcan claramente identificadas las parcelas o terrenos resultantes.

2.- Obras ordinarias de urbanización.

Para la realización de las obras de urbanización, el petitionerio de la licencia de edificación en suelo urbano, a que se refiere el Artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, deberá obtener licencia simultáneamente con la de edificación a cuyo fin deberá presentar proyecto de urbanización.

3.- Edificación y obras análogas.

Se exceptúan de esta denominación aquellas que revistan escasa entidad, para las cuales habrá que solicitar licencia de obra menor.

A la solicitud de licencia se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

- Cuestionarios estadísticos.
- Proyecto técnico de ejecución, redactado por técnico competente, con el visado del Colegio Profesional correspondiente, presentando un ejemplar por duplicado.
- Documentos acreditativos del nombramiento de directores técnicos para la ejecución de las obras proyectadas, con el visado de los Colegios Oficiales respectivos.
- Documento acreditativo de haber depositado fianza en la Tesorería del Ayuntamiento en los casos del Artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En las licencias de obra menor se acompañará a la solicitud:

- Plano de emplazamiento.
- Descripción de las obras, un croquis acotado de las misma y el presupuesto de ejecución material
- Nombre del contratista encargado de realizarlas, y número de carnet con responsabilidad.

4.- Derribo o demolición de edificios o instalaciones:

- Plano de emplazamiento a escala 1/1000 o 1/2000.
- Proyecto técnico de la demolición o derribo, redactado por técnico competente, visado por el correspondiente Colegio Oficial.
- Documento acreditativo del nombramiento de directores técnicos.

Previamente a la concesión se efectuará una inspección por los servicios técnicos municipales para la toma de antecedente o si existen elementos con valor arquitectónico, que deban conservarse.

5.- *Otros actos o actuaciones urbanísticas*

Proyecto que, en su caso, se ajustará a las determinaciones exigidas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate. En todo caso, contendrá una memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis acotado de las obras o instalaciones, presupuestos de ejecución, y pliego de condiciones económicas y facultativas.

6.- *Primera ocupación de los edificios e instalaciones.*

Para la primera ocupación o utilización de un edificio o vivienda, se solicitará del Ayuntamiento por el interesado la oportuna licencia. Para ello se presentará el certificado de terminación de las obras firmado por el técnico director de las mismas, y para la concesión de la referida licencia se requerirá la acreditación de los requisitos exigibles (entre los que se encuentra la ejecución de las obras de urbanización que en su caso procedan) y el informe favorable del técnico municipal.

Sin la citada licencia municipal de primera utilización y la cédula de habitabilidad, en su caso, no se conectarán los servicios de agua potable y electricidad, ni se autorizará el traslado de muebles, el ejercicio de actividades, o la apertura de establecimiento, y en general no podrá realizarse ningún uso de que sea susceptible la edificación.

Art. 13. Tramitación de licencia de edificación.

El procedimiento y concesión de licencias urbanísticas se ajustará a lo establecido en las leyes, reglamentos y otras disposiciones de régimen local y administrativo vigentes. También será de aplicación lo dispuesto en los arts. 2 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las obras se ajustarán al contenido del proyecto técnico en base al cual se concedió la Licencia y a las condiciones señaladas en la misma. La infracción de dicha obligación dará lugar, previo expediente, a la suspensión de las obras para su posterior legalización o demolición según proceda, conforme a la legislación urbanística vigente.

Art. 14. Licencias sin efecto.

Las licencias otorgadas quedarán sin efecto si se incumplen las condiciones a que estuvieren subordinadas, y deberán ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras, que, de haber existido en el momento de la solicitud, habrían justificado su denegación.

Art. 15. Caducidad de la licencia.

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

El plazo para la terminación total de las obras será de dos años contados a partir de su comienzo, excepto en las obras amparadas por licencia municipal condicionada a un determinado plazo de ejecución.

Transcurridos los plazos indicados sin que se hayan iniciado o terminado las obras respectivamente, el mismo órgano que concedió la licencia puede declarar la caducidad de la misma previa audiencia al interesado, y aportación por escrito de las alegaciones que estime procedentes. Iguales medidas se podrán adoptar en caso de interrupción de las obras por plazo superior a seis meses sin causa justificada.

Por causa justificada y por una sola vez podrá solicitarse prórroga de la licencia por un plazo no superior al inicial, debiendo solicitarse antes de haber finalizado éste.

Art. 16. Medidas de seguridad a adoptar durante la ejecución de las obras durante el periodo de ejecución de las obras será obligatorio para el constructor.

1.- Cumplir y hacer cumplir al personal de las obras las órdenes o bandos de la Alcaldía sobre horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, y retirada de escombros y materiales.

2.- Deberá cumplir la legislación que en materia de seguridad y salud sea de aplicación, en todo caso, no podrán iniciarse las obras sin aportar los estudios o planes que dicha legislación determine.

3.- La instalación y uso de los elementos auxiliares de obra tales como grúas torre y aparatos elevadores, estará sujeta a la previa licencia municipal, a cuya solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de ubicación en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de la altura máxima, posición del contrapeso y áreas de barrido en el caso de grúas torre.
- b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos que la componen.
- c) Certificado de la resistencia del terreno..
- d) Póliza de seguro de responsabilidad civil, ilimitada, para cubrir los daños de cualquier género que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

Art. 17. Conclusión de las obras.

No se permitirá que las obras queden sin concluir, al menos exteriormente, de modo que su conjunto pugne con el ornato público. En tal supuesto, si requerido el propietario éste no las ejecutase en el plazo que se le marque, el Ayuntamiento podrá declarar la caducidad de la licencia.

Concluidas las obras y antes de solicitar licencia de primera ocupación, se quitarán los andamios, barreras y vallas y los materiales sobrantes. Asimismo se repondrá el pavimento de la acera y de la calzada, infraestructuras, rótulos, árboles, farolas y otros elementos análogos, si antes no lo hubiesen permitido las necesidades y operaciones de la construcción.

TITULO IV. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO IV.1. CONDICIONES DE PARCELA.

Art. 18. 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 los arts. 245.1 y 21 de la Ley del Suelo y 86 de LRAU.

Art. 19. Dimensiones de la parcela.

Se entiende por parcela urbana (en adelante: parcela) toda porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación.

Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en el presente Plan y en sus instrumentos de desarrollo.

En ningún caso, se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la mínima. No obstante, podrá concederse licencia de edificación para parcela cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.

La parcela mínima edificable se define en el presente Plan en función de alguno o algunos de los siguientes parámetros: superficie, frente, forma y relación de sus lindes respecto a colindantes.

Art. 20. Agregación obligatoria de parcelas.

1.- Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal, definido por aquel que delimita con la vía o espacio libre público.

2.- Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tenga linde frontal, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.

3.- Las dimensiones de las parcelas serán tales que no exista en el espacio comprendido entre cualesquiera líneas imaginarias transversales a su linde frontal ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.

CAPÍTULO IV.2. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD.

Art. 21. Condiciones higiénicas generales.

Todo el edificio deberá disponer de redes interiores de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica y alumbrado, debidamente conectadas a las redes generales correspondientes.

Todas las dependencias tendrán iluminación y ventilación adecuadas al uso a que se destinen.

Las viviendas cumplirán con lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas HD-91, o disposición que las sustituya.

Art. 22. Suministro de agua potable.

Toda vivienda deberá disponer suministro de agua potable en cantidad suficiente para atender las necesidades de sus moradores.

