

Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad

Anuncio de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad sobre aprobación definitiva del Plan General de Aielo de Malferit, excepto Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. (Expediente 20150106).

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de València, en sesión celebrada el 9 de diciembre de 2020, adoptó el siguiente acuerdo:

“En relación con el Plan General de Aielo de Malferit, remitido por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. La Dirección General de Medio Natural emitió el Documento de Referencia en fecha 20 de septiembre de 2010.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 31 de enero de 2013, acuerda aprobar inicialmente el Informe de Sostenibilidad Ambiental y la versión preliminar del Plan General, y someterlos a información pública. El anuncio de información pública se incluye en el DOCV núm. 6968, de 19 de febrero de 2013, y en el diario “Superdeporte” de fecha 22 de febrero de 2013. Se presentaron 16 alegaciones.

El Pleno del Ayuntamiento aprobó provisionalmente el Plan General en sesión de 31 de octubre de 2013, estimando o desestimando las alegaciones según el informe técnico municipal realizado sobre las mismas.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 29 de mayo de 2014, emitió la Memoria Ambiental del Plan General de Aielo de Malferit.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 26 de enero de 2015, acordó someter de nuevo el Plan General a información pública. Se publicó anuncio en el DOCV núm. 7460, de 6 de febrero de 2015, y en el diario “Superdeporte” de fecha 5 de febrero de 2015. Se presentaron 3 alegaciones.

En fecha 30 de marzo de 2015, el Ayuntamiento Pleno aprobó provisionalmente el plan General, estimando o desestimando las alegaciones presentadas, según el informe técnico municipal emitido sobre las mismas.

En fecha 7 de abril de 2015, el Ayuntamiento solicitó la aprobación definitiva del Plan General.

Tras la emisión de varios informes sectoriales, de los que se dio traslado al Ayuntamiento, en fecha 28 de mayo de 2019, y mediante comunicación de la Alcaldía, se remiten documentos modificados del Plan General, de fecha de abril de 2019, y un informe municipal de subsanación de los informes emitidos al Plan General.

En fecha 18 de noviembre de 2020, el Ayuntamiento presenta en el registro telemático de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte la nueva documentación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, de fecha de noviembre de 2020; también se presenta en el Servicio Territorial de Urbanismo de València, en la misma fecha, la citada documentación y comunicación de que se ha presentado la misma en la Conselleria de Educación Cultura y Deporte.

El Pleno del Ayuntamiento de Aielo de Malferit, en sesión celebrada el día 3 de diciembre de 2020, aprobó el texto refundido del Plan General, incorporando todas las subsanaciones indicadas anteriormente.

SEGUNDO. La documentación del Plan General consta de:

- Plan General (Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Planos de Información, Planos de Ordenación, Directrices, Normas Urbanísticas estructurales y pormenorizadas, Fichas de Planeamiento y Gestión).
- Estudio de Tráfico y Movilidad
- Estudio Acústico
- Estudio de Vivienda Protegida
- Informe de Sostenibilidad Económica
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
- Estudio de Paisaje y Fichas de Programas de Paisaje
- Estudio Acústico
- Estudio de Tráfico
- Estudio de Movilidad
- Informe de Sostenibilidad Económica

TERCERO. El objeto del Plan es la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 26 de junio de 1990.

Del contenido del Plan, cabe destacar los siguientes aspectos:

La mayor parte de las franjas sur y noroeste del término municipal están consideradas como terreno forestal estratégico en el PATFOR. El río Clariano entra en el término municipal por su tramo sudeste, y en la parte exterior del meandro que forma su cauce, linda con el núcleo urbano. Al Este del término municipal discurre la autovía CV-40 “Canals-Agullent”, que pertenece a la Red Básica de la Comunitat Valenciana. El término está atravesado por dos vías pecuarias: el cordell de Murcia y la colada de Montesa.

La actividad principal en el municipio es el sector agrario, que representa un 40 % respecto a las actividades desarrolladas en el municipio. No obstante, en los últimos años ha habido un importante desarrollo de la actividad industrial.

Las Normas Subsidiarias vigentes han sido desarrolladas en la mayor parte de sus previsiones. En suelo urbano, se han desarrollado todas las unidades de actuación que preveían las Normas Subsidiarias. En el suelo apto para urbanizar, solo está pendiente de desarrollo el sector residencial “Sant Josep III”. Y han tenido que aprobarse modificaciones de las Normas para realizar nuevos desarrollos industriales. Cabe destacar que ha tenido un mayor desarrollo urbanístico la zona industrial que las zonas residenciales.

El modelo urbanístico propuesto, que prácticamente no cambia respecto del modelo definido en las Normas Subsidiarias del año 1990, se caracteriza por evitar núcleos residenciales externos al núcleo urbano, completar el desarrollo del núcleo urbano con tres sectores de suelo urbanizable residencial, situados al Norte, al Nordeste y al Oeste del mismo, y mantener la zona industrial, sin ampliarla, porque se justifica que existen parcelas vacantes para la implantación de nuevas industrias.

En la infraestructura verde se incluyen dos áreas que tienen una elevada capacidad de uso agrícola, junto al río Clariano, situadas al Sur y al Este del núcleo urbano. Y el río Clariano, como conector ecológico y territorial, aunque incide de modo tangencial en el extremo sudeste del término municipal, también forma parte de la infraestructura verde del territorio.

Se propone completar el casco urbano al sudoeste de la CV-651, para configurar un borde urbano adecuado y una correcta conexión entre el núcleo urbano al Sur y al Norte de la citada vía. También se propone definir el borde Norte del núcleo, haciendo una transición hacia el suelo no urbanizable que lo separa de la zona industrial. Y se incorpora el nuevo acceso a la zona Sur del casco urbano desde de la CV-40. El Sector Bassa la Cava tiene un ámbito discontinuo, con una parte junto al río Clariano, que se condiciona a destinarla a zona verde en la ordenación pormenorizada que se establezca en el plan parcial correspondiente. Esta zona verde de red secundaria es contigua a la zona verde de parque público, generando una importante dotación ajardinada en el encuentro entre el núcleo urbano y el río. En el plano OE 6 se recogen determinadas condiciones de ordenación de los sectores de suelo urbanizable para su cumplimiento en los planes parciales correspondientes, de manera que se asegure desde la ordenación estructural una correcta integración de estos sectores, tanto en la estructura urbana como en su relación con el suelo no urbanizable colindante.

No se delimitan unidades de ejecución en el suelo urbano, puesto que no hay ámbitos pendientes de urbanización. Se realizan modificaciones entre las parcelas de equipamiento y zona verde en la zona de suelo urbano industrial, manteniendo la superficie de esas dos categorías de dotaciones.

Se califica una nueva dotación de parque público (PQL) al Sur del casco urbano, con una superficie de 49.566 m²s. La obtención de esta zona verde se vincula al desarrollo de los nuevos sectores de suelo urbanizable. En la ordenación vigente, ya existen en el núcleo urbano otros elementos de zona verde de red primaria, con una superficie total de 17.761 m²s.

En el suelo no urbanizable, y tras la diferenciación principal entre régimen común y régimen de especial protección, se delimitan 5 zonas distintas en SNU común, en función de las actividades permitidas en ellos: agrícolas, ganaderas, viviendas... o limitación general de implantación de actividades en el entorno próximo del

núcleo urbano y de la zona industrial; y, en el SNU protegido, se establecen las siguientes protecciones: agrícola, forestal, ecológica, viaria, arqueológica, infraestructuras, vías pecuarias y riesgo de inundación.

Entre los años 2000 y 2011, el municipio experimentó un aumento de población de 724 habitantes, alcanzando un total de 4.809 habitantes. Actualmente, según el censo de 2019, la población es de 4.618 habitantes, por lo que ha habido una disminución de la población en el período 2011-2019. Según los datos incluidos en la memoria informativa, la evolución de las licencias urbanísticas también es decreciente en los últimos años.

En las zonas residenciales vacantes del planeamiento anterior, se estima una capacidad residencial en el suelo urbano de 378 viviendas. En la zona industrial de Serrans existen parcelas vacantes donde poder implantar nuevas industrias.

Se realizan los cálculos de población y vivienda, según las directrices de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (en adelante, ETCV), y resulta una estimación de necesidades de 1.532 viviendas. Y se justifica que, considerando las parcelas vacantes en el suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable, se estima una capacidad potencial del plan de 1.469 viviendas. En términos de ocupación de suelo, se justifica que los suelos residenciales de nuevo desarrollo suponen una superficie total de 256.874 m² y el crecimiento máximo de suelo residencial que determina la ETCV es de 326.348 m². El Plan General no prevé nuevos desarrollos para actividades económicas, ya que existen parcelas vacantes en la zona ya urbanizada de suelo industrial.

En cuanto a las infraestructuras generales, se califica una parcela junto a la depuradora existente, para su posible ampliación.

En el suelo urbano se aplicarán las áreas de reparto uniparcelarias, tal como están reguladas en el art. 55.2.c) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante, LUV). En el suelo urbanizable, cada sector constituye un área de reparto, con la proporción correspondiente de parque público que se adscribe a los sectores de suelo urbanizable, según se indica en las fichas de gestión. En el cálculo del aprovechamiento tipo de cada sector, se considera incluida la superficie de parque público natural (PNL) adscrita, con un coeficiente P de valor 0,10, sin perjuicio de que se le otorga un carácter provisional, conforme establece el art. 117.3 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante, ROGTU).

Se fija una reserva del 30 % de la edificabilidad residencial de los tres sectores de suelo urbanizable residencial, destinada a viviendas de protección pública.

En cuanto al patrimonio cultural, cabe destacar el Palau del Marqués de Malferit, que está catalogado como Bien de Interés Cultural.

En las normas urbanísticas de ordenación estructural (en adelante, NUOE) se incluyen las medidas de integración paisajística derivadas de la tramitación del estudio de paisaje. Y también se tienen en cuenta las determinaciones del Plan Eólico de la Comunitat Valenciana, que tienen incidencia en la zona Oeste del término municipal.

En las fichas de gestión se incluye la condición de la realización de los programas de paisaje definidos en el estudio de paisaje, a cargo de los sectores de suelo urbanizable.

Se recogen a continuación unas tablas en las que se resumen los parámetros principales del Plan General y su comparación con las Normas Subsidiarias vigentes.

