

MUNICIPIOS

1. El establecimiento de zonas de distinta utilización.
2. La edificación de fincas urbanas, en su volumen, forma y altura.
3. El establecimiento de parques, jardines, pasos, espacios libres, viales y zonas de aparcamiento para transportes públicos y turismos.
4. Las obras públicas que lleve a cabo la Administración o los particulares.
5. Los establecimientos y servicios públicos de carácter singular, relativos a la higiene, a la salubridad, la enseñanza o a la cultura, destinados a cubrir las necesidades locales de esta naturaleza.
6. Cualquier otra actividad, o ejercicio de facultades, no especificada, tendente al uso y aprovechamiento del suelo que pueda afectar a la paisajística general.

Régimen urbanístico del suelo.

Artículo 2.º En cuanto a la zonificación, este plan parcial sigue fielmente las determinaciones del Plan General de Ordenación de Gran Valencia, adaptado a la solución sur. Con arreglo a ello, le corresponde una zonificación de ciudad jardín, teniendo en cuenta, además, las adaptaciones obligadas por las características paisajísticas de la finca existente, y los principios de acuerdo con los servicios de urbanismo de la Corporación de Torrent.

Artículo 3.º En cuanto a los usos permitidos, este plan parcial se remite a lo determinado en el documento de rango superior, Plan de Ordenación de Valencia y su Comarca, limitándolos de acuerdo con las especiales características de la zona tal y como se justifica en la memoria.

Usos.—El carácter de la zona es esencialmente residencial, no permitiéndose por tanto usos comerciales ni industriales en general. Se permitirá, no obstante, pequeños talleres de carácter artesanal, como estudios fotográficos, de pintura, etc., y que no sean considerados como insalubres, incómodos o peligrosos, según la legislación vigente. En estos casos la edificación será considerada como anexo a la vivienda correspondiente y no alterará las condiciones de ocupación y edificabilidad de las parcelas prescritas por esta ordenanza. Para estos talleres se permitirá la instalación de motores hasta 2 H. P. Los edificios de esta zona pueden disponerse, según los casos, aislados, pareados, en línea, agrupados, etc., correspondiendo siempre a cada edificio su parcela completamente cercada; el espacio no edificado estará destinado a jardín y accesos a viviendas. Son edificaciones en línea las que se unen a las contiguas por sus medianeras laterales, teniendo jardín delantero o patio y jardín trasero. Son edificaciones pareadas las que unidas por un muro medianero tienen los otros tres lados rodeados de jardín.

Artículo 4.º La delimitación física de las distintas zonas con respecto a su uso es la señalada en el plano número p-1, zonificación y usos pormenorizados. Así como en los planos número p-3 y número p-4.

— Suelo residencial: Suelo edificable con un aprovechamiento máximo de 1,5 m.³/m.².

— Suelo de uso mixto: Suelo con servicios de interés público y social (equipamiento social y comercial) ocupado por la edificación existente denominada Mas de la Montanyeta. Superficie mínima de equipamiento, 318 metros cuadrados.

— Sistema de aspectos libres de uso y dominio público: Jardines. Áreas de juego de niños.

— Zona de conservación paisajística (sistema de espacios libres de uso comunitario): Jardines.

— Viales: Vial peatonal. Vial rodado. Aparcamiento, con una dotación mínima de 100 plazas. Acceso rodado y peatonal privado.

— Centro docente: Preescolar. E. G. B., B. U. P., centro cultural.

Ayuntamiento de Torrent Servicio de Urbanismo, Obras y Servicios Municipales Asejería Jurídica

Edicto del Ayuntamiento de Torrent sobre el acuerdo que se cita.

EDICTO

Este Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 18 de diciembre de 1993, ha acordado aprobar definitivamente el proyecto de modificación número 1 del Plan Parcial del Sector 3 (Muntanyeta de Cabrera), cuyas ordenanzas se adjuntan en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 70.2 de la ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Contra este acuerdo cabe interponer recurso de reposición ante el pleno del este Ayuntamiento en el plazo de un mes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 211 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, sin perjuicio de poder ejercitar otro si lo considera conveniente.

Ordenanzas.

Título I. Disposiciones generales.

Artículo 1.º

1. El ámbito de aplicación de estas ordenanzas reguladoras es el señalado en el plano número 1-3 de este plan parcial, titulado «Topográfico, Usos actuales del suelo e infraestructura (ámbito de actuación del plan parcial)».