Será de aplicación la Orden de 9 de diciembre de 1975 del Ministerio de Industria por la que se aprueban las Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua en edificios habitados.

Art. 23. Evacuación de aguas pluviales y residuales.

Todos los edificios tendrán red interior de saneamiento para evacuación de aguas residuales y pluviales que verterá a la red de alcantarillado.

Para la recogida de aguas pluviales, las cubiertas irán provistas de canalones o sumideros que conectarán a las bajantes.

Se evitará que las bajantes de aguas pluviales viertan directamente sobre las acera, pudiendo conducirse bajo la acera hasta la calzada o procurando conectarlas a la red de saneamiento del edificio.

El vertido a la red de alcantarillado deberá ajustarse a la Ordenanza Municipal Reguladora de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado, publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia el 23 de abril de 1999.

Art. 24. Suministro de energía eléctrica.

Todo edificio dispondrá de suministro de energía eléctrica, con la potencia necesaria para atender a los usos previsto en el mismo.

Se observará lo dispuesto en Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión aprobado por Decreto 2413/1973 del Ministerio de Industria y en las Instrucciones complementarias dictadas con posterioridad, así como a las normas de la compañía suministradora.

Art. 25. Protección contra incendios.

Todas las construcciones cumplirán lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios, o disposición que la sustituya.

Art. 26. Condiciones de comercios y oficinas.

En las plantas bajas que no se destinen a viviendas se dispondrá la 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.

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.

TITULO V. NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

CAPÍTULO V.1. SUELO URBANO RESIDENCIAL.

Sección V.1.1. Aspectos generales.

Art. 27. Usos permitidos.

El uso a que se destinará esta zona será predominantemente de vivienda permanente, permitiéndose edificios y locales de uso docente, religioso, cultural, comercial, administrativo, recreativo, etc.

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

A los efectos del uso comercial se distinguirá entre comercio minorista y mayorista de acuerdo con la Ley 7/1996 de ordenación del Comercio Minorista (BOE 17.01.96), que define al primero como el destinado a ofertar la venta de cualquier producto a su destinatario final.

En ningún caso se tolerarán estas actividades (industrias, almacenes, talleres, etc.) si ocupan una superficie construida superior a 1000 m². En todo caso se prohíbe la implantación de establecimientos cuya sala de ventas sea superior a los 600 m².

Las actividades no residenciales que se desarrollan dentro de esta zona estarán sometidas a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 2414/1961 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 Conselleria de Gobernación de 10 de enero de 1983; a la Ley 3/1989 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se aprueba el Nomenclator 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 máximo transmitido al interior de los edificios residenciales colindantes o próximos supere los 35 dBA.

Art. 28. Zonas de ordenanza.

Dentro del suelo urbano se distinguen las siguientes zonas de ordenación:

- a) Residencial Núcleo Tradicional: Zona con edificación cerrada entre medianeras, que comprende el casco antiguo de L'Orxa y su entorno inmediato.
- b) Residencial Zona de Ensanche: Zona de uso residencial con tipología de edificación cerrada o de viviendas en hilera o adosadas que comprende la zona de expansión del núcleo.

Sección V.1.2. Residencial Núcleo Histórico Tradicional.

Art. 29. Ámbito.

Es una zona de uso residencial de edificación cerrada que abarca las áreas delimitadas como tal en el plano de zonas de ordenación urbanística.

En su ámbito queda incluido el casco histórico delimitado de acuerdo con la LRAU.

Art. 30. Tipología de la edificación.

La ordenación será del tipo de manzana cerrada compacta, con edificios entre medianeras y alineación a vial, no admitiéndose pues ningún tipo de retranqueo ni la construcción de semisótanos.

Art. 31. Parcela edificable.

Será parcela edificable aquella que, además de lo previsto en el art. 6 de la LRAU, reúna las siguientes condiciones:

- Superficie igual o superior a 70 m².
- Longitud de fachada igual o superior a 5 m.
- Que se pueda inscribir un círculo de 4 m. de diámetro.

Art. 32. Altura de la edificación.

Se permitirá un máximo de tres plantas y un mínimo de una planta sobre la rasante, incluida la baja, y además podrá hacerse una planta de sótano.

La altura máxima de cornisa será de 10,00 m. contados desde encima del bordillo de la acera, si existe, o en su defecto desde la calzada en el centro de la fachada de cada edificio, hasta la cara inferior del último forjado.

La planta baja tendrá una altura libre de 3,50 m. como mínimo y de 4,00 m. como máximo. Las plantas superiores tendrán una altura libre de 2,50 m. como mínimo y 3,00 m. como máximo.

Por encima de la altura de cornisa definida antes sólo se autorizarán los siguientes elementos:

- Forjado de techo de la última planta.
- Cubierta propiamente dicha.
- Antepechos con una altura máxima de 1,50 m. sobre el forjado.
- Chimeneas de ventilación.
- Caja de escalera.
- Palomeras, salvo en primera crujía.
- Antenas y pararrayos.

El acabado exterior de tales elementos será acorde con el de la fachada.

Art. 33. Cubiertas.

Se podrá adoptar el sistema de cubierta que se estime más oportuno; no obstante, como mínimo una banda de 3,00 m. de ancho contados desde la línea de fachada, deberá resolverse con cubierta inclinada de teja, sin huecos y cumbrera paralela a fachada, pudiendo llevar antepecho de obra o mixto de obra y cerrajería.

Se prohíben expresamente las cubiertas de placas de fibrocemento o de plancha metálica plegada.

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas será del 40%. La pendiente mínima de azoteas o cubiertas planas será de 3%.

El espacio de la estructura de sustentación de las cubiertas no será utilizable para ningún uso, salvo como trasteros, desvanes, cambras, etc. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única.

Art. 34. Salientes y vuelos.

Sólo se permitirán balcones con antepechos calados y metálicos, estando expresamente prohibidos los cuerpos cerrados (miradores)

La longitud máxima del vuelo será:

- En calles de menos de 6 m. de ancho: 0,40 m.
- En calles de ancho igual o superior a 6 m. : 0,60 m.

Todos los voladizos se separarán como mínimo 0,60 m. de la medianera y quedarán dentro de un plano vertical que arrancando del eje de la medianera forme un ángulo 45° con la fachada.

No se permitirán voladizos a menos de 3,50 m. de altura sobre la acera, si existe, o en su defecto sobre la calzada.

En planta baja se permitirán salientes, como elementos compositivos de la fachada en los accesos a viviendas o a los locales, con un máximo del 10% del ancho de la acera y sin rebasar nunca los 12 cm.

Se permite la construcción de marquesinas y la colocación de toldos en planta baja, siempre que queden como mínimo a 2,50 m. de altura libre sobre la acera.

En ningún caso la proyección en planta del voladizo sobrepasará la parte interna del bordillo de la acera, para no invadir la calzada.

Art. 35. Profundidad edificable.

No existe limitación, pudiendo edificarse en todos los casos la totalidad del solar.

Art. 36. Patios de luces.

Los patios interiores de parcela son las superficies no edificadas destinadas a permitir la ventilación e iluminación de las piezas del edificio que a él recaigan.

Las dimensiones mínimas serán las establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en la Comunidad Valenciana, HD-91.

En los casos de elevación de plantas sobre edificios ya existentes, si los patios del edificio que se quiere ampliar no cumplen la normativa anterior, no hará falta modificarlos en las plantas existentes, pero en las que se amplíen se exigirá que su superficie y dimensiones se ajusten a lo establecido.