		NNSS-1990 Y MODIFIC.		%	Pla General		%
SÒL URBÀ	Residencial	621.916 m ²	866.782 m ²	3,21%	714.199 m ²	1.395.294 m ²	5,17%
	Industrial	244.866 m ²			681.095 m ²		
SÒL URBANITZABLE	Residencial	68.740 m ²	394.682 m ²	1,46%	257.409 m ²	306.975 m ²	1,14%
	Industrial	325.942 m ²			0 m ²		
	PQL	---			49.566 m ²		
SÒL NO URBANITZABLE	Comú	14.300.580 m ²		52,99%	8.337.806 m ²		30,90%
	Protegit	11.423.062 m ²		42,33%	16.945.031 m ²		62,79%
TOTAL		26.985.106 m ²		100,00%	26.985.106 m ²		100%

		Superficie	%
TERME MUNICIPAL AIELO DE MALFERIT		26.985.106 m²	100%
SÒL URBÀ		1.395.294 m²	5,17%
RESIDENCIAL		714.199 m ²	2,65%
INDUSTRIAL		681.095 m ²	2,52%
SÒL URBANITZABLE		306.975 m²	1,14%
RESIDENCIAL		257.409 m ²	0,95%
SECTOR "BASSA LA CAVA"		51.634 m ²	
SECTOR "AMPLIACIO NORD"		101.052 m ²	
SECTOR "SANT JOSEP III"		104.723 m ²	
Xarxa primària de zones verdes adscrita		49.566 m ²	0,18%
SÒL NO URBANITZABLE		25.282.837 m²	93,69%
TOTAL SÒL NO URBANITZABLE COMÚ		8.337.806 m²	30,90%
SNUC-A	SÒL NO URBANITZABLE COMÚ - A	1.248.819 m ²	4,63%
SNUC-B	SÒL NO URBANITZABLE COMÚ - B	5.386.064 m ²	19,96%
SNUC-C	SÒL NO URBANITZABLE COMÚ - C	139.417 m ²	0,52%
SNUC-D	SÒL NO URBANITZABLE COMÚ - D	753.413 m ²	2,79%
SNUC-Cairent	COMÚ CAIRENT	810.093 m ²	3,00%
TOTAL SÒL NO URBANITZABLE PROTEGIT		16.945.031 m²	62,79%
SNUP-F	SÒL NO URBANITZABLE PROTECCIÓ FORESTAL	11.669.203 m ²	43,24%
SNUP-ECO	SÒL NO URBANITZABLE PROTECCIÓ ECOLÒGIC	2.082.340 m ²	7,72%
SNUP-A	SÒL NO URBANITZABLE PROTECCIÓ AGRÍCOLA	1.236.012 m ²	4,58%
SNUP-V	SÒL NO URBANITZABLE PROTECCIÓ VIÀRIA	1.385.415 m ²	5,13%
SNUP-AH	SÒL NO URBANITZABLE PROTECCIÓ ARQUEOLÒGIC HISTÒRIC	102.650 m ²	0,38%
SNUPF	SÒL NO URBANITZABLE PROTECCIÓ INFRAESTRUCTURES	275.369 m ²	1,02%
	SÒL NO URBANITZABLE PROTECCIÓ VIES PECUÀRIES	193.636 m ²	0,72%
	SÒL NO URBANITZABLE PROTECCIÓ RISC D'INUNDACIÓ	406 m ²	0,0015%

CUARTO. Durante la tramitación municipal del expediente, cabe destacar la emisión de los siguientes informes:

- 7/3/13: informe favorable del Servicio de Protección y Control Integrado de la Contaminación, respecto al Estudio Acústico del Plan General.
- 12/3/13: informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana.
- 2/4/13: informe favorable del Ayuntamiento de Onteniente.
- 13/6/13: informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, en materia de adaptación a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
- 8/10/13: informe de EPSAR, que establece una serie de condicionantes, en el caso de que se suplementen las infraestructuras públicas de saneamiento y depuración existentes.
- 13/10/14: informe favorable condicionado del Servicio de Planificación, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. La condición se refiere a que deberán considerar en las fichas de planeamiento y gestión de los sectores "Bassa la Cava" y "Sant Josep III" el coste de los elementos de protección del ruido que les correspondan. Por indicación del informe sobre el estudio acústico, en las Fichas de Planeamiento de los citados sectores se incluye la obligación de redactar un estudio acústico y de asumir el coste de los elementos de protección del ruido que correspondan. Durante la tramitación autonómica se han solicitado los siguientes informes sectoriales:

- Dirección General de Recursos Económicos, Conselleria de Sanidad (13/04/15).
- Servicio de Infraestructuras y Gestión Patrimonial, Conselleria de Educación, Cultura y Deporte (13/4/15).
- Dirección General de Transportes y Logística (13/4/15).
- Servicio de Planificación, Subdirección General de Planificación, Logística y Seguridad (13/4/15).
- Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje (13/4/15).
- Dirección General de Energía (13/4/15).
- Enagas (14/4/15).
- Confederación Hidrográfica del Júcar (14/4/15).
- Servicio de Vías y Obras, Diputación de València (14/4/15).
- Sección de Calidad Ambiental, Servicio Territorial de Medio Ambiente (14/4/15).
- Unidad de Vías Pecuarias, Servicio Territorial de Medio Ambiente (14/4/15).
- Sección Forestal, Servicio Territorial de Medio Ambiente (14/4/15).
- Dirección Territorial de Agricultura, Pesca y Alimentación (14/4/15).
- Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos (14/4/15).
- Servicio Territorial de Industria (14/4/15).
- Inspección de Telecomunicaciones, Ministerio de Industria, Energía y Turismo (14/4/15).
- Servicio Territorial de Cultura y Deporte (14/4/15).

- Sección de Minas, Servicio Territorial de Energía (14/4/15).
- Municipios colindantes (Ayuntamientos de Montesa, Vallada, Ontinyent, Albaida, L'Olleria, Canals y Agullent, 16/4/15).
- Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunitat Valenciana (1/10/20).

En relación con los informes sectoriales solicitados, se han emitido los siguientes informes favorables:

- Enagas, el 29 de abril de 2015, emite informe adjuntando documentación con el trazado de los gasoductos que discurren por el término municipal de Aiello de Malferit, indicándose además que “con respecto a nuevos desarrollos de suelo y posibles afecciones al Gasoducto, se estará a lo dispuesto en los apartados 68, 69 Apto. 4 y 106 del Real Decreto 1434 de 27/12/2002”.
- La Sección Forestal, de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, emite informe favorable, de fecha 8 de mayo de 2015.
- La Sección de Planificación Territorial del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, el 13 de junio de 2015, emite informe sobre la Estrategia Territorial Urbanística (ETCV), concluyendo que el crecimiento propuesto es acorde con las recomendaciones de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
- La Confederación Hidrográfica del Júcar, el 8 de mayo de 2015, emite informe favorable respecto a la afección a dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía, incidencia en el régimen de corrientes y respecto a la disponibilidad de recursos hídricos. Se ha incluido en las fichas de planeamiento y gestión de los sectores “Sant Josep III” i “Ampliació Nord” la exigencia —a cumplir cuando se desarrollen estos sectores— de la justificación expresa de la no afectación al régimen de corrientes y la emisión de informe por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- El Servicio Territorial de Industria, el 26 de mayo de 2015, emite informe indicándose que desde el punto de vista de sus competencias y en fases posteriores de desarrollo de los proyectos, se ejercerá, en su caso, el control administrativo en asuntos relativos a la seguridad industrial que tienen asignadas estas dependencias.
- El Servicio Territorial de Medio Ambiente, el 11 de mayo de 2015, adjunta informe en materia de contaminación acústica relativa al Plan General de Aiello de Malferit emitido el 7 de marzo de 2013, por el Servicio de Protección y Control Integrado de la Contaminación, que concluyó que el estudio acústico se ajustaba al Decreto 104/2006 de Planificación y Gestión en materia de Contaminación Acústica.
- El Servicio de Ordenación del Territorio, el 18 de mayo de 2015, emite informe favorable en materia de inundabilidad, que concluye que la propuesta de planeamiento presentada en el Plan General de Aiello de Malferit no se encuentra afectada por riesgo de inundación, según las determinaciones normativas del PATRICOVA.
- El Ayuntamiento de Vallada, mediante informe de su Arquitecto municipal de 4 de mayo de 2015, indica que, por lo que respecta a la clasificación urbanística prevista en Aiello de Malferit, no se detecta ningún inconveniente que afecte a la localidad de Vallada.
- El Ayuntamiento de Albaida, mediante Decreto de Alcaldía de 14 de mayo de 2015, aprueba informe favorable del Arquitecto municipal, teniendo en cuenta que la clasificación del Suelo del Plan General de Albaida es compatible con la propuesta del Plan General de Aiello de Malferit.
- El Ayuntamiento de la Vila d'Agullent, mediante escrito del Alcalde de 15 de mayo de 2015, informa favorablemente el Plan General propuesto por Aiello de Malferit, al no presentar ninguna incompatibilidad con las clasificaciones limítrofes de su término municipal.
- Informe favorable de la Subdirección General de Planificación, Logística y Seguridad, de 7 de agosto de 2015.
- Informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de 30 de mayo de 2016.

En relación con los informes sectoriales solicitados, se han emitido los siguientes informes favorables condicionados o con indicaciones pendientes de subsanar, haciendo referencia, en su caso, al último de los informes emitidos por cada organismo:

- La Dirección General de Energía, el 21 de mayo de 2015, emite informe en materia de infraestructuras energéticas, indicando lo siguiente:

- La recomendación de incorporar un apartado relativo a infraestructuras energéticas.

- Se deberán contemplar en la ordenación las infraestructuras energéticas existentes, así como establecerse las reservas de suelo necesarias para la ubicación de nuevas instalaciones, por lo que se debería incorporar un estudio relativo a la demanda existente y previsible a corto y medio plazo para asegurar la dotación del suministro energético del término municipal.

- Se deberían tener en cuenta las servidumbres de paso de las infraestructuras eléctricas.

- Se deberá corregir la redacción del art. 92 de las NNUU por hacer referencia a artículos derogados.

- Se deberá dar traslado consulta a la compañía distribuidora de gas.

- Al estar el término municipal afectado por el Plan Especial de la zona eólica 13, se deberá contemplar en los desarrollos urbanísticos y de planificación.

- Al contar el término municipal con infraestructuras energéticas dependientes de la Administración General del Estado (Gasoducto Montesa - Denia), se sugiere traslado de consulta a la Delegación del Gobierno.

- Se sugiere que en la cartografía se recojan las infraestructuras energéticas, con sus zonas de afección, para lo que deberá trasladarse consulta a las compañías suministradoras del municipio.

- Deberá incorporarse en las previsiones del Plan el alumbrado público.

- La Sección de Minas, de la Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Ocupación, el 20 de abril de 2015, emite informe indicándose la constancia de un derecho minero en proceso de caducidad, así como otras consideraciones relativas a la regulación de actividades incluidas en la Ley de Minas, el cumplimiento con la normativa urbanística en cuanto a perímetros de protección, cartografía de los recursos minerales existentes, así como el art. 122 de la Ley de Minas.

- El Servicio Territorial de Cultura y Deporte, el 2 de junio de 2015, emite informe indicando una serie de consideraciones y directrices para el cumplimiento de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Valenciana en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y del resto del Plan General, con el fin de que la documentación presentada se ajuste a las mismas.

- El Servicio Territorial de Vivienda y Rehabilitación emite informe, de fecha 27 de enero de 2016, en el que, por aplicación de la legislación estatal constituida por el RDL 2/2008 y la Ley 8/2013, se exige un porcentaje de vivienda de protección pública del 30 % de la edificabilidad residencial en las actuaciones de nueva urbanización.

- El Servicio de Planificación y Proyectos de la Diputación Provincial de València emite informe favorable, de fecha 1 de julio de 2019. En el informe se advierte de una discordancia entre los planos OE-2 y OP-8.1.1, en cuanto a la glorieta de la travesía de Aiello de Malferit. No obstante, se considera que prevalece el diseño grafiado en el plano de mayor escala, que es el plano OP-8.1.1.

- Informe favorable de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, del Ministerio de Economía y Empresa, de 5 de julio de 2019.

- Informe favorable condicionado del Servicio de Infraestructuras Educativas, de 16 de enero de 2020. Las condiciones se refieren a las siguientes consideraciones:

“1.- La parcela calificada como SED para la ampliación del Instituto deberá aumentar sus dimensiones calificando como USO EDUCATIVO parte de la parcela colindante calificada como SAL-1. Con esta recalificación, la parcela SED pasará a tener unos 3.625 m². En la correspondiente Ficha (Documento con eficacia normativa) del Sector Bassa La Cava debe de recogerse la superficie de dicha parcela educativa.

2.- La designación de los centros educativos existentes (PED) debe ser la misma en todos los documentos del Plan.”

- Informe favorable del Servicio Territorial de Industria y Energía, de 17 de enero de 2020.

- Informe favorable de la Unidad de Vías Pecuarias, de 27 de enero de 2020, en el que se indican una serie de consideraciones sobre la normativa aplicable en la materia. Se considera que la normativa

vigente sobre vías pecuarias es aplicable con independencia de que el Plan General haya recogido una normativa anterior o no la haya indicado expresamente en sus documentos. Por otra parte, sí que se ha cumplido la condición indicada en el informe de grafiar el trazado de la vía pecuaria Cordell de Murcia en el tramo que discurre por el casco urbano, que se ha incluido en el plano OE-2. En consecuencia, la última documentación presentada subsana las cuestiones que debían incorporarse al plan, según lo anteriormente indicado.

- Informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, de 3 de diciembre de 2020.