2. La norma de rango superior del planeamiento a desarrollar es el Plan de Ordenación de Valencia y su Comarca, adaptado a la solución sur, aprobado por decreto de 3 de junio, «Boletín Oficial del Estado» de 27 de julio de 1966.

3. Dentro del ámbito físico antes delimitado se ajustarán a estas ordenanzas cuantas actividades tengan como finalidad el uso del suelo en cualquiera de sus categorías, la ejecución de obras de nueva planta o reforma en general, y cualquier otra actividad que, aún no citada expresamente, tienda con carácter público o privado a la consecución de los siguientes fines.

Título III. Normas generales de edificación.

Capítulo I. Definiciones y terminología.

Artículo 5.º Suelo residencial.—Se define como espacio limitado por las alineaciones correspondientes y señalado con la trama correspondiente en el plano número p-1 denominado zonificación y usos pormenorizados del suelo, así como en los planos número p-3 y número p-4.

— El suelo residencial, con una edificabilidad de 1,5 m.³/m.², se acomoda a la totalidad de las ordenanzas del plan.

Parcela edificable.—Se define como cada una de las partes en que se divide el suelo residencial de acuerdo con el número 6 y siguientes.

A. Parcela comunitaria.—Estará compuesta por parcelas individuales, sus accesos privados (rodados y peatonales), y los jardines de uso común a los residenciales de esta parcela. En relación con la parcela comunitaria se definirán rasantes, retranqueos de la edificación en relación con los límites de la parcela y las vías de dominio público, la ocupación, el volumen edificable y la edificabilidad. Además se definirán las características de los elementos comunes.

B. Parcela individual.—Estará compuesta por la edificación de la vivienda y de sus usos accesorios, patios y jardines individuales en su caso. Estas parcelas serán para viviendas unifamiliares (a los propietarios de estas parcelas corresponderá el mantenimiento de la parte proporcional de acceso y jardines comunes a la parcela comunitaria que le corresponda). En relación con las parcelas individuales se definirán dimensiones mínimas de la parcela, condiciones higiénicas de la edificación, cotas de rasantes de cada parcela, y alturas de la edificación. Los demás aspectos quedarán definidos en relación con la parcela comunitaria exclusivamente, como se indica en el apartado que precede.

Plano de rasante.—Para definir el plano de rasante de las parcelas individuales se distinguen dos casos.

I. Parcelas con una o más fachadas sin solución de continuidad.—Se define como plano de rasante el plano inclinado cuya línea máxima pendiente coincide con la línea que une la cota de rasante de la calle y la cota media de la base de la valla de la parte posterior de la parcela individual (línea de rasante).

II.—Parcelas con dos fachadas distintas.—Se define como plano de rasante el plano cuya línea de máxima pendiente coincide con la línea de rasante de la parcela.

A los efectos de determinar el plano de rasante de una parcela individual, se entiende como fachada de parcela sus lindes recayentes a accesos privados o viales rodados.

Se entiende por vial rodado a efectos de ancho, la calzada rodada más las aceras peatonales que lo enmarcan. Se entiende por acceso privado, a efectos de ancho, la calzada rodada más las aceras peatonales y, en su caso, las zonas de estacionamiento en superficie, en el interior de las parcelas comunitarias.

Cota de rasante.—Para determinar la cota de rasante de una parcela se distinguen los dos casos siguientes:

I. Parcelas con una o más fachadas sin solución de continuidad.—Quedarán definidas por la cota de acera en el punto medio del desarrollo en longitud de la fachada de la parcela.

II. Parcelas con dos fachadas distintas.—Quedarán definidas por las cotas de acera en el punto medio del desarrollo lineal de cada fachada.

Ocupación.—Es la superficie de la proyección horizontal del perímetro cerrado de la edificación suma de las parcelas individuales que componen la parcela comunitaria (ver artículo 27).

Altura general del edificio.—La altura del edificio se definirá en términos de su número de plantas por encima del semisótano.

Las plantas se definen de la siguiente manera:

A. Semisótano.—Planta semienterrada con una altura no superior a 1,50 metros, entre el punto medio del plano de rasante y el canto inferior del forjado de la planta superior.

B. Planta de vivienda.—Planta normal destinada a uso residencial.

C. Altillo.—Planta construida en el nivel superior de una edificación de vivienda, ocupando un máximo del 60 por ciento de la superficie de la proyección horizontal de la planta del edificio sobre su parcela.

Altura a cornisa.—Altura sobre el punto medio del plano de rasante (PMPR) de la parcela individual de la cara inferior de la cornisa de cada una de las fachadas del edificio.