Los huecos de luz y ventilación recayentes a terrazas o solanas cubiertas y abiertas por su fachada, se considerarán como luces directas a todos los efectos, sin limitación alguna de distancia a fachada.

Los patios medianeros mancomunados reunirán las condiciones que se exigen para los patios a que se refieren los epígrafes anteriores. Su autorización requerirá que la servidumbre sobre el solar colindante conste en escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los patios de luces podrán cerrarse en planta baja. En cualquier caso deberán ser accesibles para limpieza y conservación, y tener resuelta adecuadamente la recogida y evacuación de aguas pluviales.

Art. 37. Línea de edificación o de fachada.

Es la que limita la superficie ocupada por la edificación. Tendrá el trazado señalado en el plano de alineaciones y rasantes, no permitiéndose retranqueos en fachada.

En cuanto a los chaflanes que ya existan y no aparezcan en la cartografía, deberán respetarse en las diferentes reconstrucciones o reformas de las edificaciones existentes.

En cuanto a los chaflanes de nueva creación, tendrán la dimensión resultante de unir los puntos distantes 2 m. de la intersección, de la prolongación de las alineaciones.

Art. 38. Condiciones estéticas.

La construcción debe adaptarse a las características de la arquitectura local tradicional para tratar de mantener, en lo posible, la identidad urbana de L'Orxa. No obstante, cada proyectista tiene libertad para adoptar las soluciones constructivas y de diseño que considere más adecuadas y que deberá definir en el correspondiente proyecto.

La composición de los huecos de fachada mantendrán una proporción vertical, con excepción de los de la última planta que, en su caso, se construya.

Se utilizarán materiales y colores que no resulten disonantes con el entorno. Se procurará recuperar y reutilizar en lo posible los elementos arquitectónicos o constructivos de interés, (rejas, barandillas, puertas, etc.).

Los rótulos o anuncios de locales comerciales se integrarán en los huecos de planta baja. No se permiten marquesinas. Los rótulos de tipo bandera tendrán una altura máxima de 2,00 m., no sobrepasarán el ancho de la acera y estarán a más de 2,50 m. sobre el suelo.

Si las nuevas construcciones dejaran paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad estén acordes con los de la fachada. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

Sección V.1.3. Residencial. Zona de Ensanche.

Art. 39. Ámbito.

Es una zona de uso residencial, de edificación en manzana cerrada con tipología de viviendas entremedianeras, adosadas o en hilera, que abarca las áreas delimitadas como tal en el plano de zonas de ordenación urbanística.

Art. 40. Usos permitidos y tipología de la edificación.

En esta zona además de los usos permitidos en el articulado general, se podrán autorizar el uso de almacenes dedicados al almacenaje y manipulación de productos agropecuarios en la Zona de Tolerancia Industrial (Z.T.I.). Siendo solamente admisible el uso anterior y vivienda en la misma parcela, en el caso de que ésta se vincule a la actividad.

Se permite tanto la tipología de edificación cerrada entremedianeras como las viviendas unifamiliares adosadas o en hilera. No obstante, en cada frente de manzana sólo se empleará una de las tipologías señaladas, si en el caso de las viviendas unifamiliares existe retranqueo de la línea de fachada respecto a la alineación, aunque se desarrolle en varios proyectos distintos.

Art. 41. Parcela edificable.

Será solar edificable el que, además de lo previsto en el art. 6 de la LRAU, reúna las siguientes condiciones:

- Superficie igual o superior a 100 m².
- Longitud de facha igual o superior a 6 m.
- Que se pueda inscribir un círculo de 6 m. de diámetro.
- Que el ángulo formado por la línea de fachada y medianera no sea inferior a 60°.

No obstante, se considerarán también mínimas aquellas parcelas que se emplacen entre edificaciones consolidadas, siempre que sobre ellas resulte posible la edificación con los requisitos mínimos exigidos por estas Normas.

Art. 42. Altura de la edificación.

Se permitirá un máximo de tres plantas sobre rasante, incluida la planta baja, y además podrá hacerse una planta de sótano.

La altura máxima de cornisa será de 10,00 m. contados desde encima del bordillo de la acera, hasta la cara inferior del último forjado.

La planta baja tendrá una altura libre de 3,50 m. como mínimo y de 4,00 m. como máximo. No se permiten altillos o entreplantas. Las plantas superiores tenderán una altura libre de 2,50 m. como mínimo y 3,00 m. como máximo.

Por encima de la altura de cornisa definida antes sólo se autorizarán los siguientes elementos:

- Forjado de techo de la última planta.
- Cubierta propiamente dicha.
- Antepechos con una altura máxima de 1,50 m. sobre el forjado.
- Chimeneas de ventilación.

- Caja de escalera.
- Antenas y pararrayos.

El acabado exterior de tales elementos será acorde con el de la fachada.

Art. 43. Cubiertas.

La cubierta podrá ser inclinada de teja, prohibiéndose expresamente las placas de fibrocemento o de plancha metálica plegada, o bien plana de tipo azotea transitable.

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas será del 40%. La pendiente mínima de azoteas será de 3%.

El espacio de la estructura de sustentación de las cubiertas no será utilizable para ningún uso, salvo como trasteros, desvanes, cambras, etc. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única.

Art. 44. Salientes y vuelos.

Se admitirán vuelos sobre la línea de edificación de anchura:

- En calles de menos de 6 m. de ancho: 0,40 m.
- En calles de ancho igual o superior a 6 m. : 0,60 m.

En ningún caso se permitirá cuerpos volados que sobresalgan de la cara interior del bordillo de la acera.

Los cuerpos cerrados o miradores podrán ocupar la totalidad del vuelo máximo permitido, pero su longitud no podrá superar en ningún caso el 60% de la longitud máxima de fachada permitida para el voladizo.

La separación de los cuerpos salientes diferenciados y la medianera será como mínimo 0,60 m. y quedarán dentro de un plano vertical que arrancando del eje de la medianera forme un ángulo 45° con la fachada.

No se permitirán voladizos a menos de 3,50 m. de altura sobre la acera, si existe, o en su defecto sobre la calzada.

Art. 45. Profundidad edificable.

En planta baja no existe limitación, pudiendo edificarse en todos los casos la totalidad del solar. La profundidad máxima de las plantas superiores será 20 m. contados desde la línea de fachada.

Art. 46. Patios de luces.

Será de aplicación lo dispuesto en el art. 36.

Art. 47. Línea de edificación o de fachada.

En el caso de edificación cerrada entremedianeras es la que limita la superficie ocupada por la edificación y tendrá el trazo señalado en el plano correspondiente, no permitiéndose retranqueos ni retiros en fachada.

Las viviendas en hilera se retirarán hasta un máximo de 4 m. de la alineación de vial, a fin de formar jardines privados, ejecutándose un vallado coincidente con la alineación oficial.

En el caso de viviendas en hilera, las de los extremos no deberán tener fachadas ciegas o con aspecto de medianeras, debiendo tener todos los paramentos vistos composición y carácter unitarios y respetarán igualmente las distancias mínimas señaladas en el primer párrafo de este artículo.

En cuanto a los chaflanes que ya existan y no aparezcan en la cartografía, deberán respetarse en las diferentes reconstrucciones o reformas de las edificaciones existentes.

En cuanto a los chaflanes de nueva creación, tendrán la dimensión resultante de unir los puntos distantes 2 m. de la intersección, de la prolongación de las alineaciones.