En relación con los informes sectoriales solicitados, se han emitido los siguientes informes desfavorables:

- Informe desfavorable de la Dirección Territorial de Educación, Investigación, Cultura y Deporte, de 19 de junio de 2019.

QUINTO. La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 29 de mayo de 2014, acordó dar conformidad a la Memoria Ambiental, debiéndose incorporar al plan las cuestiones señaladas en el apartado 1 de sus determinaciones finales. En apartado tercero de los fundamentos de derecho se analiza el cumplimiento de estas determinaciones finales.

SEXTO. La Comisión Territorial de Urbanismo de València, en sesión de 7 de octubre de 2020, adoptó el siguiente acuerdo: "SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA del Plan General de Aiolo de Malferit, hasta que se subsanen las deficiencias indicadas en los fundamentos de derecho segundo y sexto".

Se transcriben a continuación los citados fundamentos de derecho:

"SEGUNDO. La tramitación se ha desarrollado de conformidad con lo establecido en el art. 83 de la LUV.

La documentación que se presentó para subsanar las deficiencias indicadas en varios informes sectoriales, de fecha de abril de 2019, no ha sido aprobada por el Pleno del Ayuntamiento. Una vez completada la documentación, incorporando todas las subsanaciones que se derivan del presente documento, deberá aprobarse por el Pleno municipal la versión final del Plan General; y deberá remitirse el documento diligenciado con la fecha de aprobación municipal.

Procede realizar la advertencia de que la Memoria Ambiental del Plan General de Aiolo de Malferit perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios en los términos establecidos en la disposición transitoria octava de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LOTUP.

La documentación está completa, de conformidad con los arts. 64 de la LUV y arts. 142 a 154 del ROGTU."

(...)

"SEXTO. En fecha 13 de febrero de 2020 se dio traslado al Ayuntamiento de Aiolo de Malferit del informe favorable condicionado del Servicio de Infraestructuras Educativas, de 16 de enero de 2010. Hasta la fecha, el Ayuntamiento no ha remitido documentación para dar cumplimiento a las condiciones del informe, que se han recogido en el antecedente de hecho cuarto del presente documento. Y en fecha 23 de julio de 2019 se dio traslado al Ayuntamiento del informe desfavorable de la Dirección Territorial de Educación, Investigación, Cultura y Deporte. Tampoco se ha recibido ninguna documentación de subsanación por parte del Ayuntamiento.

En los arts. 105 a 108 de las NUOE se regulan las edificaciones en situación de fuera de ordenación, estableciendo dos categorías: fuera de ordenación manifiesta y edificaciones no ajustadas al plan. Y, por otra parte, en la disposición transitoria primera de las NUOP también se regulan las situaciones de fuera de ordenación, pero estableciendo unas categorías diferentes: adjetiva, sustantiva, diferida y circunstancial. Y, además, se regulan los usos y obras permitidos de manera diferente en esas dos normas urbanísticas. En consecuencia, tiene que unificarse la regulación de la situación de fuera de ordenación en las normas urbanísticas.

El representante de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comisión Informativa de Urbanismo manifiesta que, dado que actualmente dicho organismo es el titular de la A7, deberá solicitarse informe a dicho organismo."

SÉPTIMO. Aiolo de Malferit cuenta con Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 26 de junio de 1990. En desarrollo de estas Normas cabe destacar la aprobación de 7 modificaciones puntuales, diversos planes de

desarrollo en la zona industrial "Els Serrans" y el Plan Especial de Protección de Cairent, que regula una zona recreativa-cultural de uso público.

OCTAVO. La Comisión Informativa de Urbanismo de València, en sesión celebrada el 2 de diciembre de 2020, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. De conformidad con la disposición transitoria primera de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP), el expediente se resuelve de conformidad con la legislación anterior a dicha ley, ya que la información pública se realizó con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTUP. En consecuencia, la normativa urbanística aplicable a este expediente es la siguiente:

- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante, LUV).

- Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante, LOTPP).

- Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable (en adelante, LSNU).

- Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante, ROGTU).

Sin perjuicio de ello, en las normas urbanísticas de ordenación por menorizada se ajustan determinados artículos a cuestiones concretas reguladas en la LOTUP y en la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control de Actividades en la Comunitat Valenciana.

SEGUNDO. La tramitación se ha desarrollado de conformidad con lo establecido en el art. 83 de la LUV.

Procede realizar la advertencia de que la Memoria Ambiental del Plan General de Aiolo de Malferit perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios en los términos establecidos en la disposición transitoria octava de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LOTUP.

La documentación está completa, de conformidad con los arts. 64 de la LUV y arts. 142 a 154 del ROGTU.

TERCERO. Se analiza a continuación el cumplimiento de las determinaciones finales de la Memoria Ambiental:

"a) Deberá obtenerse informe favorable de la Consellería de Turismo, Cultura y Deporte, sobre la conformidad con la normativa de protección del patrimonio cultural.

Se ha emitido ya informe en materia de patrimonio cultural, siendo el último de los emitidos el de fecha 19 de junio de 2019, de carácter desfavorable.

b) Se desclasificará el ámbito de suelo urbanizable situado al sur del casco urbano, junto al río Clariano, e incluido en el sector residencial "Bassa la Cava", por encontrarse afectado por riesgo de inundación.

En la versión del Plan General para aprobación definitiva, se ha desclasificado este ámbito. Y consta informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de 8 de mayo de 2015.

c) Previamente a la aprobación del planeamiento de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable residencial "Sant Josep III" Y "Ampliació Nord" se deberá justificar que no se produce incidencia en el régimen de corrientes y obtener nuevo informe del organismo de cuenca.

Se ha incluido esta condición en las Fichas de Gestión de los citados sectores.

d) Deberá obtenerse informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, conforme al artículo 19.2 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y al artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas.

Se ha obtenido informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 8 de mayo de 2015.

e) Se incorporarán en la documentación del Plan las determinaciones finales en materia de paisaje establecidas en el informe de fecha 25

de julio de 2013, elaborado por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje. Previo a la aprobación definitiva será necesario obtener el informe favorable al Estudio de Paisaje.

Se han incorporado al Plan las determinaciones finales en materia de paisaje y se ha obtenido informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de fecha 30 de mayo de 2016.

f) Deberá obtenerse informe favorable en materia de carreteras de la Oficina del Plan de Carreteras de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por ser determinante para el contenido de la Memoria Ambiental, conforme al artículo 15 del texto refundido de la Ley del Suelo.

Se ha obtenido informe favorable del Servicio de Planificación, de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, de fecha 7 de agosto de 2015.

g) Se incorporarán las conclusiones segunda, octava, novena y undécima del informe elaborado por la Dirección Territorial de Agricultura, Pesca y Alimentación, de fecha 23 de marzo de 2007, a cuyo contenido se hace referencia en los apartados 3.3 y 4.

Se ha incluido en la Memoria Informativa una descripción de la realidad agraria del municipio. Se han incluido en las Normas Urbanísticas las precisiones sobre parcelaciones. Se justifica correctamente en el Plan General que no se ha introducido la regulación de la vivienda vinculada a explotación agrícola, ya que no está contemplada en la legislación urbanística aplicable a este expediente (LSNU).

h) En caso que se permitan los usos dotacionales en el suelo no urbanizable de protección agrícola, serán sólo aquellos vinculados a la actividad agrícola, lo cual deberá especificarse en las Normas Urbanísticas.

Se incluye la condición de que las dotaciones en suelo no urbanizable de protección agrícola deberán estar vinculadas al uso agrícola.

i) Se grafiará la situación de las cuevas mencionadas en el ISA, se clasificarán como suelo no urbanizable protegido y se ampliará su información valorando el interés ambiental y patrimonial con el objeto de aplicar, si procede, regímenes particulares de protección.

Se grafia la ubicación de la “Cova Purçons”, que queda incluida en el suelo no urbanizable de protección forestal.

j) Las zonas verdes urbanas deberán ubicarse sobre el suelo urbanizable previsto o en la zona de SNUC-A colindante con suelo urbano residencial.

El parque de red primaria se ha reubicado al sur del casco urbano, en una posición limítrofe con el suelo urbano residencial.

k) El ámbito delimitado como PQL se clasificará como suelo no urbanizable de especial protección forestal. Cualquier actividad que se quiera implantar en esta zona requerirá informe favorable en materia forestal.

Se ha eliminado la anterior calificación como PQL, quedando como suelo no urbanizable de protección forestal.

l) Las directrices relativas a la ordenación incluirán la delimitación gráfica de las zonas prioritarias para materializar las cesiones de parque público natural, así como la justificación de su adecuación al artículo 21 del ROGTU.

Se ha incorporado la delimitación gráfica del ámbito previsto para las cesiones de Parque Natural, y se incluye en las Directrices su justificación.

m) Los terrenos que se clasifiquen como PNL deben tener el mismo régimen de usos que los terrenos colindantes forestales, clasificados como suelo no urbanizable de especial protección forestal. Respecto a la posibilidad de utilizar estos espacios como zona de esparcimiento para múltiples usos, se deberá regir por lo establecido al respecto por la legislación forestal vigente, permitiéndose aquellas actividades y edificaciones propias de terrenos forestales.

Se ha incluido en las Normas Urbanísticas una regulación de usos del Parque Natural, que son los que están permitidos en la legislación forestal.

n) Los nuevos crecimientos deben supeditarse a la existencia de una red de saneamiento conectada a una depuradora que garantice la gestión de las aguas residuales.

En las Fichas de Planeamiento y Gestión de los sectores de suelo urbanizable, se incluye la condición de que estén conectados a una red de saneamiento conectada a una depuradora.

o) Los enclavados en zona forestal clasificados como SNUC-A, así como el ámbito de SNUC-B situado entre el PQL y la CV-651, se clasificarán como suelo no urbanizable de protección forestal.

Se ha corregido esta cuestión, clasificando esos ámbitos como suelo no urbanizable de protección forestal.

p) Se modificará la documentación del Plan conforme a los informes de carácter ambiental emitidos.”

En los apartados anteriores, ya se han justificado las correcciones efectuadas en cumplimiento de los informes de carácter ambiental emitidos.

A la vista de todo lo anterior, se considera que se han incorporado al Plan General las determinaciones finales indicadas en la Memoria Ambiental.

CUARTO. En el informe de subsanación de los informes emitidos al Plan General, y en la documentación aportada de fecha de abril de 2019, cabe destacar las siguientes modificaciones:

- En el plano I-4 se ha recogido el trazado de los tres tramos de gasoducto que se indicaron en el informe de ENAGAS.

- Se han incorporado las condiciones indicadas en el informe de la Diputación Provincial de València, de 30 de septiembre de 2015, y, respecto a la documentación de abril de 2019, se ha emitido informe favorable por dicho organismo.

- Se ha modificado el art. 82 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada, (en adelante, NUOP) en materia de telecomunicaciones, de manera que se ha obtenido informe favorable del Ministerio de Economía y Empresa, de 5 de julio de 2019.

- Se incorporan en las normas urbanísticas la regulación de parámetros urbanísticos establecidos en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

- Se aportan justificaciones respecto las infraestructuras de energía, en respuesta a lo indicado en el informe de la Dirección General de Energía, de manera que se ha emitido un nuevo informe favorable en la materia, de fecha 17 de enero de 2020.

- En respuesta al informe del Servicio Territorial de Vivienda y Rehabilitación, de 27 de enero de 2016, se establece un 30 % de la edificabilidad residencial destinado a viviendas de protección pública en los suelos urbanizables residenciales. Y se justifica que no se proponen actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

En cualquier caso, la subsanación de las cuestiones indicadas en los informes sectoriales y la emisión, en su caso, de nuevos informes ya ha sido analizada en el antecedente de hecho cuarto del presente documento.

QUINTO. En cuanto a la valoración global del plan, se considera adecuado el modelo urbanístico propuesto, en tanto que no altera sustancialmente el modelo anterior, plantea una propuesta de nuevos desarrollos que cumple los criterios de ocupación racional y sostenible de suelo y establece una ordenación diferenciada del suelo no urbanizable, aumentando significativamente los ámbitos sujetos a una especial protección.