Altura total.—Altura sobre el punto medio del plano de rasante de la parcela individual de la cumbre o cuerpo más elevado del edificio exceptuando chimeneas, conductos de ventilación y antenas.

Volumen edificable de parcela comunitaria.—Es el volumen máximo que puede ocupar la edificación en una parcela comunitaria determinada. A efectos de medir el volumen se entenderá como tal la suma de volúmenes edificados que ocupen las parcelas individuales que componen la parcela comunitaria que se construyan por encima de los respectivos planos de rasante de las parcelas individuales. En los casos de caídas en el nivel del terreno; y a efectos del volumen computable como edificable se incluirán los volúmenes correspondientes a estancias habitables situados debajo del correspondiente plano de rasante (espacios dedicados a trasteros, tendaderos, garajes, etc., así como espacios semienterrados no se computarán en este caso). Terrazas cubiertas por el volumen del edificio computarán al 50 por ciento. No se computarán espacios exteriores privativos abiertos (patios), o cubiertos por pérgolas, parras, toldos y otros elementos análogos. Tampoco se computarán los pasos peatonales públicos o semipúblicos que pasen por debajo del edificio (como servidumbre en planta baja, por ejemplo). El volumen edificado imputable al cumplimiento de los requisitos de la Ley del Suelo en cuanto a espacio comercial de interés público no entrará en el cómputo de edificabilidad. Sin embargo, cualquier volumen por encima de lo requerido por la Ley sí entrará en este cómputo. Finalmente, los espacios destinados a estacionamiento de coches dentro de las parcelas individuales contarán al 50 por ciento de volumen aunque estén cubiertos, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

A. Que aun estando cubiertos, estos espacios no estén cerrados a clima exterior.

B. Que el cerramiento de entrada o puerta de garaje, así como la separación entre garajes vecinos sea de celosía y no opaco (rejas, chapas perforadas y otras cerrajerías, celosías de fábrica, etc.).

El cerramiento entre el garaje y el interior de la vivienda podrá ser opaco.

Cuando las zonas de estacionamiento no estén cubiertas o cubiertas parcialmente por parras, elementos ajardinados o cualquier elemento no fijo (se excluyen cualquier tipo de forjados o cubiertas), este espacio destinado a aparcamiento no computará en el volumen edificable.

Edificabilidad de la parcela comunitaria.—Este volumen máximo que puede ocupar la edificación en relación con la superficie de la parcela comunitaria sobre la que se ubica (ver artículo 28).

Superficie edificable (aprovechamiento).—Es la superficie correspondiente al volumen edificable.

Capítulo II. Solares.

Artículo 6.º Se entenderá que una parcela comunitaria o individual es edificable y tendrá la categoría de solar cuando esté ubicada en un núcleo residencial con los mínimos establecidos en cada caso por el plan, y si éste no las concretase, se precisará que la vía a la cual la parcela de frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, alcantarillado y alumbrado público. Pueden admitirse casos singulares en los que por la disposición de parcelación se acceda por vía peatonal o, en el caso de la parcela individuales, por acceso privado rodado y/o peatonal.

Artículo 7.º Los solares individuales que resultan al parcelar los núcleos residenciales definidos en el plano correspondiente deberán tener formas regulares a fin de evitar que se quiebren las líneas de medianería, que obligatoriamente no formarán con la fachada un ángulo inferior a 60 grados, en una sola línea que no podrá quebrarse más que en otra normal a la fachada. A este efecto el Ayuntamiento podrá expropiar las parcelas irregulares si los propietarios no se avienen para formar solar edificable.

Dado el trazado y la disposición de parcelas paralelas, puede tener cualquier ángulo con la calle, siempre que se haga una disposición racional del conjunto del núcleo residencial.

Artículo 8.º Cuando un solar, individual o comunitario, no reúna las condiciones de longitud de fachada, superficie y línea de medianería y tenga a sus lados construcciones permanentes y definitivas que cumplan con las alineaciones aprobadas, el Ayuntamiento podrá autorizar sus construcciones como caso especial con las limitaciones que procedan.

Artículo 9.º Los solares que no tengan las mínimas condiciones para ser edificables podrán ser expropiados por el Ayuntamiento para agregarlos a los colindantes, y si sus propietarios se negasen a su adquisición podrán también ser expropiadas las parcelas de su propiedad para formar un solar edificable.