Art. 48. Previsión de aparcamiento.

Los edificios de nueva planta deben proyectarse de modo que cuenten con aparcamientos en el interior del edificio o en terrenos edificables de la misma parcela, en número de una plaza por vivienda.

En el caso de que el edificio no tenga el uso residencial, deberá de igual modo contar con una plaza de aparcamiento por unidad edificable o 400 m² construidos.

CAPÍTULO V.2. SUELO URBANO INDUSTRIAL.

Art. 49. Ámbito.

El suelo urbano industrial está constituido por las dos zonas industriales grafiadas en el correspondiente Plano de Ordenación y que corresponden a:

- Zona industrial núcleo urbano.
- Zona industrial "La Papelera".

Art. 50. Usos permitidos.

El uso a que se destinará esta zona será predominantemente industrial, autorizándose almacenes, servicios, talleres o fábricas con sus oficinas anexas, comercios, bares, restaurantes, discotecas, y teniendo siempre en cuenta las limitaciones establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre y en la Instrucción 1/83 por la que se dictan normas para la aplicación del citado Reglamento, aprobada por Orden de la Conselleria de Gobernación de 10 de enero de 1983, en la Ley 3/1989 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana y en el Decreto 54/1990 de 26 de marzo del Conseller de la Generalitat Valenciana, por el que se prueba el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

El uso comercial se limitará al almacenamiento y al comercio mayorista de acuerdo con la definición del art. 27.

En la Zona de la Papelera el uso terciario se limitará al de oficinas anexas a las fábricas o talleres.

Las actividades calificadas deberán adoptar las medidas correctoras oportunas para hacerlas compatibles con las viviendas próximas y no perjudicarlas.

Limitándose a aquellas actividades que no sean calificadas de "alto índice" (grados de calificación 4 y 5 del Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o legislación que la sustituya) y siempre que se dispongan las medidas correctoras que se determinen en la concesión de la oportuna licencia de actividad a fin de evitar perjuicios y riesgos a las viviendas colindantes.

Está expresamente prohibido el uso residencial; no obstante se permite una vivienda para cada industria, destinada a una persona directamente relacionada con la actividad a desarrollar en la parcela, como puede ser el vigilante, encargado o titular de la misma.

Esta vivienda deberá guardar la separación debida respecto a la actividad industrial propiamente dicha para reducir al mínimo las molestias o interferencias.

Art. 51. Solar edificable.

Será solar edificable el que, además de lo previsto en el art. 6 de la LRAU, reúna las siguientes condiciones:

- Superficie igual o superior a 400 m².
- Longitud de fachada igual o superior a 12 m.
- Que se pueda inscribir un círculo de 12 m. de diámetro.
- Que el ángulo formado por la línea de fachada y medianera no sea inferior a 60°.

Cuando un solar no reúna las condiciones antes indicadas, serán de aplicación las circunstancias de excepcionalidad señaladas en el art. 41 de estas Normas Urbanísticas para solares en suelo urbano residencial.

Art. 52. Altura de la edificación.

La altura de cornisa de la edificación será de 10,00 m. contados desde encima del bordillo de la acera, si existe, o en su defecto desde la calzada en el centro de la fachada.

Con carácter general los locales de uso industrial propiamente dicho tendrán una sola planta, pero los edificios de oficinas o almacén podrán desarrollarse en dos plantas, siempre que no superen la altura máxima citada.

Por encima de la altura antes definida, se autorizarán los siguientes elementos:

- Chimeneas.
- Conducciones.
- Puentes-grúa.
- Otros elementos o instalaciones singulares.
- Cubierta inclinadas de las naves industriales con la limitación de que la cumbre no podrá situarse a más de 3,00 m. por encima de la altura de cornisa definida.

Art. 53. Ocupación de parcela.

Podrá ocuparse el 90% de la parcela con edificación o instalaciones.

No se limita la profundidad edificable.

Art. 54. Situación de la edificación.

La edificación se retranqueará 5 metros desde la línea de fachada. Pudiéndose ajustar a línea de fachada mediante estudio de detalle, siempre que se disponga en todo frente de manzana y sin aumentar la edificabilidad y ocupación de parcela.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento de dimensiones 2,50 x 4,50 m. por cada 200 m² de superficie construida, que podrá estar dentro del propio edificio.

Las líneas de fachada son las definidas en el plano de alineaciones y rasantes, y en la zona industrial tienen el carácter de límite de parcela, al cual habrá de ajustarse el vallado o la edificación según haya retranqueo o no.

No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

Art. 55. Condiciones estéticas de la edificación.

Todos los paramentos del edificio deben tratarse con materiales y acabados propios de fachada con independencia de su posición relativa.

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

Art. 56. Condiciones higiénicas generales.

Todo edificio deberá disponer de redes interiores de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica y alumbrado debidamente conectadas a las redes generales correspondientes.

Todas las dependencias tendrán iluminación y ventilación adecuadas al uso a que se destinen.

Será de aplicación en cuanto a condiciones generales de los centros de trabajo y otros aspectos, lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo aprobada por Orden del Ministerio de Trabajo de 9 de marzo de 1971, y en sus disposiciones complementarias.

Se adoptarán las medidas oportunas para evitar la contaminación del subsuelo, del agua y del ambiente atmosférico. En este sentido se estará a lo dispuesto en la Ley 38/1972 de 22 de diciembre sobre Protección del Ambiente Atmosférico, en el Decreto 833/1975 de 6 de febrero que la desarrolla, y en la Ley 42/1975 de 19 de noviembre sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.

Art. 57. Medio ambiente.

Será de aplicación a Ley 38/1972 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972 y el Decreto 833 de 6 de febrero de 1975 que la desarrolla.

Por otra parte se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

1. Emanaciones gaseosas:

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos producto de combustiones o de actividades, se realizará a través de adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará 1 m. la altura máxima del edificio. Las condiciones de emisión cumplirán en todo momento lo establecido en la Ley 38/1972 de 22 de diciembre, el Decreto 833/1975. la Orden de 18 de octubre de 1976 y demás legislación complementaria, siendo obligatoria la instalación de medidas correctoras cuando así lo exijan dichas Normas o se produzcan molestias.

2. Niveles sonoros y vibraciones:

En el medio ambiente exterior no se podrá producir ningún ruido que sobrepase los niveles siguientes:

— Áreas Industriales:

Entre las 8 y 22 horas70 dBA

Entre las 22 y 8 horas55 dBA

— Áreas Residenciales:

Entre las 8 y 22 horas55 dBA

Entre las 22 y 8 horas45 dBA

Los ruidos se medirán y expresarán en decibelios de la escala "A" (dBA): la absorción acústicas en decibelios (dB) y las vibraciones en Pals. En los inmuebles donde coexistan viviendas y otros usos autorizados no se permitirán la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina o aparato cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dBA. En caso de que el nivel sonoro transmitido por una máquina a vivienda sea superior a 20 dBA, quedará prohibido el trabajo nocturno entre 22 y 8 horas. En cualquier caso el nivel sonoro transmitido a viviendas no será superior a 30 dBA. No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo o actividad, y viviendas.

Los valores máximos tolerables de vibraciones serán:

- | | |
|--|----------|
| — En la zona de mayor proximidad al elemento generador de vibraciones: | 30 Pals. |
| — En el límite del recinto donde se encuentre ubicado el generador de vibraciones: | 17 Pals. |
| — Fuera de aquellos locales y en la vía pública: | 5 Pals. |

Los Servicios Técnicos de Inspección Municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones estimen necesarias, a los efectos perseguidos en estas Normas.