Considerando unos parámetros de 2,1 hab/viv y 100 m²/viv, tal como establece el art. 108 del ROGTU, se estima un total de 9.914 habitantes potenciales del plan. A razón de 5 m²/hab, la reserva de parque público que se establece es de 49.566 m²s, en una parcela al Sur del núcleo urbano, y próxima al río Clariano, que se adscribe a los sectores de suelo urbanizable. Se cumple, así, el estándar de parque público de red primaria exigido en el art. 52.2.a) de la LUV. Por otra parte, el total de zonas verdes calificadas en el Plan General es de 332.410 m²s, de manera que resulta un estándar de 39,83 m²/hab, superior a los 10 m²s/hab mínimos que establece el art. 8.1.c) de la LOTPP.

De conformidad con el art. 13.6 de la LOTPP, y en compensación a la clasificación de nuevos suelos urbanizables, se califica una superficie de 202.252 m²s de parque público natural (PNL), en el ámbito del SNU de protección forestal. La delimitación de esta dotación se recoge en el plano OE-3 relativo a la red primaria y se obtendrá a cargo de los sectores de suelo urbanizable.

En relación con la emisión de informes sectoriales, en fecha 14 de abril de 2015 se solicitó informe a la Dirección Territorial de Agricultura. Posteriormente, en fechas 20 de octubre de 2016 y 14 de noviembre de 2016, se reiteró la solicitud de dicho informe. Habiendo

transcurrido ampliamente el plazo de 1 mes establecido en el art. 83.3 de la LUV sin que se emita el citado informe, continúa la tramitación del plan, por aplicación también del art. 83.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La misma consecuencia se deriva de la solicitud de informe el día 15 de abril de 2015, y reiteración de la misma el día 21 de octubre de 2016, a la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública.

SEXTO. En fecha 13 de febrero de 2020 se dio traslado al Ayuntamiento de Aiello de Malferit del informe favorable condicionado del Servicio de Infraestructuras Educativas, de 16 de enero de 2020. El Ayuntamiento ha remitido documentación para dar cumplimiento a las condiciones del informe, que se han recogido en el antecedente de hecho cuarto del presente documento, habiendo sido aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 3 de diciembre de 2020. En dicha documentación se comprueba que se ha aumentado la superficie para la ampliación del instituto, por lo que se considera cumplida la condición del citado informe favorable.

En fecha 18 de noviembre de 2020, el Ayuntamiento de Aiello de Malferit presentó la nueva versión del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, de fecha de noviembre de 2020, en la Dirección Territorial de Educación, Investigación, Cultura y Deporte. Está pendiente la emisión de informe por parte de este organismo.

En los arts. 105 a 108 de las NUOE se regulan las edificaciones en situación de fuera de ordenación, estableciendo dos categorías: fuera de ordenación manifiesta y edificaciones no ajustadas al plan. Y, por otra parte, en la disposición transitoria primera de las NUOP también se regulan las situaciones de fuera de ordenación, pero estableciendo unas categorías diferentes: adjetiva, sustantiva, diferida y circunstancial. Y, además, se regulan los usos y obras permitidos de manera diferente en esas dos normas urbanísticas. En consecuencia, tiene que unificarse la regulación de la situación de fuera de ordenación en las normas urbanísticas. Hasta la fecha, no se ha presentado la documentación aprobada para subsanar esta cuestión; sin embargo, en un avance de la documentación aportada en fecha 30 de noviembre de 2020, se comprueba que se ha resuelto la coordinación entre los arts. 105 a 108 de las NUOE y la disposición transitoria primera de las NUOP.

SÉPTIMO. A la vista de todo lo anteriormente analizado, resulta que solamente quedan por subsanar los condicionantes establecidos en el informe de la Dirección Territorial de Educación, Investigación, Cultura y Deporte, de 19 de junio de 2019, referidas al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. El artículo 86 de la LUV establece lo siguiente: "Cuando las objeciones a la aprobación definitiva afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el Plan se pueda aplicar con coherencia, éste se aprobará definitivamente salvo en la parte objeto de reparos, que quedará en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados por la resolución aprobatoria".

En el supuesto que nos ocupa, se plantea la aplicación de la aprobación parcial prevista en el artículo 86 de la LUV, quedando en suspenso el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que es la parte del Plan que ha sido objeto de reparos, considerando que la aplicación del resto del Plan General se puede realizar con coherencia.

Asimismo, hay que tener en cuenta la aplicación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, que en sus artículos 9 y 10 establecen una protección genérica del patrimonio cultural que incluye la suspensión de intervenciones, así como el artículo 33 y artículo el 50, que establecen el régimen de protección de los bienes de interés cultural y de relevancia local objeto de catalogación.

Por lo que el Plan General, en la parte aprobada, es decir, todas sus determinaciones excepto el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, podrá aplicarse de forma coherente, sin perjuicio de que aquellas actuaciones que pretendan realizarse sobre Bienes de Interés Cultural o Bienes de Relevancia Local no podrán otorgarse, salvo autorización expresa de la conselleria competente en materia de cultura. Queda amparado de este modo el bien jurídico protegido que motiva el informe cuyo contenido debe ser objeto de subsanación por el Ayuntamiento.

El resto de las determinaciones contenidas en el Plan General se consideran correctas desde el punto de vista de la política urbanística y territorial de la Generalitat.

OCTAVO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 85 y 36.3 de la LUV, en relación los artículos 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 9 diciembre de 2020, por unanimidad, ACUERDA:

PRIMERO. SUSPENDER la aprobación definitiva del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General de Aiello de Malferit, en tanto se subsanen los condicionantes indicados en el informe de la Dirección Territorial de Educación, Investigación, Cultura y Deporte, de 19 de junio de 2019.

SEGUNDO. APROBAR DEFINITIVAMENTE el resto de determinaciones del Plan General de Aiello de Malferit.

En relación con el acuerdo de suspensión de la aprobación definitiva del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, y de conformidad con lo establecido de en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y del artículo 10.3 del Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 8/2016, de 5 de febrero, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, en el plazo de UN MES contado a partir del día siguiente a la notificación o publicación de este acuerdo. En el caso de las Administraciones Públicas, de conformidad con el artículo 44. 1 de la Ley 29/1998, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa, no cabrá interponer recurso en vía administrativa, sino que podrán interponer recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la citada Ley. También podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

En relación con el acuerdo de aprobación definitiva del resto de determinaciones del Plan General, podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno."

El Plan General de Ordenación Urbana de Aiello de Malferit ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número de inscripción 46042-1000.

València, 17 de junio de 2021.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de València. Carlos Aubán Nogués.

NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL D' AIELO DE MALFERIT

ÍNDIX

NORMES URBANÍSTIQUES D'ORDENACIÓ DETALLADA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I. INTRODUCCIÓ

CAPÍTOL II.- INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I US DEL SÒL

CAPÍTOL III ORDENES D'EXECUCIÓ I SUSPENSÍO D'OBRES I ALTRES USOS

CAPÍTOL IV.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA

TÍTUL II. DEURE DE CONSERVACIÓ I RUÏNA

TÍTOL III. CONDICIONS GENERALS DE L'EDIFICACIÓ.

CAPÍTOL I. CONDICIONS GENERALS

CAPÍTOL II. CONDICIONS DE L'ILLA I EL VIAL

CAPÍTOL III. CONDICIONS DE PARCEL·LA

CAPÍTOL IV. CONDICIONS DE LA POSICIÓ DE L'EDIFICACIÓ EN LA PARCEL·LA.

CAPÍTOL V. CONDICIONS D'INTENSITAT DE L'EDIFICACIÓ.

CAPÍTOL VI. CONDICIONS DE VOLUM I FORMA DELS EDIFICIS.

CAPÍTOL VII. CONDICIONS D'HABITABILITAT DELS EDIFICIS.

CAPÍTOL VIII. CONDICIONS D'APARCAMENT EN ELS EDIFICIS.

CAPÍTOL IX. CONDICIONS ESTÈTIQUES DELS EDIFICIS.

CAPÍTOL X. CONDICIONS D'INSTAL·LACIÓ DE LES ANTE-NES DE TELEFONIA, RÀDIO I TELEVISIÓ.

CAPÍTOL XI. CONDICIONS D'ABOCAMENT A LA XARXA MUNICIPAL DE CLAVEGUERAM.

CAPÍTOL XII. CONDICIONS GENERALS DE LES INSTAL·LACIONS D'ENERGIA ELÈCTRICA.

TÍTOL IV. USOS DETALLATS

CAPÍTOL I. CONCEPTE.

CAPÍTOL II. ZOU I NUCLI HISTÒRIC TRADICIONAL. (NHT-BRL)

CAPÍTOL III. ZOU II AMPLIACIÓ CASC

CAPÍTOL IV. ZOU III EIXAMPLE I

CAPÍTOL V. ZOU IV EIXAMPLE II

CAPÍTOL VI. ZOU V VIVENDES AÏLLADES

CAPÍTOL VII. ZOU VI VIVENDES ADOSSADES

CAPÍTOL VIII. ZOU VII RESIDENCIAL BAIXA DENSITAT

CAPÍTOL IX. ZOU VIII INDUSTRIAL EN ILLA

CAPÍTOL X. ZOU IX INDUSTRIAL AÏLLAT

CAPÍTOL XI. ESPAIS DOTACIONALS PÚBLICS

TÍTOL V. DISPOSICIONS TRANSITÒRIA I FINAL.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA FINAL.

ANNEX TÈCNIC

NORMES URBANÍSTIQUES D'ORDENACIÓ DETALLADA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I. INTRODUCCIÓ

Article 1. Objecte.

La intervenció municipal en l'edificació i ús del sòl té com a objecte comprovar la conformitat de les distintes activitats amb la legislació urbanística i planejament que siga d'aplicació, així com restablir, si és el cas, l'ordenació infringida.

Article 2. Formes d'Intervenció

La intervenció municipal en l'edificació i ús del sòl s'exercirà per mitjà dels procediments següents:

1. Llicències urbanístiques.
2. Ordes d'execució i de suspensió d'obres o altres usos.
3. Informació urbanística.
4. Cèdula de Garantia Urbanística.

CAPÍTOL II.- INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I US DEL SÒL

Article 3. Actes subjectes a llicència urbanística municipal.