Artículo 10. Los propietarios de los solares que aun teniendo superficie edificable suficiente no cumplan la condición de normalidad de las medianerías y longitudes mínimas de fachada a calle o chaflán, será obligados por el Ayuntamiento a presentar proyecto de parcelación en el que se cumplan las condiciones señaladas en los artículos anteriores, y caso de que no se pongan de acuerdo en el plazo que se fija, procederá el Ayuntamiento a su expropiación y reparcelación.

Artículo 11. Parcelación.—Cada núcleo residencial definido en el plano número p-1 podrá dividirse en parcelas comunitarias e individuales, siguiendo las normas previstas por esta ordenanza.

Artículo 12. Condiciones de las parcelas.

a) Condiciones de las parcelas comunitarias.—Las parcelas comunitarias estarán compuestas por parcelas individuales y por jardines comunes para el uso de los residentes de la parcela comunitaria (y mantenido por éstos), en su caso. El acceso rodado y peatonal en el interior de las parcelas será privado y mantenido por los residentes de las parcelas comunitarias. El acceso privado comunicará con la red viaria pública existente, o prevista en el interior del ámbito cubierto por el plan parcial. Estos accesos privados podrán estar dispuestos de calle a calle o en fondo de saco. El ancho mínimo de estos accesos será de 7 metros, en caso de ser para tráfico rodado, y de 2,5 m., si son exclusivamente peatonales.

b) Condiciones de las parcelas individuales.—El terreno de estas zonas, destinado a la edificación por particulares, se divide en dos partes: La construcción propiamente dicha y la parte no ocupada por la edificación, que será arbolada o ajardinada, y pavimentada con material adecuado al jardín privado.

Este terreno ajardinado de uso privado deberá cercarse en las condiciones que se indicarán y junto con el suelo edificable constituyen la parcela edificable. Se deberá cercar con muro de 0,80 m. de altura, máxima, con o sin verja, o bien con seto de 0,80 m. a 1,50 m. de altura.

Todas las parcelas tendrán sus líneas medianeras al cortar la calle de acceso formando ángulo igual o mayor a 60 grados con ésta y deberán cumplir lo...

Artículo 13. Parcela individual mínima edificable.—Se entenderá por parcela individual mínima edificable la que emplazada en un núcleo residencial tenga como mínimo 5,70 m. de fachada y 120 metros cuadrados de superficie, y en la que pueda inscribirse un rectángulo de 4 m. x 9 m., uno de cuyos lados coincida con la fachada.

Capítulo III. Cerramientos.

Artículo 14. Los solares no edificados deberán cerrarse con cerca de piedra, ladrillo, mampostería, hormigón o materiales similares, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12, o bien provisionalmente de tabique revocado con mortero de cemento, o seto vivo.

Artículo 15. Las cercas definidas deberán levantarse siguiendo las líneas y rasantes oficiales.

Artículo 16. El incumplimiento de lo dispuesto en los artículos anteriores provocará la intervención del Ayuntamiento, que se subrogará en la obligación del propietario y a costa del propietario ejecutará la obra.

Artículo 17. Se faculta al propietario de una parcela para su cerramiento en el linde con los predios vecinos con tal de que no rebasen uno cincuenta sobre la altura de la rasante de cada linde de la parcela, admitiendo tolerancias en función de la topografía de la finca.

Capítulo IV. Alineaciones y rasantes.

Artículo 18. Las alineaciones y rasantes aprobadas contenidas en los planos son obligatorias y de rigurosa observancia, sujetando por igual a la Administración y a los particulares, no pudiendo realizarse, si su naturaleza lo impusiere, ninguno de los actos a que se contrae el artículo de concesión de licencias, sin obtener previamente sobre el terreno las que correspondan.

Artículo 19. Los edificios que se trate de construir respetarán la alineación oficial y se ajustarán a las rasantes que se señalen, cumplirán en cuanto se refiere al solar las condiciones prescritas, tanto en lo que respecta a la superficie como a la forma, y reunirán las condiciones de uso, volumen, higiene, formato, estética e instalaciones y demás exigibles con arreglo a lo dispuesto en estas ordenanzas.

Artículo 20. Respecto de alineaciones y rasantes, los interesados podrán solicitar que se señalen las que convengan a una finca determinada. A la petición se acompañará, necesariamente, triplicado del plano de emplazamiento del solar, suscrito por arquitecto, así como la expresión concreta del uso y utilización que se pretende atribuir al inmueble.

Artículo 21. El señalamiento de alineaciones y rasantes tendrá lugar dentro de los quince días siguientes a la fecha de la presentación de la solicitud en el Registro General de Entrada, y se realizará sobre el terreno en unidad de acto, al que necesariamente deberá concurrir el propietario o representante legalmente autorizado y será señalada por facultativo municipal.