Será de aplicación subsidiaria el modelo de Ordenanza de Prevención de la Contaminación Acústica (Ruidos y Vibraciones) elaborado conjuntamente por la Consellería de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

3. Vertidos líquidos:

Todas las urbanizaciones e instalaciones que efectúen vertidos a cauces públicos estarán dotadas de estación depuradora y deberán cumplir los límites establecidos en la Ley 29/1985 de 3 de Agosto, de Aguas y legislación que la desarrolla.

Todas las urbanizaciones, instalaciones o Actividades deberán presentar al Ayuntamiento un Proyecto de Depuración en el que se haga constar:

1. Caudal del efluente.
2. Sustancias químicas vertidas.
3. Sistema de depuración empleado.
4. Grado de depuración conseguido.
5. Punto de vertido.

El vertido a la red de alcantarillado deberá ajustarse a la Ordenanza municipal reguladora de vertidos a la red municipal de alcantarillado, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia el 23 de Abril de 1.999, y con las condiciones que se establezcan para un mejor funcionamiento de las instalaciones de la estación depuradora.

4. Residuos sólidos:

Las recogidas y tratamientos de residuos sólidos quedará sometida a lo dispuesto en el Plan Director para la Gestión de los residuos sólidos urbanos de la Provincia de Alicante, elaborado por la Diputación Provincial de Alicante.

CAPÍTULO V.3. SUELO URBANO PARA USO DOTACIONAL.

Art. 58. Usos permitidos.

Los edificios o terrenos señalados en los planos como dotaciones, equipamientos o servicios urbanos se destinarán al uso que cada uno tiene asignado. No obstante, cuando las condiciones del edificio lo permitan, se podrá autorizar la concurrencia de usos distintos en el mismo, o bien el destinarlo a otro uso dotacional distinto del previsto inicialmente.

Art. 59. Obras permitidas.

En los edificios existentes se podrán realizar las obras de reparación, conservación o acondicionamiento necesarias teniendo en cuenta las limitaciones establecidas con carácter general para el suelo urbano residencial, y en su caso, las condiciones específicas señaladas para los edificios y conjuntos especialmente protegidos.

Las mismas limitaciones serán aplicables para las obras de nueva planta en los terrenos de suelo urbano destinados a dotaciones públicas.

Deberán cumplir la normativa específica que sean de aplicación en función del uso concreto a que se destine el edificio (educativo, cultural, sanitario, etc.), teniendo en cuenta, en todo caso, la normativa aplicable a locales de pública concurrencia, así como la referente a seguridad de los usuarios del edificio, especialmente relativa a protección contra incendios, y también se eliminarán las barreras arquitectónicas para facilitar la accesibilidad.

CAPÍTULO V.4. SUELO URBANO PARA ESPACIOS LIBRES.

Art. 60. Usos permitidos.

Las zonas grafiadas con carácter de espacios libres de uso público en los planos correspondiente, se destinarán a plantación de arbolado y jardinería, zonas de juegos para

niños, etc., con el fin de contribuir a la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a la de protección y aislamiento ambientales, comunicación social, juegos infantiles y cualesquiera otros aspectos que no impliquen edificación.

Art. 61. Obras permitidas.

Se podrán realizar las obras de acondicionamiento necesarias para adecuar los espacios a los usos concretos a que se destinen, incluyendo el mobiliario urbano necesario (bancos, fuentes, farolas, papeleras, etc.). Sólo se permitirán construcciones o instalaciones para usos relacionados con el carácter de espacio libre, siempre que no ocupen más del 5% de la superficie total de la zona y que su altura sea una sola planta que no supere los 4 m.

Las edificaciones deberán respetar una separación mínima de otros terrenos de distinta calificación de 8 m.

Se permitirá el establecimiento de una zona de aparcamiento en superficie, que no ocupe más del 5% de la superficie total de la zona.

En los espacios libres de uso privado también se permitirán las construcciones o instalaciones citadas, con una ocupación máxima del 10% de la parcela.

CAPÍTULO IV. SUELO URBANIZABLE.

Art. 62. Delimitación y usos globales.

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos incluidos y grafiados como tal en los planos de ordenación. Comprende la zona industrial delimitada procurando ajustarse a límites físicos fácilmente identificables.

Art. 63. Desarrollo.

El Plan General ordena pormenorizadamente dicho suelo, a fin de no diferir su ordenación a la redacción de un plan parcial, a fin de facilitar su programación.

No obstante, se podrán redactar Planes Parciales que modifiquen la ordenación pormenorizada fijada por el Plan General, de acuerdo a los art. 21 y 54 de la LRAU.

Art. 64. Determinaciones generales del suelo urbanizable industrial.

El suelo urbanizable de uso industrial se ha ordenado pormenorizadamente pero a los efectos de modificación de la ordenación mediante el desarrollo de Planes Parciales deberá cumplir las siguientes determinaciones generales:

- Uso global: industrial.
- Usos permitidos: comercial, almacenes, oficinas, talleres y similares, prohibiéndose expresamente el residencial.
El uso comercial se limitará al almacenamiento y al comercio mayorista.
- Coeficiente de Edificabilidad: 1,20 m²t/m²suelo.
- Ocupación máxima de suelo: 80%.

- Altura de la edificación: 10 m. salvo elementos singulares como chimeneas, grúas, etc.
- Solar edificable: superficie igual o superior a 400 m² y la longitud de fachada igual o superior a 12m.
- Equipamientos: los previstos en el art. 22 de la LRAU.
- Infraestructuras: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, resolviendo adecuadamente la conexión y continuidad con los existentes en el suelo urbano inmediato o en sectores colindantes.
Se preverá red separativa para aguas pluviales y aguas residuales, vertiendo las primeras directamente y depurando las segundas antes del vertido.
- Vertidos: las industrias o instalaciones que produzcan vertidos nocivos dispondrán de sistemas propios de depuración previa antes de verter a la red general de alcantarillado.
- Accesos: Se dispondrá un único acceso desde la carretera de ronda perimetral que conectará mediante rotondas con la red viaria interior a definir por el Plan Parcial, la cual tendrá la debida continuidad con la red viaria del suelo urbano inmediato.

Art. 65. Ordenación pormenorizada.

Deberán cumplirse las determinaciones generales del artículo anterior, complementándose en aquellas determinaciones del suelo urbano industrial que no las contradigan.

TÍTULO VI. SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 66. Criterio general.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable estarán sujetos a lo dispuesto en la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable (DOGV 17.06.92) y a la Ley 2/1997 de 13 de junio de la Generalitat Valenciana de modificación de la Ley 4/1992 (DOGV 16.06.97). Dentro de esta clase de suelo en el presente Plan se distinguen las siguientes categorías:

- a) Común
- b) De especial protección natural.
- c) De especial protección forestal.
- d) De especial protección agrícola.
- e) De especial protección arqueológica.

En el suelo no urbanizable común, antes de otorgamiento de la licencia municipal, será condición necesaria obtener la autorización previa o la declaración de interés comunitario, según proceda, de acuerdo con lo establecido en el art. 8 de la Ley 4/1992 y art. 2 de la Ley 2/1997.

Art. 67. Condiciones de la edificación.