1. Estaran subjectes a prèvia llicència urbanística els actes enumerats en l'article 213 de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (LOTUP) i en general qualsevol acció que implique alteració dels elements naturals dels terrenys, modificació dels seus límits, establiment de nova edificació, usos o instal·lacions, o modificació dels existents; incloent-se els següents:

- a. Els actes d'ús del vol, el sòl i del subsòl.
- b. Les obres de construcció, edificació i implantació d'instal·lacions de nova planta.
- c. Les obres d'ampliació de qualsevol classe de construccions, edificis i instal·lacions existents.
- d. Les obres de modificació o reforma que afecten l'estructura de les construccions, els edificis i les instal·lacions de totes classes,

sigu quin siga el seu ús, sempre que comporten ampliació i/o obres de nova planta.

e. Les obres i els usos que hagen de realitzar-se amb caràcter provisional.

f. La demolició de les construccions, excepte en els casos en què existisca orde d'execució o declaració de ruïna imminent.

g. Els actes de divisió de terrenys o de parcel·lació de finques, excepte en els casos legals d'innecessarietat de llicència.

h. La modificació de l'ús de les construccions, edificacions i instal·lacions, així com l'ús de la volada sobre estos.

i. Els actes d'intervenció sobre edificis, immobles i àmbits patrimonialment protegits o catalogats, siga quin siga l'àmbit de l'obra.

j. Les obres de transformació i millora de l'explotació agrícola del sòl, com són la configuració de banals, construcció de murs de contenció, construcció de casetes d'apers, instal·lació de xarxes de reg o d'abastiment d'aigua de qualsevol capacitat, drenatges i desaigües i qualsevol altres anàlogues que excedisquen la pràctica ordinària de labors agrícoles.

k. L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres, excepte el que disposa l'article 5 d'estes normes.

l. L'acumulació d'abocaments i el dipòsit de materials aliens a les característiques pròpies del paisatge natural, excepte el que disposa l'article 4 d'estes normes.

m. L'alçament de murs de fàbrica i el tancament, en els casos i sota les condicions estètiques que exigisquen les ordenances dels plans reguladores de la seua harmonia amb l'entorn.

n. L'execució d'obres i instal·lacions que afecten el subsòl.

o. L'obertura de camins, així com la seua modificació o pavimentació.

p. La ubicació de cases prefabricades, caravanes fixes, hivernacles i instal·lacions semblants, provisionals o permanents.

q. La construcció de preses, basses, obres de defensa i correcció de llits públics, vies públiques o privades i, en general, qualsevol tipus d'obres o usos que afecten la configuració del territori.

r. Les tales i abatiment d'arbres que constituïsquen massa arbòria, espai boscos, arbreda o parc, a excepció de les autoritzades en el medi rural pels òrgans competents en matèria agrària o forestal.

s. L'execució d'obres d'urbanització, excepte el que disposa l'article 7 d'estes normes.

t. La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.

u. La instal·lació d'abastiment, producció, transformació i distribució d'energia i les pròpies telecomunicacions.

v. La modificació de l'ús dels edificis i instal·lacions.

w. Totes les altres actuacions en què ho exigisca la legislació d'aplicació o les ordenances municipals

2. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats afecta així mateix els sectors o activitats subjectes també a altres competències. En cap cas, la necessitat de sol·licitar autoritzacions d'altres administracions, deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la corresponent llicència municipal, de manera que sense esta, el tràmit davant d'altres instàncies administratives no és suficient per a iniciar activitat, instal·lació o cap obra. Qualsevol administració, exceptuant l'Ajuntament, o particular a més de requerir la llicència municipal i autoritzacions necessàries, estarà obligat a la presentació dels avals que determine l'Ajuntament i servisquen de garantia per a la restitució de les deficiències ocasionades sobre espai públic.

3. Quan es tracte d'actuacions municipals, es requerirà autorització o aprovació de les mateixes pel mateix òrgan que tinga competència per a atorgar llicència a la classe d'activitat corresponent

4. S'exceptuen de l'obligatorietat de disposar de llicència municipal d'obres les següents actuacions sempre que no es realitzen sobre edificis i entorns catalogats i/o protegits:

- a. Substitució de fulles de portes i finestres sense alterar els seus cèrcols ni fer treballs d'obra.
- b. Substitució de sanitaris i mobiliari de cuina sense afectar a instal·lacions generals ni fer treballs d'obra.
- c. Reparació o canvis de persianes situades en l'exterior dels edificis sense alterar els seus cèrcols i sense que necessiten treballs d'obra.

d. Els treballs de neteja, llaurat i plantació, sempre que no suposen la transformació del terreny i de l'aprofitament existents.

e. Col·locació d'elements tèxtils de protecció solar per damunt de la planta baixa de l'edifici.

f. Instal·lació d'elements de climatització individuals en vivendes, sense que per a això es necessiten treballs d'obra.

g. Les obres efectuades en virtut d'orde d'execució dictada per l'Ajuntament.

Article 4. Actuacions subjectes a declaració responsable

Estan subjectes a declaració responsable, en els termes de l'article 222 de la LOTUP:

a. La instal·lació de connexions elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de comunicació de qualsevol classe i la reparació de conduccions en el subsòl, només en sòl urbà i sempre que no afecte domini públic

b. Les obres de modificació o reforma que afecten l'estructura o l'aspecte exterior i interior de les construccions, els edificis i les instal·lacions de tota classes, siga quin siga el seu ús, que no comporten ampliació ni obra de nova planta.

c. Les obres de mera reforma que no comporten alteració estructural de l'edifici, ni afecten elements catalogats o en tràmit de catalogació, així com les de manteniment de l'edificació que no requerisquen col·locació de bastiment en la via pública.

d. Sempre que es realitzen sobre edificis i entorns no catalogats i/o protegits pel Pla, les obres necessàries per la condicionament de locals per a exercir les activitats comercials definides en l'article 2 de la Llei 12/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats servicis, d'acord amb el que estableix l'art. 3 de dita llei. Sense que això supose l'exempció del compliment de la normativa estètica de la zona d'ordenació en què es troben les dites obres

e. La primera ocupació de les edificacions i les instal·lacions, conclosa la seua construcció, així com el segon i següents actes d'ocupació de vivendes, excepte en el cas que la legislació vigent en matèria d'ordenació i qualitat de l'edificació preveja l'obtenció de llicència municipal d'ocupació.

Article 5. Actes subjectes a llicència ambiental municipal.

Estaran subjectes a prèvia llicència ambiental les activitats, públiques o privades, incloses en l'annex II de la LLEI 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de Prevenció, Qualitat i Control Ambiental d'Activitats a la Comunitat Valenciana o normativa que la substituïska. La llicència s'adaptarà a les modificacions que es produïsqen en les instal·lacions en què tals activitats s'exercixen.

Article 6. Actuacions subjectes a Declaració responsable ambiental i Comunicació d'activitats innòcues

1. Estan subjectes al règim de declaració responsable ambiental les activitats que no estiguen sotmeses, atenant la seua escassa incidència ambiental, ni al règim d'autorització ambiental integrada ni de llicència ambiental, i que no puguen considerar-se innòcues per no complir alguna de les condicions establides en l'annex III de la LLEI 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de Prevenció, Qualitat i Control Ambiental d'Activitats a la Comunitat Valenciana o normativa que la substituïska.

2. Quedaran subjectes al règim de comunicació d'activitats innòcues les activitats que no tenen incidència ambiental, considerant-se com a tals les que complisquen totes les condicions establides en l'annex III de la LLEI 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de Prevenció, Qualitat i Control Ambiental d'Activitats a la Comunitat Valenciana o normativa que la substituïska.

3. L'ajuntament podrà regular mitjançant ordenances les activitats que tinguen la consideració d'innòcues i que, per tant, estiguen subjectes a este règim.

Article 7. Actuacions no subjectes a llicència municipal.

No estan subjectes a llicència urbanística municipal els actes enunciats en l'article 3 en els següents casos:

a. Quan hagen sigut prèviament autoritzats com a conseqüència de l'aprovació d'un projecte d'urbanització o d'obra pública o de gestió urbanística dels mateixos efectes autoritzatoris.

b. Quan es tracte d'obres auxiliars o constitutives d'una instal·lació subjecta a autorització ambiental integrada o llicència ambiental i l'administració verifique, en un mateix procediment, el compliment

de la normativa urbanística, a més de les condicions ambientals exigibles.

c. Quan es tracte d'actuacions auxiliars de la realització d'una obra autoritzada per llicència, com ara l'aplec de materials.

Sempre que es realitzen sobre edificis i entorns no catalogats i/o protegits pel Pla, no serà exigible llicència prèvia per a la realització de les obres necessàries per l'acondicionament de locals per a exercir les activitats comercials definides en l'article 2 de la Llei 12/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats servicis, d'acord amb el que estableix l'art. 3 de dita llei. Es requerirà en tal cas declaració responsable. Sense que això supose l'exempció del compliment de la normativa estètica de la zona d'ordenació en què es troben les dites obres.

Article 8. Declaració responsable

Es defineix com a declaració responsable el document subscrit per la persona titular d'una activitat empresarial o professional o promotor d'obres en edificacions, en el qual declara, sota la seua responsabilitat, que complix amb els requisits establits en la normativa vigent, que disposa de la documentació que així ho acredita i que es compromet a mantindre el seu compliment durant la vigència de l'activitat i l'edificació.

La declaració responsable s'empara, entre altres, en el que disposa la Llei 12/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats servicis, en la Llei 30/1992, de 26 de novembre de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, en la Llei 6/2014 de 25 de juliol, de prevenció, qualitat i control ambiental d'activitats de la Comunitat Valenciana i en el LOTUP.

La declaració responsable per als casos prevists en l'article 4 de les presents normes s'ajustarà al previst en la legislació vigent en matèria de procediment administratiu comú

La declaració responsable a presentar a l'ajuntament adjuntarà, al menys, els documents addicionals següents:

a. L'acreditació de la identitat del promotor i de la resta dels agents de l'edificació.

b. La descripció gràfica i escrita de l'actuació i la seua ubicació física,

c. Projecte subscrit per tècnic competent quan ho requerisca la naturalesa de l'obra.

d. Informe emés pel redactor del projecte que acredite el compliment de la normativa exigible per al cas objecte de la declaració responsable

e. Documentació addicional exigida per la normativa ambiental, quan calga.

f. Indicació del temps en què es pretén iniciar l'obra

g. Mesures relacionades amb l'evacuació de runes i la utilització de la via pública.

h. Justificació de tindre les autoritzacions d'altres administracions i organismes precises segon l'obra o l'activitat.

El promotor, una vegada efectuada sota la seua responsabilitat la declaració que complix tots els requisits pertinents per a executar les obres, i presentada este ant l'ajuntament junt amb tota la documentació exigida, estarà habilitat per a l'inici immediat de les obres, sense perjudi de les potestats municipals de comprovació o inspecció dels requisits habilitants per a l'exercici del dret i de l'adequació del que executat al contingut de la declaració.

La inexactitud, falsedat o omissió, de caràcter essencial, en qualsevol dada, manifestació o document que s'acompanye o incorpore a la declaració responsable, o la no presentació davant de l'ajuntament d'esta, determinarà la impossibilitat d'iniciar les obres o de realitzar els actes corresponents des del moment que es tinga constància de tals fets, sense perjudi de les responsabilitats a què haguera lloc. La resolució administrativa que declare tals circumstàncies podrà determinar l'obligació de l'interessat de restituir la situació jurídica al moment previ al reconeixement o a l'exercici del dret o a l'inici de l'activitat corresponent; tot això sense perjudi de la tramitació, si és el cas, del procediment sancionador corresponent.

La declaració responsable efectuada en els termes que preveu este article, en la resta d'articles de les presents normes en què es regula i de conformitat amb la corresponent ordenança municipal, produirà tots els efectes que la normativa aplicable atribuïx a la concessió de la

licència municipal i es podrà fer valdre tant davant de l'administració com davant de qualsevol altra persona, natural o jurídica, pública o privada.

Article 9. Actes promoguts per administracions públiques.

1. Els actes relacionats en l'article 3 que siguem promoguts per l'administració General de l'Estat, per la Generalitat o per les entitats de dret públic dependents o hi vinculades, estaran subjectes a llicència municipal en els termes disposats per la LOTUP, llevat de les excepcions previstes en la legislació sectorial aplicable.

2. Quan per a la realització dels dits actes no siga exigible la llicència, serà preceptiu verificar la integració dels mateixos en l'ordenació territorial i urbanística en els termes previstos pel dit precepte.

3. La llicència municipal urbanística que s'atorgue podrà imposar, si és el cas, l'exigència de compartir per diferents empreses públiques o privades les instal·lacions autoritzades, d'acord amb la normativa sectorial específica corresponent. També podrà imposar l'exigència d'adoptar les mesures que es consideren necessàries per a evitar o reduir el seu impacte paisatgístic en el medi rural.

4. En cas de projectes que afecten uns quants municipis la llicència haurà de sol·licitar-se de tots ells, simultània o successivament.

Article 10. Autoritzacions administratives prèvies.

1. Les autoritzacions administratives exigides en la legislació agrària, de mines, d'aigües, de muntanyes, de carreteres, Ferrocarrils, Vies Pecuarias, Patrimoni Cultural, etc. Tenen el caràcter de prèvies a la llicència municipal, no sent en cap cas substitutives de la mateixa.

5. La consecució de les dites autoritzacions administratives no conferixen el dret a l'exercici de l'ús autoritzat ni a l'execució d'obres o instal·lacions fins que no s'haja obtingut la corresponent llicència municipal.