Artículo 22. El terreno en el que deben efectuarse tales operaciones, se encontrará libre de cualquier obstáculo que impida o dificulte el trabajo, y sobre él se marcarán, con puntos, referencias precisas e invariables de la situación de las nuevas líneas; análogamente se hará cuando se trate de rasantes.

Artículo 23. Determinado el día y la hora, se efectuará, en el lugar de emplazamiento, el replanteo de las líneas, que llevará a cabo la Oficina Técnica Municipal, con asistencia del arquitecto o representante designado por el interesado y el constructor encargado de las obras, si lo hubiera, se procederá a realizar las operaciones consiguientes, materializándose por medio del señalamiento y marcaje, con puntos y referencias precisas, inequívocas e invariables, de todo lo cual se levantará acta por triplicado ejemplar, con unión, a cada uno de ellos, del plano presentado, suscribiéndose todos los documentos por los asistentes al acto. Tanto el facultativo del interesado como el constructor adquieren el firme compromiso de mantener y conservar los puntos y referencias marcados, observarlos en todo momento, y sujetar la construcción, movimiento de tierras, y cualesquiera otra operación, al resultado de cuando se haya determinado en el acta.

Artículo 24. Si se solicitase licencia de construcción sobre terrenos que no hubieran obtenido, con arreglo al trámite antes expuesto, las alineaciones y rasantes, será obligatorio acompañar al proyecto los ejemplares triplicados exigidos en el artículo 20.

Artículo 25. La determinación de las alineaciones y rasantes no confieren por sí autorización para edificar, ya que es acto que precisa expresa licencia en la forma prevista en esta ordenanza.

Artículo 26. La petición de fijación de alineaciones y rasantes deberá ser denegada cuando, por imperio de estas ordenanzas o disposiciones de general aplicación, no procediera conceder la licencia municipal de construcción.

Capítulo V. Ocupación y edificabilidad.

Artículo 27. Ocupación máxima de la parcela comunitaria.—La ocupación máxima de la parcela comunitaria será del 50 por ciento, computándose a estos efectos la superficie cubierta por los usos propios de las viviendas que la componen, así como la superficie ocupada por edificaciones destinadas a usos complementarios tales como garajes, talleres, etc. No se computarán a estos efectos las superficies abiertas como terrazas, cobertizos, piscinas, pérgolas, marquesinas, patios, o volúmenes enterrados (por debajo de la rasante de la calle o jardín en su caso). La ocupación máxima de la parcela individual no se fija, al estar comprendida en la anterior. La superficie de la parcela comunitaria incluye la de las parcelas individuales, jardines comunes o accesos interiores de la parcela.

Artículo 28. Edificabilidad. Volumen máximo edificable. Metro cuadrado de techo máximo.—Será el resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 1,5 m.²/m.² sobre el total del territorio objeto de ordenación, con las limitaciones impuestas por estas ordenanzas respecto a ocupación máxima de parcela comunitaria y cuerpo geométrico capaz definido en el artículo 30. En cualquier caso se respetará la superficie máxima construida, expresada en metros, en el apartado 2.4.3. de la memoria.

Artículo 29. Separación a lindes.

a) Parcelas comunitarias.—La separación mínima de la edificación a lindes de parcela será la siguiente:

1. Respecto a la línea oficial del vial de dominio público, 4 m.
2. Respecto a jardines de dominio público y otras parcelas destinadas a usos públicos, 4 metros.
3. Respecto a separación entre edificaciones ocupando parcelas comunitarias vecinas dentro del ámbito ordenado por éste las fachadas de edificaciones aisladas o entre hileras vecinas será como mínimo igual a 8 metros, siempre que sobre estas fachadas recaigan huecos de ventilación o iluminación de estares, cocinas, corredores, talleres, dormitorios u otras piezas vivideras (excluyendo cuartos de baño). Esta separación se ha de mantener, independientemente de la distancia entre edificación y lindero, que no se fija en éstos casos. En el caso entre muros y laterales, sin huecos para piezas vivideras, no se fija separación.

b) Parcelas individuales.

1. Respecto a las vías de accesos privados, la edificación podrá coincidir con el borde de la vía.
2. La separación entre las fachadas entre hileras vecinas o edificaciones aisladas será de un mínimo de 8 metros siempre que sobre estas fachadas recaigan huecos de ventilación o iluminación de piezas habitables principales (estares, cocinas, comedores y dormitorios).
3. La separación entre fachadas laterales sin huecos para piezas habitables no se fija.