Las edificaciones que se construyan en suelo no urbanizable común, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Viviendas familiares:

- a) Deberán ser aisladas.
- b) Tendrán resuelto el acceso rodado.
- c) Dispondrán de abastecimiento de agua potable y suministro de energía eléctrica. Para garantizar la correcta depuración de las aguas residuales antes de su vertido a cauce público o a pozos filtrantes, será preceptiva la colocación de filtros biológicos o sistemas análogos que garanticen la oxidación total, prohibiéndose expresamente los pozos ciegos y las fosas sépticas.
- d) Superficie de la parcela: como mínimo 10.000 m².
- e) Altura máxima de 7,00 m
- f) Edificabilidad máxima: para las destinadas a viviendas familiares, 0,02 metros cuadrados por metro cuadrado. En los demás casos la necesaria según su finalidad.
- g) Ocupación máxima de parcela: 2% de su superficie.
- h) Separación a lindes : 7 m.
- h) Tipología: deberá ser acorde con la de la vivienda o edificación rural tradicional en la comarca y cuyas características principales son:
 - Cubierta de teja árabe con pendiente máxima de 30%.
 - Ausencia de cuerpos volados a excepción de pequeños balcones.
 - Huecos de reducidas dimensiones, alargados verticalmente.
 - Muros de fábrica encalados o pintados.

En los demás casos de construcciones que puedan ejecutarse mediante autorización y declaración deberán al menos cumplir:

- a) Separación a lindes mínima de 7 m. o igual a la altura de la construcción si es mayor. Respecto a la red de caminos municipales la línea de edificación se situará a una distancia de 10 m y la línea de vallado a una distancia de 5 m. del eje del mismo, siempre que el semieje no sea mayor. La valla tendrá una altura máxima de 3,00 m desde la rasante del terreno.
- b) Las edificaciones se adaptarán al ambiente rural y al paisaje en el que se sitúan.

Art. 68. Núcleo de población.

De acuerdo con el art. 10 de la Ley 4/1992 sobre Suelo No Urbanizable, podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de núcleos de población, siguiendo la tramitación prevista en la mencionada Ley.

Se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando tomada una zona se cumpla alguno de los requisitos siguientes:

- Que en un círculo de 100 m. de radio con centro en el de la edificación que se pretende construir existan edificadas, en trámite de autorización o con licencia de obras vigente, dos o más viviendas de uso residencial permanente o temporal.
- Que la distancia entre viviendas sea inferior a 100 m.
- Que la distancia entre la vivienda proyectada y límite del suelo clasificado como urbano o urbanizable sea inferior a 150 m.

A estos efectos la solicitud de licencia deberá ir acompañada de informe de facultativo competente que se responsabilice del exacto cumplimiento de lo preceptuado en el párrafo anterior.

Art. 69. Tipos de protección.

Se distinguen los siguientes tipos de protección:

- Agrícola.
- Natural.
- Forestal
- Arqueológica.

El suelo protegido tendrá la consideración de especialmente protegido a los efectos de lo dispuesto por los art. 6 y 9 de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana.

En el suelo no urbanizable protegido se estará a lo dispuesto en el art. 9 de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana.

Art. 70. Parcelaciones y segregaciones.

Las parcelaciones y segregaciones en suelo no urbanizable estarán a lo en el art. 2 de la Ley 2/1997 de 13 de junio de la Generalitat Valenciana de modificación de la Ley 4/1992 y a las unidades mínimas de cultivo que establezca la legislación agraria aplicable.

Art. 71. Suelo no urbanizable de protección agrícola.

En esta zona no se permite otro uso que el agrícola, siendo de aplicación lo que establece la ley 4/1992 sobre Suelo No Urbanizable.

Tan sólo se admitirán excepcionalmente las edificaciones o instalaciones para almacenamiento y guarda de cosechas, aperos e instrumentos de labranza, y para estancia del propietario y trabajadores en consonancia con las necesidades de explotación agraria.

Art. 72. Suelo no urbanizable de protección natural y forestal.

En esta zona, que comprende las áreas señaladas como tal en los planos, no se permite ningún uso o actuación que pueda alterar la vegetación natural excepto aquellas que sean necesarias para llevar a cabo su adecuación como espacio libre de uso público en su caso.

Se autorizan las actuaciones tendentes a conservar la masa forestal, en el sentido de repoblación, mantenimiento, mejora y explotación racional de la misma, de acuerdo con la normativa aprobada por la Conselleria de Agricultura y Medio Ambiente al respecto. Se permiten también las intervenciones destinadas a la protección contra incendios, como puede ser la construcción de cortafuegos y pistas forestales. Con carácter general se considerarán usos permitidos todos aquellos dirigidos a conseguir un mejor y más efectiva conservación y potenciación de los recursos, renovables o no, así como construcciones de carácter dotacional público con los siguientes usos:

- Aulas de la naturaleza o similar.
- Excavaciones arqueológicas de interés.

Se considerarán usos prohibidos, con carácter general, todos los que comporten alteración y degradación del medio o dificulten el desarrollo de los usos permitidos. En especial, se considerarán estrictamente usos prohibidos, aquellos usos y actividades que puedan afectar a la riqueza biológica del espacio. Prohibiéndose expresamente el uso residencial, las transformaciones y abancalamientos del terreno, así como las actividades extractivas y los movimientos de tierras que alteren el relieve natural del terreno o las condiciones naturales del paisaje.

Art. 73. Suelo no urbanizable de protección arqueológica.

1. Comprende los terrenos en los que se identificado la presencia de yacimientos arqueológicos, construcciones históricas, restos de las mismas, o cualquier otro aspecto de interés para el patrimonio histórico cultural.

El objetivo es preservar estos aspectos de cualquier acción que pudiera perjudicar su conservación o entorpecer su estudio y recuperación

El uso principal será la protección, conservación, estudio y en su caso restauración del patrimonio histórico-arqueológico, con las infraestructuras mínimas indispensables para tal fin.

2. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaran adecuadas con aquellos, y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística, de modo que se ajuste a la nueva situación.

Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

Art. 74. Carreteras.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 25/1988 de 29 de julio, sobre carreteras y el Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1073/1977 de 8 de febrero, así

como la ley 6/1991 de Carreteras de la Comunidad Valenciana o legislación aplicable que las sustituya.

Art. 75. Cauces públicos.

Las nuevas construcciones que se pretenda edificar sobre propiedades lindantes con los cauces públicos, deberán distanciarse 30 m. de la línea de máxima capacidad. Se precisará informe previo favorable del organismo del que dependa el cauce.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces las rocas, arenas y piedras existentes en los mismos, en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

Se prohíbe asimismo toda modificación de la composición de la vegetación de las orillas y márgenes de las aguas públicas.

Será de aplicación lo dispuesto en la ley 28/1985 de 2 de agosto, de Aguas; en el Real Decreto 1.849/1986 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y demás disposiciones vigentes concordantes.

Art. 76. Líneas eléctricas.

De acuerdo con lo dispuesto en los art. 32 y 35 del Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.151/1968 de 28 de noviembre, del Ministerio de Industria, y con objeto de reducir la probabilidad de accidentes, la distancia mínima que deberá existir en las condiciones más desfavorables entre la proyección horizontal de los conductores de la línea eléctrica y los edificios que se pretenda construir, será:

$3,30 + U/100$ metros, con un mínimo de 5 m.

Por otro lado, la distancia mínima entre árboles o masa de arbolado y la proyección horizontal de las líneas eléctricas, será:

$1,50 + U/150$ metros, con un mínimo de 3 m.