6. Quan els actes d'edificació i ús del sòl, i aquells altres que preveu esta llei, els realitzaren particulars en terrenys de domini públic s'exigirà també llicència, sense perjudi de les autoritzacions o concessions que siga pertinent atorgar per part de l'ens titular del domini públic. La falta d'autorització o concessió impedirà al sol·licitant obtindre llicència i a l'òrgan competent atorgar-la.

7. En el sòl no urbanitzable, la construcció de la vivenda familiar i aïllada, la de magatzems i instal·lacions, lligades a l'explotació rústica o de mineria, i les activitats de servicis vinculades funcionalment a les carreteres, requeriran l'autorització prèvia de l'Ajuntament.

8. Les construccions i ús que necessiten la Declaració d'Interès Comunitari (DIC), hauran d'haver obtingut esta amb caràcter previ a la concessió de la llicència d'obres d'acord amb el procediment establert en la LOTUP

Article 11. Resolució única de la llicència d'edificació.

D'acord amb el que disposa la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació:

1. La llicència municipal d'edificació té el caràcter de resolució única, i portarà implícita la concessió de les restants llicències que pogueren correspondre. Quan esta llicència compregua actes, operacions o activitats que requerisquen l'obtenció d'altres llicències o autoritzacions, el procediment previst per a estes últimes, s'integrarà en l'establert per a l'atorgament de la llicència municipal d'edificació.

2. No obstant això, en els supòsits d'edificis l'ús principal dels quals siga el de vivenda i que complementàriament incloguen garatges i sempre que estos estiguen vinculats exclusivament en les seues respectives vivendes o servisquen els propietaris o arrendataris d'estes o dels locals del propi edifici, la llicència municipal d'edificació portarà implícita la concessió de la llicència d'activitat dels garatges, i no serà aplicable en estos casos el procediment administratiu regulat per la legislació específica d'activitats classificades, havent de comprovar l'Ajuntament que el projecte complix amb la normativa aplicable als garatges, així com l'adequació a l'esmentat projecte de l'obra realitzada, als efectes pertinents de la posterior expedició de la llicència d'ocupació. Tot això sense perjudi de l'aplicació de la normativa corresponent a les declaracions responsables.

Article 12. Llicència municipal d'ocupació.

1. La llicència municipal d'ocupació o declaració responsable d'ocupació és l'acte que reconeix i empara l'aptitud per a l'ús de les edificacions a les que es refereix la Llei 3/2004, de 30 de juny de la Generalitat de l'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació,

ja siga en la seua totalitat o en alguna de les seues parts susceptibles d'ús individualitzat. Té per objecte comprovar l'adequació de l'obra executada al projecte per al que va ser concedida la llicència municipal d'edificació.

2. La seua regulació i obligatorietat ho serà d'acord amb el que disposa l'esmentada llei o normativa que la substituïska.

Article 13. Exigència de la llicència municipal d'ocupació.

D'acord amb el que disposa l'article 33 de la Llei 3/2004, de 30 de juny de la Generalitat de l'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació, i mentre no es modifique o substituïska, serà exigible l'obtenció de la llicència municipal d'ocupació o en el seu cas, la declaració responsable d'ocupació, en el següents casos:

1. Una vegada concloues les obres compreses en l'àmbit d'aplicació de dita llei.

2. Transcorreguts deu anys des de l'obtenció de la primera llicència d'ocupació serà necessària la renovació d'esta en els supòsits següents:

a. Quan es produïska la segona o posteriors transmissions de la propietat

b. Quan siga necessari formalitzar un nou contracte de subministrament d'aigua, gas o electricitat.

3. En els casos d'edificacions existents, ja siga en la totalitat o en alguna de les parts susceptibles d'ús individualitzat, que no disposaren amb anterioritat de la llicència municipal d'ocupació, sempre serà necessària l'obtenció d'esta en els supòsits següents:

a. Quan es produïska la segona o posteriors transmissions de la propietat

b. Quan siga necessari formalitzar un nou contracte de subministrament d'aigua, gas o electricitat.

4. Quan s'executen obres de les compreses en els apartats b) i c) de l'article 2.2 de Llei 3/2004, de 30 de juny de la Generalitat de l'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació, amb independència del temps transcorregut des de l'obtenció de l'anterior llicència en el seu cas.

5. Quan es produïska una alteració de l'ús de l'edificació, amb independència del temps transcorregut des de l'obtenció de l'anterior llicència en el seu cas.

6. En el cas d'habitatges protegits de nova construcció, la cèdula de qualificació definitiva substituirà la llicència d'ocupació quan es tracte de la primera transmissió de l'habitatge. En segona o posteriors transmissions d'habitatges amb protecció pública, s'estarà a allò establert en els apartats anteriors d'este article.

Article 14. Classes o Tipus de Llicències.

Les llicències urbanístiques comprenen els tipus següents:

a. De parcel·lació.

b. D'urbanització.

c. D'edificació.

d. D'ocupació.

e. D'activitats i instal·lacions

f. D'usos i obres provisionals.

g. De demolició.

h. De intervenció en elements catalogats

i. D'altres actuacions urbanístiques estables.

j. Altres llicències municipals.

Totes les llicències urbanístiques usaran com a base obligatòria de la informació la cartografia municipal a escala 1:2.000, en Sòl Urbà, i a escala 1:5.000 en la resta de sòls.

Les llicències d'obres les atorgarà l'òrgan de govern que corresponga.

Article 15. Responsabilitat de l'administració.

1. Les llicències s'entendran atorgades excepte el dret de propietat i sense perjudi del de tercer i no podran ser invocades pels particulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què incorreguen en l'exercici de les activitats corresponents.

2. L'atorgament de les llicències no implicarà per a l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys o perjudis que puguen produir-se amb motiu o ocasió de les activitats que es realitzen en virtut de les mateixes.

Article 16. Tipus d'obres.

S'establixen els següents tipus d'obres en funció del grau de control:

1) Obres majors.

Tindran la consideració d'obres majors aquelles intervencions d'edificació que concorden amb el que disposa la llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació, i requeriran un projecte segons el que establix l'article 4 de la mateixa llei, les obres següents:

- a. Obres d'edificació de nova construcció, excepte aquelles construccions d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica que no tinguen, de forma eventual o permanent, caràcter residencial ni públic i es desenrotllen en una sola planta.
- b. Obres d'ampliació, modificació, reforma o rehabilitació que alteren la configuració arquitectònica dels edificis, entenent per tals les que tinguen caràcter d'intervenció total o les parcials que produïsquen una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural, o tinguen com a objecte canviar els usos característics de l'edifici.
- c. Obres que tinguen el caràcter d'intervenció total en edificacions catalogades o que disposen d'algun tipus de protecció de caràcter ambiental o historicoartístic, regulada a través de norma legal o document urbanístic i aquelles altres de caràcter parcial que afecten els elements o parts objecte de protecció.
- d. Moviments de terres, excepte els indicats en l'apartat 2d i obres d'urbanització.
- e. Obres d'habilitació de local per a instal·lació d'activitats o canvi d'ús.
- f. Habilitació de l'espai sota coberta que suposen augment del volum edificat incrementant l'aprofitament urbanístic.
- g. Reformes en paviments o revestiments que suposen un increment substancial de les càrregues de l'edificació.
- h. Modificació general de distribucions interiors.
- i. Instal·lació d'ascensors i muntacàrregues.
- j. Demolicions:
 - d'Edificis
 - Elements estructurals
 - Fatxadades i elements comuns.
 - Eliminació de murs de càrrega i forjats.

2) Obres menors.

- a. Modificació exterior o interior d'edificacions existents sense alteració o increment de parts estructurals, composició de fatxadades ni volums de l'edificació.
- b. Obres i instal·lacions que no afecten la configuració arquitectònica d'un edifici ja construït, inclòs en este concepte, les instal·lacions de servici general, el volum, l'ús, el nombre de vivendes o locals, la fonamentació, la tipologia, les condicions d'habitabilitat i els elements que conformen els elements de protecció passiva o activa de l'edificació enfront dels riscos.
- c. Obertura o modificació de buits en les plantes baixes comercials que no modifiquen l'estructura portant de l'edifici.
- d. Xicotets moviments de terres que s'efectuen sense necessitat d'apuntaments ni mesures de seguretat i sempre que no vagen a constituir un perill per a la via pública.
- e. Tancaments i tanques.
- f. Obres de reparació o substitució parcial dels materials de cobriment de la coberta sempre que no afecten l'estructura ni a les condicions volumètriques o tipològiques de les cobertes de l'edifici.
- g. Reparació de fatxadades.
- h. Totes aquelles obres ordinàries d'edificació i instal·lacions d'evident simplicitat tècnica no arrellegades en els anteriors apartats.

3) Actuacions especials.

- i. Parcel·lacions urbanes.
- j. Primera utilització i modificació d'ús.
- k. Col·locació de cartells de propaganda.
- l. Iniciació de qualsevol tipus d'activitat que puga afectar el paisatge o salubritat de l'àrea, com ara cementeri de vehicles, femater o femer, talat d'arbres, estès de línies, o qualsevol altres assimilables a les citades per la seua repercussió mediambiental.

Article 17. Contingut de la llicència.

1. Quant es disposa en les presents Normes respecte a condicions d'edificabilitat i ús, així com sobre condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en el contingut de l'acte d'atorgament de la llicència.

2. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les clàusules de les mateixes i, a més, el contingut implícit que és el definit pel Pla General, en tota la seua documentació, segons la classe de destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.

3. No podrà justificar-se la vulneració de les disposicions legals i Normes Urbanístiques en el silenci o insuficiència de la llicència.

4. A la llicència d'obra nova s'unirà, com a expressió gràfica del seu contingut, un exemplar del projecte aprovat, amb el segell de la corporació que prevaldrà sobre qualsevol altra descripció de l'obra o instal·lació autoritzada, per la qual cosa amb la sol·licitud de llicència s'hauran de presentar dos projectes.

Article 18. Normes i condicions aplicables

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció al que disposa el Pla respecte a la classe de sòl i destí, i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat, i usos previstos en el mateix i en la legislació específica que, si és el cas, els siga aplicable.

2. En tot cas, serà requisit indispensable per a l'atorgament de llicència que s'haja adquirit el dret a l'aprofitament urbanístic conforme a la legislació urbanística aplicable.

Article 19. Caducitat i pèrdua d'eficàcia de les llicències

1. Caducitat.

a. L'acte d'atorgament de la llicència fixarà els terminis d'iniciació, interrupció màxima i finalització de les obres, de conformitat amb la legislació urbanística d'aplicació i el contingut de les presents Normes.

b. Les llicències urbanístiques caducaran a l'any de la notificació del document, si en el referit termini no s'han iniciat les obres o actuacions autoritzades.

c. Caduquen igualment les llicències com a conseqüència de la interrupció de la realització de les obres o activitats per un termini igual o superior a 6 mesos. Així mateix caduquen si no s'acabaren les obres dins del termini fixat, incloent les prorrogues concedides per l'Ajuntament.

d. Per causa justificada, podrà sol·licitar-se la pròrroga de les llicències per temps igual o inferior al del termini inicialment atorgat, sempre que se sol·licite abans del transcurs del dit termini.

e. La caducitat es produirà pel mer transcurs del termini o pròrroga si és el cas, excepte causa provada de força major. No obstant això perquè produïska efectes, la caducitat haurà de ser declarada expressament per la Corporació, amb audiència prèvia de l'interessat.

f. La declaració de caducitat extingirà la llicència, no podent-se iniciar ni prosseguir les obres si no se sol·licita i obté una nova ajustada a l'ordenació urbanística en vigor. La declaració de caducitat no obsta al dret del titular o dels seus drethavents a sol·licitar nova llicència per a la realització de les obres pendents o l'exercici de l'activitat, ajustant-se a la legalitat i normatives vigents en el moment de la nova sol·licitud i abonant les taxes corresponents, sense que en cap moment es puguen pretendre drets adquirits per la llicència caducada.

g. Si l'obra o instal·lació queda inacabada o paralitzada, després de la declaració de caducitat, podrà dictar-se orde d'execució per a culminar els treballs imprescindibles per a assegurar la seguretat, salubritat i ornament públic de l'obra interrompuda.

h. Transcorregut un any des de la declaració de caducitat, l'obra inacabada podrà subjectar-se al règim d'edificació forçosa.