En el caso de medianeras de viviendas adosadas, pareadas, en línea etc., la separación será igual a cero.

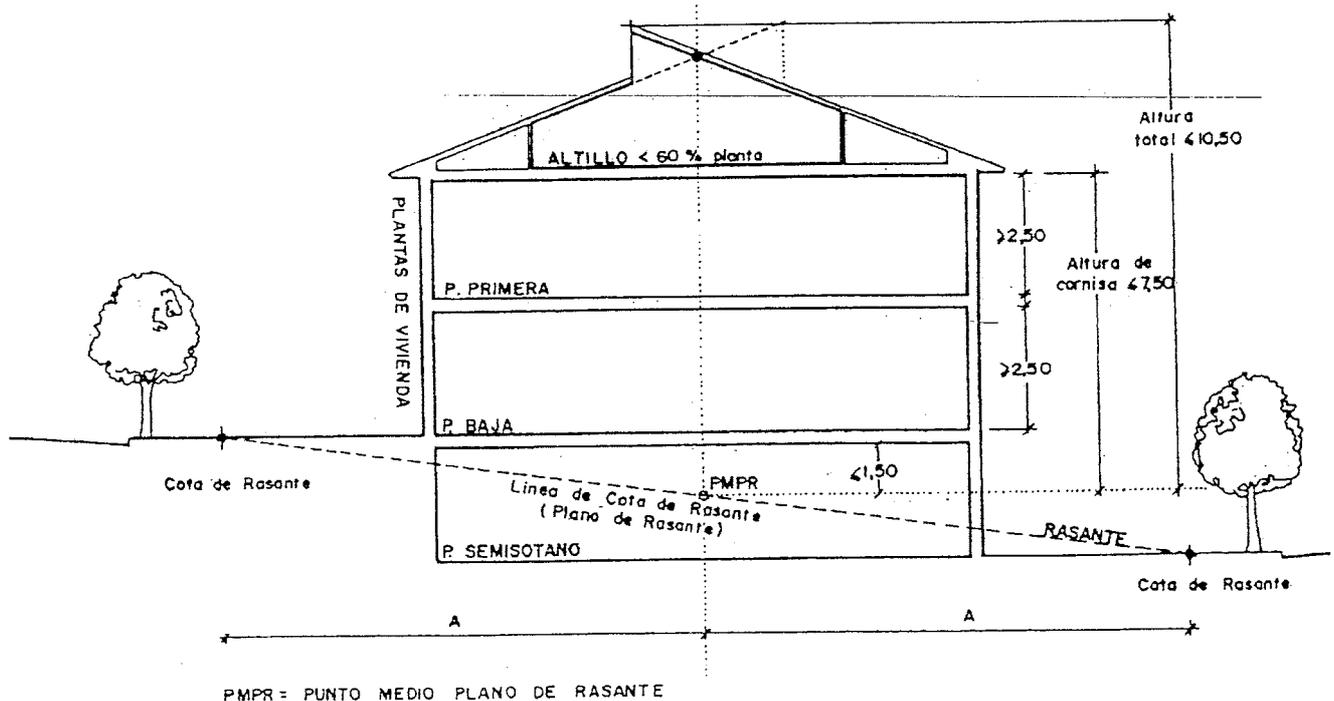
Capítulo VI. Alturas.

Artículo 30. Altura de la edificación.

— Altura general: — Semisótano — Planta baja
— Planta baja, o — Planta primera
— Planta primera — Altillo (buhardilla)

— Altura de cornisa: 7,50 metros medidos desde el punto medio del plano de rasante.

— Altura total: 10,50 metros medidos desde el punto medio del plano de rasante.



Artículo 31. Alturas: Consideraciones generales.—La altura libre mínima entre forjados será de 2,50 metros.

Sobre la altura de cornisa podrán construirse los faldones de cubiertas inclinadas y aquellos elementos constructivos como casetones, buhardillas, etc., siempre que no sobrepasen el volumen del cuerpo geométrico definido en los artículos anteriores.

Asimismo, en los casos de cubiertas planas, y con la finalidad de crear un espacio utilizable como terraza a nivel de cubierta, se permitirán petos a nivel de fachada, de 1,50 metros de altura por encima de la altura de cornisa anteriormente establecida.