En las fórmulas anteriores U es la tensión nominal de la línea expresada en Kilovoltios.

En consecuencia, en las bandas definidas a cada lado de la línea por la anchura que resulte de aplicar las fórmulas anteriores no podrán construirse edificios o instalaciones industriales, ni plantarse árboles.

La servidumbre de paso de energía por líneas de alta tensión existentes o que se pudieran implantar, independientemente de la indemnización que en derecho le corresponde, no impedirá al dueño del predio sirviente cercarlo o, en su caso, edificar o plantar en las áreas no afectadas por la servidumbre.

Art. 77. Vías pecuarias.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público, que no son susceptibles de prescripción o enajenación, ni podrá alegarse para su apropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones de que hayan sido objeto.

La creación, clasificación, deslinde y amojonamiento, y la reivindicación de las mismas, así como cuantas variaciones o desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general, ocupaciones temporales y enajenamientos que hayan de realizarse, serán competencia de la Conselleria de Agricultura y Pesca, ajustándose en todo caso a la Ley 3/95

de 23 de marzo sobre Vías Pecuarias, y al Reglamento de Aplicación de la Ley de Vías Pecuarias, Real Decreto 2.876/1978 de 3 noviembre.

En las vías pecuarias no podrán levantarse edificaciones ni vallas, ni alterar el uso del suelo en toda su anchura.

Las vías pecuarias existentes en el municipio de L'Orxa, según la orden de 22 de septiembre de 1993 de la Conselleria de Medio Ambiente (DOGV 02.11.93) son:

<u>Denominación</u>	<u>Ancho legal</u>	<u>Ancho necesario</u>
Colada del Azagador Canessia i Pinars	8-10 m.	8-10 m.
Colada de la Cova	10 m.	10 m.
Colada del Barranc de les Deveses	10 m.	10 m.
Colada del Camí de Villalonga	10 m.	10 m.

Art. 78. Planes Especiales en Suelo No Urbanizable.

De conformidad con la Ley 2/1997 de la Generalitat Valenciana se podrán redactar Planes Especiales en aquellas unidades geográficas homogéneas en las que se prevea mayor presencia de viviendas diseminadas de carácter rural.

Este plan ordenará el uso atendiendo a la capacidad, vulnerabilidad y aptitud del territorio y evitando la consolidación de núcleos de características urbanas.

TÍTULO VII. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Art. 79. Abastecimiento de agua.

La dotación mínima para el suelo residencial se establece en 150 litros por habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función del número de viviendas previstas y tipo de construcción proyectada.

Se entiende por agua potable la que cumple las condiciones de potabilidad previstas por el organismo competente en materia de Sanidad.

En las zonas industriales la dotación será de 80 litros por operario y día, independientemente de las necesidades de los usos específicamente industriales.

Para riesgos y otros usos distintos del consumo humano, se dotará de las cantidades de agua que justifiquen las características de ordenación. Se instalarán las bocas de riego necesarias para que no quede ninguna zona de parque o jardín fuera de su radio de acción.

La capacidad mínima de los depósitos deberá calcularse para el consumo total de un día punta.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red de distribución, será de 1,5 atmósferas.

Sea obligatoria la conexión a la red general de abastecimiento cuando ésta se encuentre a menos de 100 m. del punto de consumo (acometida).

Las tuberías de agua quedarán necesariamente por encima de los conductos de saneamiento y por debajo de los de electricidad, teléfono y gas. En profundidad menores de 1 m. se exigirá un refuerzo de hormigón H-150, con un espesor mínimo de 15 cm. en toda la zanja.

Se instalarán hidrantes de incendio con bocas de salida normalizadas en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados.

Art. 80. Saneamiento.

La red de recogida de pluviales y aguas procedentes de riegos, etc., se dimensionará según la superficie en planta y el régimen de lluvias o caudales aportados por unidad de superficie; y las residuales, según la dotación de suministro de agua calculada, con excepción de la prevista para el riego. Todas las conducciones serán subterráneas, y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público, siempre por debajo de la red de agua potable.

El vertido a cauce público deberá cumplir los límites establecidos en la Ley 29/1985, de 3 de Agosto, de Aguas y legislación que la desarrolla.

El vertido a la red de alcantarillado deberá ajustarse a la Ordenanza Municipal Reguladora de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado, publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia el 23 de abril de 1999.

Las condiciones técnicas exigibles son:

Conexiones a la red general existente.

- Será obligatoria la instalación de arqueta sifónica de cierre hidráulico.
- La profundidad mínima, medida a arista superior del tubo será de 40 cm.
- En profundidades menores, será obligatorio embeber el tubo en hormigón HM-15/B/20/IIa (mín. 15 cm.).
- Se prohíben las canalizaciones por encima de la red de abastecimiento de agua.

Nuevas canalizaciones.

- Será obligatoria la colocación de tubo de fibrocemento presión con cama de arena o base de hormigón.
- Diámetro mínimo: 30 cm. con pendiente mínima de 3%, 40 cm. con pendiente mínima 2%.
- Profundidades mínimas como en el apartado anterior.
- En cruces y cambios de dirección será preceptivo el pozo de registro, así como en tramos rectos a distancia máxima de 50 ml.
- En las cabeceras de los ramales se dispondrán cámaras de descarga de capacidad mínima 0,75 m³.

Art. 81. Tratamiento de residuos sólidos.

En las vías públicas se preverán espacios suficientes para colocar contenedores para residuos sólidos urbanos en número proporcional a las viviendas a que han de servir, en función de la densidad de edificación prevista. Deberá preverse espacio para el menos tres tipos de contenedores: residuos orgánicos, papel y cartón, y vidrio y cristal.

La recogida de basuras se realizará en vehículos adecuados para ello, de modo que se impida la formación de olores molestos y caída de residuos.

Los estercoleros se situarán alejados de los núcleos urbanos como mínimo 500 m. y ocultos, en zonas donde los vientos no puedan desplazar las emanaciones a lugares habitados.

Art. 82. Energía eléctrica y alumbrado.

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,60 Kw/h por habitante.

Las líneas de distribución para el alumbrado público y las de distribución en baja tensión para uso doméstico, podrán ser subterráneas o aéreas, en cuyo caso se procurará cuidar el aspecto estético, tanto en las líneas y elementos accesorios como de los elementos de transformación.

Para los tendidos aéreos de las líneas de alta tensión, se respetarán las servidumbres establecidas por el Reglamento correspondiente.

El nivel de iluminación de las vías se fija de acuerdo con la importancia de su tránsito rodado:

- Vías principales: 30 lux.
- Vías secundarias: 15 lux.

Las condiciones técnicas exigibles son:

- En suelo urbano serán obligatorias las canalizaciones subterráneas en líneas de media tensión.
- Será obligatorio el cumplimiento de las Normas N.T.E.I.B.B. en proyectos de urbanización, así como el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Art. 83. Pavimentación.

Las características técnicas y los materiales empleados en la pavimentación se fijarán de acuerdo con la intensidad y tonelaje del tránsito rodado previsto.

El acabado superficial será el siguiente:

- Sistema viario, principal y secundario: asfaltado.
- Sendas peatonales: riego asfáltico, pavimentado con piedra natural o baldosa hidráulica.