2. Pèrdua de l'eficàcia de les llicències.

a. Les llicències relatives a les condicions d'una obra o instal·lacions tindran vigència mentre subsistisquen aquelles.

b. Les llicències quedaran sense efecte si s'incompliren les condicions a què de conformitat amb les Normes aplicables estigueren subordinades.

3. La caducitat o la pèrdua d'eficàcia de les llicències comportarà l'obligació per al titular de les mateixes de reposar, a requeriment de l'Ajuntament i de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística d'aplicació, la realitat física a l'estat en què es trobara abans de la concessió d'aquelles en el termini que s'assenyale. Es dictarà orde d'execució, amb tal objecte, si l'interessat no instara

la sol·licitud de nova llicència durant els tres mesos següents a la declaració d'extinció de la primera.

En les llicències d'activitats, la caducitat o pèrdua d'eficàcia de les mateixes suposarà el cessament immediat en l'exercici de l'activitat.

La caducitat o la pèrdua d'eficàcia de les llicències comportarà la perduda de tots els drets liquidats, encara que no s'hagueren executat totalment o parcialment l'obra o activitat autoritzada.

Article 20. Terminis d'execució.

1. L'incompliment del termini per a l'execució comportarà en tot cas:

- La necessitat de sol·licitar pròrroga del termini d'execució, amb anterioritat al venciment dels terminis i per justa causa.
- L'adaptació de l'obra o instal·lació a les modificacions de la normativa, inclús d'indole tècnica constructiva, que s'haguera aprovat després de la concessió de la llicència que es tracte, en la qual cosa siga compatible amb l'estat real de l'obra i la precisió, per a continuar les obres d'obtenir llicència d'adaptació, amb rèdit de taxes, com si de nova llicència es tractara.

2. El termini de pròrroga serà fixat per l'Ajuntament, tenint en compte el retard de les obres i la complexitat dels pendents de realitzar i, si és el cas, l'al·legació que sobre este extrem es formule en la sol·licitud de pròrroga.

3. La transmissió de llicències no alterarà el còmput del termini de caducitat i es tindrà en compte per a l'adquirent el temps que ja haguera transcorregut per al transmetent. El mateix còmput i subrogació es produirà si haguera transmissions successives.

Article 21. Procediment petició i concessió de llicència.

1. Les sol·licituds de llicència es formularan en els impresos que facilitarà l'Ajuntament i es presentaran en el registre general municipal.

2. Si la sol·licitud es formula en nom de persona jurídica o d'interessat diferent del sol·licitant, haurà d'acompanyar-se còpia del poder representació en el registre.

3. Per a la sol·licitud de la llicència d'obres s'hauran de presentar els documents que es relacionen en els impresos municipals disposats a este efecte, depenent del tipus d'obra i el contingut següent:

a. Dades del titular de la petició, o el seu representant legal, domiciliació social, adreça electrònica i número de telèfon.

Nom, cognoms, domicili i dades identificatives de l'interessat quan es tracte de persones físiques.

Raó social, domicili, dades d'inscripció en el corresponent registre públic i CIF quan es tracte de persones jurídiques.

Nom, cognoms, domicili i dades identificatives, i l qualitat en què obra del firmant, quan s'actua en representació. Així com acreditació de la representació per mitjà de títol suficient.

b. Fitxa urbanística corresponent i les fitxes d'estadística normalitzades segons el model establert per l'administració general.

c. Certificat del col·legi professional corresponent, justificant l'existència de nomenament de tècnic per a la redacció de l'estudi de Seguretat i Salut, així com del Coordinador de Seguretat i Salut designat per a l'execució de l'obra.

d. Situació, superfície e identificació cadastral de la finca e indole de l'activitat, obra o instal·lació per a la que es sol·licita la llicència.

e. Carta de pagament de l'Ingrés de la Taxa de Llicència Urbanística o fotocòpia de la mateixa.

f. Si és el cas, Memòria d'Ocupació de la Via Pública, on es justifique el tractament del trànsit rodat i de vianants afectat, l'afecció a les zones d'aparcament, la reserva d'espai per a realitzar els arplegues de materials, tanques, les mesures de seguretat vial i de protecció de l'arbratge. Així com l'afecció al subsòl públic per a la connexió amb el sanejament, subministraments, abastiments i altres instal·lacions.

4. A la sol·licitud s'acompanyarà la documentació que, per a cada tipus de llicència, s'estableix en les presents Normes, sense perjudi de l'exigida per la legislació específica.

5. El procediment per a la concessió de llicències urbanístiques de qualsevol classe s'ajustarà al que disposa la legislació aplicable, estes Normes i les Ordenances Municipals.

6. En els casos que corresponga, i lligada a la concessió de llicència municipal s'estableix l'obligació de presentar l'aval corresponent a l'actuació a realitzar.

Article 22. Garantia de les obres d'urbanització en via pública en sòl urbà consolidat.

El sol·licitant de llicència d'obra major estarà obligat a la presentació d'aval de restitució per danys que afecten la urbanització de la via pública.

L'aval de garantia de restitució per danys garantirà qualsevol desperfecte en la via públics o danys causats a qualsevol element o infraestructura urbana, o a tercers. Les característiques d'esta garantia i el mecanisme per a la seua quantificació estaran regulats per mitjà de l'ordenança corresponent.

L'aval de garantia d'execució de la urbanització garantirà l'efectiva finalització de les obres d'urbanització a realitzar. Prèviament a la concessió de llicència l'Ajuntament estimarà el valor dels treballs d'urbanització a realitzar, el sol·licitant haurà de presentar aval de garantia d'execució urbanització pel valor de les obres estimat per l'Ajuntament.

L'aval de garantia de restitució romandrà vigent fins a 12 mesos després d'atorgada la llicència de primera ocupació o la presentació de document acreditatiu del final de l'obra (per a altres tipus d'activitats no edificatòries).

Article 23. Llicències en Sòl Urbà sense Urbanització.

En terrenys de sòl urbà on la urbanització no estiga realitzada, s'haurà de simultaniejar l'edificació amb l'execució de la urbanització.

Article 24. Llicències de parcel·lació.

1. Parcel·lació urbanística .

a. Es consideren parcel·lacions urbanístiques tota divisió o subdivisió simulantia o successiva de terrenys en dos o més lots que es duga a terme en sòls classificats com a urbans o urbanitzable pel Pla General.

b. No podran realitzar-se parcel·lacions urbanístiques en els sòls urbanitzable fins que no estiga aprovat el corresponent Pla Parcial i només en els termes previstos per este.

c. Tot acte de divisió o parcel·lació de terrenys estarà subjecte a llicència municipal o a la declaració administrativa de la seua innecessarietat. La parcel·lació urbanística estarà subjecta al que disposa la legislació urbanística d'aplicació.

2. La divisió de terrenys en sòl no urbanitzable estarà subjecta al que disposa el Decret 217/1999, de 9 de novembre, del Govern Valencià, por el que es determina l'extensió de les unitats mínimes de cultiu en la Comunitat Valenciana; la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries; la Llei 8/2002 d'Ordenació i modernització de les estructures agràries de la Comunitat Valenciana i la legislació urbanística vigent en sòl no urbanitzable.

3. Projecte de parcel·lació. Les llicències de parcel·lació o de divisió de finques es concediran sobre la base d'un projecte amb el contingut següent:

a. Memòria justificativa de les raons de la parcel·lació i de les seues característiques en funció de les determinacions de les Normes sobre el qual es fonamenta. En ella es descriurà cada finca original existent i cada una de les noves parcel·les, havent de fer patent que estes resulten adequades per a l'ús que el planejament els assignen i, si és el cas, si són aptes per a l'edificació.

b. Plans d'estat actual a escala 1/1.000 com a mínim, on s'assenyalen les finques originàries registrals representades en el parcel·lari oficial, les edificacions i arbratges existents i els usos dels terrenys.

c. Plans de parcel·lació, a escala 1/1.000 com a mínim, en els que apareguen perfectament identificades cada una de les parcel·les resultants i puga comprovar-se que no queden parcel·les no edificables segons les condicions assenyalades per les Normes.

4. La llicència de parcel·lació urbanística s'entendrà concedida amb els acords d'aprovació dels projectes de reparcel·lació, compensació o normalització de finques.

5. La llicència de parcel·lació autoritza a delimitar i fitar la parcel·la o parcel·les resultants. Per a la realització física del dit delimitació, es requerirà subscriure la corresponent Acta de Delimitació. La dita acta, en que s'haurà de referenciar la llicència de parcel·lació que li dóna suport, o el certificat d'innecessarietat, haurà d'estar subscripta per les parts afectades.

6. La llicència de parcel·lació serà innecessària quan:

- La divisió o segregació siga conseqüència d'una reparcel·lació o d'una cessió, ja siga forçosa o voluntària, gratuïta o onerosa, a favor de l'administració, perquè destine el terreny resultant de la divisió a l'ús o servici públic a què es trobe afecte.
- El corresponent acte de disposició no augmente el nombre de finques originàriament existents i complisca les normes sobre la seua indivisibilitat establides per raons urbanístiques.
- La divisió o segregació haja sigut autoritzada expressament pel municipi amb motiu de l'atorgament d'una altra llicència urbanística.

Article 25. Llicències d'Obres d'Urbanització.

1. Les obres d'urbanització s'entenen autoritzades amb els acords d'aprovació definitiva dels projectes d'urbanització corresponents a les unitats d'execució programades.

2. Serà necessària la prèvia llicència per a les obres d'urbanització de caràcter complementari puntual, no incloses en un projecte d'urbanització, i les de mera conservació i manteniment.

Esta llicència podrà tramitar-se, si es el cas, junt amb la llicència d'edificació.

Als efectes de l'obtenció de la dita autorització, l'interessat aportarà projecte d'obres ordinàries, que contindrà el pressupost corresponent a les obres que es prevegen realitzar, i els avals corresponents que s'estimen per part de l'Ajuntament d'acord amb les presents normes.

Article 26. Llicències d'Obres d'Edificació i d'altres obres anàlogues.

1. Requerixen llicència urbanística les següents obres d'edificació:

- Les obres de nova planta
- Les obres d'ampliació i reforma dels edificis.
- Les obres de demolició
- Les obres menors que no estiguin subjectes al règim de declaració responsable.