En casos de cubiertas transitables se permitirán casetones cubriendo escaleras de acceso a la cubierta. Estos casetones podrán tener 3 metros de altura sobre la cota del suelo de la cubierta transitable, aunque este volumen exceda los límites de altura establecidos anteriormente.

Capítulo VII. Salientes y vuelos.

Artículo 32. No se autoriza la construcción de elementos volados sobre zonas de uso público, salvo en los siguientes casos.

— Cornisa y marquesinas sobre la vía pública.—Podrán construirse con una altura mínima de 3 metros sobre la rasante de la acera y un vuelo máximo determinado por:

- 1.º) Que la proyección horizontal del elemento más saliente se separe de todo vial rodado o aparcamiento una distancia mayor o igual de 1 metro.
- 2.º) Que el vuelo desde la línea de fachadas de parcela sea igual o menor de 1 metro.

— Se permitirán servidumbres de paso peatonal (accesos privados) en planta baja de las parcelas individuales.

Título IV. Equipamiento.

Capítulo I. Zona socio-cultural.

Artículo 33. Objeto y ámbito de aplicación.—Tienen por objeto cumplimentar lo exigido en la Ley. Su ámbito de aplicación es el señalado como equipamiento socio-cultural en el plano de zonificación y usos pormenorizados, y se refiere a la edificación existente denominada Mas de la Montanyeta y edificaciones y obras complementarias.

Artículo 34. Usos.—Aquellos que tiendan a satisfacer las necesidades socio-culturales de la comunidad, como locales comerciales, locales de reunión, biblioteca, sala de conferencias, vivienda conserje, conserjería, etc. Su construcción, o habilitación, mantenimiento y conservación, corresponderá al propietario, a quien, igualmente, corresponderá establecer el régimen de uso. Estos usos se ubican en la edificación existente conocida como Mas de la Montanyeta, ubicada en la zona de protección paisajística, siendo la superficie a ocupar de 318 metros cuadrados, según se deduce del cumplimiento de las Normas de Planeamiento Urbano.

Artículo 35. Obras permitidas.—Únicamente se permitirán las obras de saneamiento de fachadas, estructurales, y de rehabilitación para adecuar la edificación existente a los nuevos usos previstos. Podrán eliminarse cuerpos adosados a la edificación principal, pues con ello no se desvirtúa la imagen emblemática de la misma, ni se altera sustancialmente su fisonomía.

Cualquier modificación no podrá alterar el volumen existente, aun cuando se pueda reordenar el mismo.

Capítulo II. Zona de protección paisajística.

Artículo 36. Objeto y ámbito de aplicación.—Tienen por objeto determinar las normas a las que deberán ajustarse las obras de equipamiento comunitario en la zona de protección paisajística, así como los criterios de protección del paisaje y vegetación existente.

Usos.—Se admitirá la construcción o rehabilitación de estanques o piscinas con una superficie de lámina de agua no superior, en conjunto, a 300 metros cuadrados, con sus equipos de depuración y mantenimiento complementarios, incluso terrazas o playas de piscina ocupando una superficie no superior al 5 por ciento de la superficie de ésta. Las superficies pavimentadas respetarán la topografía natural y utilizarán materiales adoptados a dicho medio. Las talas de arbolado o vegetación existente únicamente se autorizarán cuando tengan por objeto la adecuación del terreno a los usos autorizados, o ampliar las perspectivas visuales de las zonas de utilización comunitarias, y previo estudio de impacto o alteración ambiental. En caso de que sean talados ejemplares del arbolado, se repondrán en la proporción de 2 por 1, con especies iguales o autóctonas de garantizada adaptación.

Capítulo III. Equipamientos en superficies de cesión pública.

Artículo 37. Se estará a las disposiciones que rigen para este tipo de equipamientos en el P. G. O. U. actualmente en vigor.

Título V. Condiciones de higiene.

Capítulo I. Normas generales.

Artículo 38. Tiende este capítulo a regular las condiciones higiénico-sanitarias mínimas que deben reunir, y por tanto son exigibles, todos los edificios.

1) Todas las viviendas constarán como mínimo de: Un dormitorio con superficie mínima de 10 metros cuadrados, un dormitorio con superficie mínima de 6 metros cuadrados, cocina con superficie mínima de 8 metros cuadrados, o cocina-comedor con superficie mínima de 14 metros cuadrados, WC (aseo) con superficie mínima de 1,50 metros cuadrados.

2) Todas estas dependencias tendrán luz y ventilación directa a calle o patio, salvo el WC que lo podrá hacer por chimenea de ventilación.