Cuando por decoración se pretenda sustituir el pavimento tipo fijado por la Corporación Municipal para las aceras por otro distinto, podrá autorizarse tal sustitución siempre que el particular se comprometa a cumplir los siguientes requisitos:

- El pavimento a colocar ofrecerá condiciones de resistencia similares al tipo y será antideslizante ante el agua de lluvia o cualquier otro vertido.
- Su ejecución y conservación será a cargo del solicitante.

Las condiciones técnicas de las vías urbanas serán:

- Excavación en caja con compactación de fondo 95% Ensayo Próctor Modificado.
- Base de zahorra de cantera de 20 cm. espesor, compactada al 95% del Ensayo Próctor Modificado.
- Capa de hormigón asfáltico de 10 cm. de espesor mínimo sobre riego de imprimación.

Art. 84. Accesibilidad.

Será de obligado cumplimiento lo dispuesto en el Decreto 193/1988 del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se aprueban las "Normas de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas" (DOGV 02.02.89).

En la redacción de proyectos de urbanización se tendrá especialmente presente lo indicado en el Anexo I del citado Decreto, con el fin de suprimir las barreras urbanísticas. Tanto el mobiliario urbano como los elementos de instalaciones urbanas (farolas, semáforos, papeleras, bancos, árboles, señales, etc.) se colocarán de modo que en las aceras quede siempre un paso de ancho superior a 0,90 m. libres.

En todos los pasos de peatones se dispondrán rampas suaves, sin cambios bruscos de pendientes, con pavimento rugoso de diferente textura al resto de las aceras y calzadas.

TÍTULO VIII. NORMAS DE PROTECCIÓN.

Art. 85. Edificios objeto de protección.

En los edificios protegidos se prohíbe expresamente efectuar obras de derribo o reestructuración tanto interior como exterior, permitiéndose no obstante las de consolidación, conservación, reparación, restauración o rehabilitación necesarias para mantenerlas en buen estado y posibilitar el uso y aprovechamiento de los mismos. Tales obras no atentarán contra el edificio y carácter propios del edificio y no implicarán la supresión de elementos arquitectónicos o decorativos que sean relevantes en su configuración.

Está prohibida igualmente cualquier obra que implique elevación de plantas sobre las existentes o incremento del volumen edificado.

La relación de edificios protegidos es la siguiente:

- Iglesia de Santa Magdalena.
- Castell de Perputxent.
- Fábrica de Llum.
- Puente sobre río Serpis

Previamente a cualquier solicitud de derribo se girará visita de inspección, por parte de los Servicios Municipales, para comprobar la inexistencia de elementos o estructuras de interés. La existencia de elementos o estructuras de interés, de cualquier índole, supondrá automáticamente vinculación para el nuevo edificio, debiendo adaptarse éste a los elementos a conservar y no viceversa.

En el suelo urbano industrial de la Papelera correspondiente a la parcela nº 20 del polígono 12 del catastro de rústica, en el entorno del Castell de Perputxent, se permitiría el uso industrial establecido en el mismo que forma parte de la historia local del municipio; no obstante no podrá aumentar su altura reguladora, ni su volumen construido, definidos según el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Art. 86. Yacimientos arqueológicos.

El régimen urbanístico de aplicación será el determinado para el suelo no urbanizable de protección arqueológica.

El inventario de yacimientos arqueológicos, cuya situación se grafía en el plano correspondiente, es el siguiente:

1. Pla de Canassia.
2. Castell de la Barsella
3. Canassia.
4. Castell de Perputxent.
5. Vertiente del Castell de Perputxent.
6. Cueva 1 del Barranc de les Foies.
7. Cueva 2 del Barranc de les Foies.
8. Cueva del Gorgorí.
9. Cuevas junto al Casco Urbano desde la carretera a Beniarrés.

Hallazgos y responsabilidad penal: Los restos arqueológicos de cualquier índole encontrados como consecuencia de cualquier tipo de excavaciones, movimientos de tierras, etc., así como los hallazgos casuales efectuados en el término municipal de L'Orxa deberán depositarse en el Museo Municipal., para su conservación y exposición.

El descubridor o conocedor de la existencia de restos arqueológicos aparecidos en el término municipal (se trate o no de zonas de interés arqueológico), está obligado a comunicarlo inmediatamente a la Corporación Municipal. El incumplimiento de esta obligación entraña la consideración de apropiación indebida a efectos penales.

Cualquier deterioro, negligencia o abandono del Patrimonio Arqueológico del término municipal, sin perjuicio de exigir la reparación del daño, será sancionado con arreglo a los preceptos del Código Penal tal como estipula el artículo 46 de la Constitución.

TÍTULO IX. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Art. 87. Concepto.

Se califican como edificios o instalaciones fuera de ordenación, los existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General que resulten disconformes con los dispuesto en el mismo.

No se considerarán fuera de ordenación los edificios construidos amparándose en licencia municipal y que resultasen disconformes con las condiciones de edificación establecidas en el Plan General, siempre que no estén afectados por viales o espacios libres de uso público. No obstante, si dichos edificios fueran derribados para sustituirlos por otros de nueva planta, éstos deberán adaptarse a lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 88. Obras permitidas.

En los edificios o instalaciones que estén fuera de ordenación así como en las industrias emplazadas en zona no adecuada, se estará a lo dispuesto en el art. 58.5 de la LRAU, referente a la concesión de licencias para usos u obras provisionales, no pudiendo realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y mantenimiento del inmueble, es decir, obras de mera conservación.

En los edificios e instalaciones en Suelo No Urbanizable que no sean legalizables y las emplazadas en Suelo Urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento parcial o general, únicamente podrán autorizarse las obras correspondientes a pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

TÍTULO X. DISPOSICIONES FINALES.

Primera. Situación transitoria.

Los usos que no sean compatibles con lo establecido en el presente Plan, podrán mantenerse siempre que no produzcan interferencias graves con los demás usos de la zona o colindantes, mientras no se realicen obras de reestructuración general del edificio o se produzca su derribo, momento en el cual deberán adaptarse obligatoriamente la nueva normativa.

En cuanto a los edificios e instalaciones fuera de ordenación, se estará a lo dispuesto en los artículos 66 y 67 de estas Normas Urbanísticas.

El Ayuntamiento requerirá a los titulares de las industrias ilegales para que regularicen su situación en un plazo máximo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Plan General, fijando un plazo máximo de 2 años para el traslado de aquellas industrias que resulten incompatibles con el uso residencial, de acuerdo con los límites establecidos en el artículo 50.

Segunda. Prelación entre determinaciones de los documentos integrantes del presente Plan General.

En caso de contradicción entre los diversos documentos que integran el presente Plan General se establece el siguiente orden de prelación:

1. Planos de ordenación.
2. Normas urbanísticas.
3. Memoria justificativa.
4. Planos de información.
5. Memoria informativa.

Asimismo se establece que si la contradicción se diera entre planos, de información o en su caso de ordenación, la primacía se dará de los planos de mayor escala sobre los de menor.

Tercera. Aplicación Ordenanza Contaminación Acústica.

Será de aplicación subsidiaria a lo establecido en las Normas Urbanísticas, el Modelo de Ordenanzas de Prevención de la Contaminación Acústica (ruidos y vibraciones) elaborado conjuntamente por la Conselleria de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, o disposiciones que la sustituyan.

L'Orxa, febrero de 2.000

Ramón J. Matarredona Nebot. Ingeniero de Caminos, CC. y PP.
Fco. Javier Adam Durá. Arquitecto.
José Calleja Ferrá. Arquitecto.