3) La cocina, cuando sea independiente, tendrá 6 metros cuadrados como mínimo, sin incluir la despensa en esta superficie. El comedor, también independiente, tendrá 9 metros cuadrados como mínimo.

4) Escaleras interiores.

Anchura libre ≥ 80 cm.

Longitud huella ≥ 25 cm.

Tabica $\leq 19,5$ cm.

Las habitaciones de paso no se considerarán como dormitorios y el WC tendrá siempre acceso independiente de la cocina y habitaciones de vida, excepto si es privado de un dormitorio y existe otro en la vivienda.

Artículo 39. En toda vivienda pueden disponerse los trasteros y roperos que se estime convenientes para mejor uso de la misma. Si carecen de ventilación directa, las dimensiones del suelo pisable,

excluyendo armarios empotrados, se limitan a que no pueda inscribirse un rectángulo de 1,80x0,90 m., al objeto de que no puedan ser utilizados como dormitorios.

Artículo 40. El piso inferior de las zonas destinadas a vivienda, estará aislado del terreno natural por una cámara de aire, o por una capa de 30 cm. de espesor, de materiales hidrófugos (grava, casquijo, detritus de fundición, etc.) o una capa de 15 cm. de hormigón de cemento portland, de 200 Kg. por metro cúbico como mínimo.

Artículo 41. Todas las casas tendrán red de desagües impermeables que verterán precisamente a la red de alcantarillado por medio de los conductos principales. Para la ventilación de la alcantarilla, aquellos conductos deberán estar en comunicación con el exterior por medio de las tuberías de desagües o bajantes, las que rebasarán la altura de cubierta.

Artículo 42. Las bajantes de aguas pluviales se ejecutarán, también, con materiales impermeables, pudiendo utilizarse las prescritas en los artículos anteriores.

Artículo 43. Las cubiertas que viertan sobre zonas de uso público irán provistas de sus correspondientes canales de recogida y si se trata de terrazas, las pendientes nunca serán inferiores al 1,50 por ciento.

Artículo 44. En todas las cocinas será obligatoria la construcción de la campana de recogida de humos y vahos, o el correspondiente extractor, con independencia de los conductos propios de la cocina.

Artículo 45. Cada hogar tendrá un conducto de humos, independiente o colectivo, que no podrá alojarse en las paredes medianeras; deberá, por tanto, separarse de éstas mediante material refractario que lo aisle convenientemente y habrá de alejarse especialmente de todo material combustible.

Artículo 46. Será obligación del propietario del inmueble mantener limpios los conductos de humos, efectuando la limpieza siempre que fuere necesario.

Artículo 47. Los aparatos domésticos de calefacción tendrán las calderas generadoras, si las hubiere, en condiciones apropiadas conforme al sistema de calefacción que se adopte, y estarán previstas de los aparatos indicadores y válvulas de escape para el caso de que se produzcan presiones anormales. Los hogares estarán en comunicación directa con chimeneas, bien sean las de uso doméstico o especial.

Artículo 48.

1) Toda vivienda deberá tener en su interior agua potable, de pureza química y bacteriológica garantizada, suficiente para las necesidades domésticas de sus habitantes.

2) Las bombas de subidas de aguas con motor eléctrico se situarán a 1 metro de la medianera y se les dotará de los medios de seguridad y protección que exigen las disposiciones de especial aplicación.

Artículo 49. En todas las viviendas se instalarán, junto al acceso principal, buzones para el depósito en los mismos de la correspondencia dirigida a los ocupantes de aquéllas. Su obligatoriedad, características, modelos y formatos se atenderán a lo que al respecto establece el decreto de 18 de enero de 1962 y disposiciones de aplicación.

Título VI. Condiciones de estética.

Capítulo I. Normas generales.

Artículo 50. Las construcciones de toda clase habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente estético del sector, para que no desentonen del conjunto medio en que estuvieren situadas. Los mismos criterios serán aplicables a cualquier reforma posterior efectuada por los futuros residentes, con respecto al conjunto realizado en los terrenos que este plan parcial ordena.

Artículo 51. Las fachadas de los edificios, así como las medianeras y alzadas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, se conservarán en buen estado de limpieza, revocándolas, o pintándolas, siempre que por su mal estado así lo dispusiere el Ayuntamiento.

Torrent, a veintisiete de diciembre de mil novecientos noventa y tres.—El alcalde, P. D., el teniente-alcalde, delegado de Urbanismo y Obras (resolución número 1.988/91), J. Joaquim Planells Benedito.