2. En les sol·licituds d'obra majors arrellegades en els apartats a, b i c de l'apartat anterior, s'acompanyarà a més de la documentació establida en l'article 19 de les presents normes:

- Dos còpies de projecte bàsic, una d'elles en format digital (pdf), les dues còpies deuran estar signades per tècnic competent y visades pel corresponent col·legi professional. En el cas dels documents presentats en format pdf, deuran anar signats electrònicament por tècnic competent mitjançant certificat digital reconegut.
- Dos còpies del corresponent estudi de Seguretat i salut, una d'elles en format digital (pdf), les dues còpies deuran estar signades per tècnic competent y visades pel corresponent col·legi professional. En el cas dels documents presentats en format pdf, deuran anar signats electrònicament por tècnic competent mitjançant certificat digital reconegut.
- Fitxa urbanística corresponent i les fitxes d'estadística normalitzades segons el model establert per l'administració general.
- Certificat del col·legi professional corresponent, justificant l'existència de nomenament de tècnic per a la redacció de l'estudi de Seguretat i Salut, així com del Coordinador de Seguretat i Salut designat per a l'execució de l'obra.
- Fotocòpia del IAE del Constructor.
- Quan el projecte haja de ser conegut per altres organismes quant a l'indole del seu contingut, s'acompanyaran exemplars addicionals del mateix.
- Fulls de dades estadístiques.
- Còpia del pla oficial acreditatiu d'haver-se efectuat l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny, expedit pels servicis tècnics municipals.
- Si és el cas, còpia del document oficial de contestació a les consultes efectuades prèviament.
- En les sol·licituds de llicència de derrocament d'edificis, a més de la documentació anterior, s'acompanyarà de fotografies de cada una de les fatxades de l'edifici.
- Cèdula de Qualificació Provisional, si es tracta de vivendes acollides a protecció oficial.
- Acta d'inici d'obres

3. En les sol·licituds de llicència d'obra menors, s'ajustaran al procediment i contingut següent:

- Es presentarà junt amb la sol·licitud de llicència un document en què es descriuen escrita i gràficament les obres a realitzar amb indicació de forma precisa del seu emplaçament, la seua extensió, classe i característiques i el pressupost estimat de les mateixes.
- En els casos en què intervinguen diversos professionals o empreses, així com en els casos de restauració de fatxades, s'haurà de presentar el corresponent estudi de seguretat i salut, així com designar un Coordinador en la dita matèria, segons establira la legislació en matèria de seguretat i salut vigent.

c. L'òrgan municipal competent, previs els informes oportuns, resoldrà la sol·licitud dins del termini d'un mes des de la seua presentació si la documentació presentada fóra completa i suficient, i des de l'esmena dels inconvenients corresponents, si és el cas

4. La llicència podrà atorgar-se amb el projecte bàsic, però serà preceptiva la presentació del projecte d'execució en format digital firmat i visat pel col·legi professional corresponent, amb caràcter previ al començament de les obres. Si és el cas, s'haurà d'acompanyar l'entrega del document digital del projecte d'execució, d'un certificat firmat pels tècnics redactors i pel promotor que assegure que no hi ha cap tipus de modificacions respecte al projecte bàsic sobre el qual es va sol·licitar llicència.

5. Es requerirà la ITE (Inspecció Tècnica d'Edificis) o ICE (Informe de Conservació de l'Edificació) si és el cas, quan se sol·licite qualsevol tipus d'intervenció comunitària en edificis plurifamiliars de més de 50 anys, o certificat de tècnic competent subscrit pel promotor que no s'està en el dit supòsit.

6. Es requerirà la ITE (Inspecció Tècnica d'Edificis) o ICE (Informe de Conservació de l'Edificació) si és el cas, quan se sol·licite qualsevol tipus d'intervenció en edificis unifamiliars de més de 50 anys, o certificat de tècnic competent subscrit pel promotor que no s'està en el dit supòsit.

7. Per al control de la reposició d'elements urbans (arbres, bancs, etc...) i per a evitar incompatibilitats entre l'obra nova i les preexistències urbanes, se sol·licitarà pla i fotografies d'emplaçament amb els elements d'urbanització existents.

8. Si les obres es troben en curs d'execució, haurà d'acompanyar-se acta en què s'especifique l'estat en què es troba, subscrita de conformitat per ambdós parts. Les responsabilitats que es deriven de l'incompliment d'estos requisits, seran exigibles indistintament a l'antic i al nou titular.

9. Requeriran expressa modificació de la llicència d'obres les alteracions que pretenguen introduir-se durant l'execució material de les mateixes.

Article 27. Llicències d'intervenció sobre edifici protegit.

1. Es denominarà llicència d'intervenció sobre edifici protegit a tota autorització per a la realització d'obres de qualsevol naturalesa tendents a alterar l'estat físic dels edificis i elements catalogats. Este règim s'aplicarà a tots els elements protegits siga quin siga el seu nivell de protecció i per a autoritzar qualsevol tipus d'intervenció ja siga de caràcter bàsic o subsidiari.

2. No es podran concedir llicències de demolició en relació a immobles catalogats sinó, en tot cas llicència d'intervenció que contemple tant les operacions de demolició com les d'una altra naturalesa i el resultat final de l'actuació sobre l'immoble.

Article 28. Llicències municipals d'ocupació.

1. L'obtenció de la llicència municipal d'ocupació o en el seu cas, la declaració responsable d'ocupació serà exigible en els casos prevists en la Llei 3/2004, de 30 de juny de la Generalitat de l'Ordeneació i Foment de la Qualitat de l'Edificació, o normativa que la substituísca.

2. La sol·licitud de llicència de primera ocupació o en el seu cas, la declaració responsable de primera ocupació dels edificis s'acompanyarà de la següent documentació:

- Certificat final de les obres, expedita pel facultatiu director, visada pel Col·legi corresponent, acreditativa que les obres han sigut totalment acabades d'acord amb el projecte autoritzat. Amb la documentació necessària en què es reflectisquen, si és el cas, les xicotetes modificacions introduïdes en el projecte aprovat i sorgides durant l'execució de les obres que no hagen sigut previstes en els

documents inclosos en la tramitació de la llicència d'obres i les seues possibles modificacions.

- b. Justificants d'orde fiscal exigibles.
 - c. Fotografia en color de l'obra acabada.
 - d. Certificat acreditatiu de què el disseny, els materials empleats i l'execució de l'obra s'ajusten a la legislació vigent en matèria de condicions acústiques en edificació.
 - e. Còpia simple de la declaració d'obra nova en construcció i, si és el cas, de divisió horitzontal.
 - f. Plànols de connexions dels distints servicis urbans segellats per les companyies subministradores.
 - g. En cas necessari, butlletí d'instal·lació de telecomunicacions i, si és el cas, Certificat Fi d'Obra d'ICT segellat per la Direcció Provincial d'Inspecció de Telecomunicacions i documentació oficial acreditativa de la posada en marxa dels aparells elevadors.
 - h. Imprès d'autoliquidació, acreditatiu de l'ingrés de l'import de la taxa corresponent.
 - i. Acta de recepció de l'obra subscripta pel constructor i promotor.
 - j. Certificat del compliment de normativa i CTE.
 - k. Còpia del llibre de l'edifici (format digital)
3. La sol·licitud de llicència de segona i següents actes d'ocupació dels habitatges o en el seu cas, la declaració responsable d'ocupació d'estos, s'acompanyarà de la següent documentació:
- a. Fotocòpia del DNI del sol·licitant o CIF en el cas de persones jurídiques, amb acreditació en este supòsit de la representació de la persona sol·licitant.
 - b. Fotocòpia de la documentació acreditativa de la propietat o ocupació de la vivenda, que serà l'escriptura de la propietat o el contracte corresponent de compravenda, d'arrendament, etc.
 - c. Fotocòpia del rebut de l'Impost sobre Béns Immobles del període impositiu immediatament anterior a la data de sol·licitud de la llicència d'ocupació.
 - d. Fotocòpia dels rebuts de l'abonament dels servicis de subministrament d'aigua i electricitat del període anterior a la data de la present sol·licitud, o, si no n'hi ha, certificat de les Companyies subministradores dels dits servicis que acredita la contractació dels mateixos.
 - e. Certificat emès per facultatiu competent de què l'edifici o la part del mateix susceptible d'ús individualitzat s'ajusta a les condicions que van suposar l'atorgament de la primera o anterior llicència d'ocupació a què se sol·licita.
 - f. En el cas de no tindre abans llicència d'ocupació, haurà d'aportar-se certificat emès per facultatiu competent de què l'edifici la part del mateix susceptible d'ús individualitzat s'ajusta a les condicions exigibles per a l'ús a què es destina.
 - g. Còpia del llibre de l'edifici si és el cas (format digital).
 - h. Acreditació que l'edificació no està catalogada o que no té una antiguitat superior a 50 anys. En el cas que estiga catalogada o siga més antiga s'haurà d'aportar certificat amb la realització d'un informe d'avaluació, a càrrec d'un facultatiu competent, con el contingut del article 180.2 de la LOTUP.
 - i. En cas d'haver-se fet obres majors haurà de presentar-se: certificat final d'obres i butlletins de les instal·lacions modificades (gas, llum i aigua).
 - j. Imprès d'autoliquidació, acreditatiu de l'ingrés de l'import de la taxa corresponent.
4. Està obligat a sol·licitar llicència d'ocupació o en el seu cas, la declaració responsable d'ocupació per a la primera utilització dels edificis el titular de la llicència urbanística d'obres. Subsidiàriament, la dita sol·licitud podrà ser realitzada per l'adquirent o usuari de l'edificació.
- Quan la llicència d'obres autoritze l'execució per fases dins d'un conjunt edificatori, es podrà sol·licitar llicència d'ocupació per a cada una de les fases a què es referisca la llicència concedida, sempre que siguen estructuralment i funcionalment independents.
5. El termini per a resoldre les sol·licituds de llicències de primera ocupació, serà de 3 mesos de conformitat amb el que estableix l'article 34 de la Llei 3/2004, de 30 de juny de la Generalitat relativa a l'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació. El dit termini

començarà a computar-se des de la data d'entrada pel registre general d'este Ajuntament de les sol·licituds degudament omplides.

En cas d'existir deficiències documentals, es requerirà al peticionari per una sola vegada perquè les esmene, indicant un termini per a això, no inferior a quinze dies, que no es computarà dins de l'establert per a l'atorgament de la llicència. Transcorregut el termini per a l'esmena, sense que esta es produïra, es denegarà expressament la llicència, devent l'interessat començar el procediment des del seu inici per a una nova tramitació.

6. Quan per a l'acte d'ocupació, siga necessari declaració responsable, en els termes de les presents normes, la dita llei i la LOTUP, no més s'entendrà presentada quan la sol·licitud s'acompanye de tota la documentació senyalada als punts anteriors.

7. En el cas que després de la inspecció municipal detecte deficiències, es requerirà al peticionari per una sola vegada perquè les esmene, indicant un termini per a això, no inferior a quinze dies. Des d'eixe moment s'entendrà que no és possible la utilització de l'edifici, fins al moment en què els Servicis Tècnics Municipals alcen acta de l'esmena de les dites deficiències

Article 29. Llicències d'altres actuacions urbanístiques.

1. Als efectes d'estes Normes, s'entenen per altres actuacions urbanístiques aquelles altres construccions, ocupacions, actes i formes d'afectació del sòl, del vol o del subsòl, que no estiguen incloses en les seccions anteriors o que s'escometen amb independència dels projectes que en elles es contemplen.

2. Estes actuacions urbanístiques s'integren en els subgrups següents:

a. Obres civils singulars: Entenen per tals les de construcció o instal·lació de peces d'arquitectura o enginyeria civil, o d'escultures ornamentals, ponts, passarel·les, murs, monuments, fonts i altres elements urbans semblants, sempre que no formen part de projecte d'urbanització o d'edificació.

b. Actuacions estables: Quan la seua instal·lació haja de tindre caràcter permanent o duració determinada. Comprén este subgrup, a títol enunciatiu, els conceptes següents:

- La tala d'arbres i plantació de masses arbòries.
- Moviments de terres no vinculats a obres d'urbanització o edificació, incloses la construcció de piscines i l'obertura de pous.
- El condicionament d'espais lliures de parcel·la, i l'execució de guals d'accés de vehicles.
- Nous tancaments exteriors de terrenys o modificació dels existents.
- Implantació fixa de cases prefabricades o desmuntables i semblants.
- Instal·lacions lleugeres de caràcter fix pròpies dels servicis públics o activitats mercantils en la via pública, com ara cabines, quioscos, punts de parada de transport, pals, etc.
- Recintes i altres instal·lacions fixes pròpies d'activitats a l'aire lliure, recreatives, esportives, d'acampada, etc. sense perjudi dels projectes complementaris d'edificació o urbanització que, si és el cas requerisquen.
- Suports publicitaris exteriors, inclosos tots els que no estiguen en locals tancats.
- Instal·lacions exteriors pròpies de les activitats extractives, industrials o de servicis, no incorporades a projectes d'edificació.
- Tot tipus d'abocadors de residus o runes.
- Instal·lacions de dipòsits d'emmagatzematge a l'aire lliure, inclosos els dipòsits d'aigua i de combustibles líquids i gasosos, i els parcs de combustible sòlid, de materials i de maquinària.
- Instal·lacions o construccions subterrànies de qualsevol classe no compreses en projectes d'urbanització o d'edificació.
- Usos o instal·lacions que afecten el vol de les construccions del viari o dels espais lliures, com ara estesos aeris de cables i conduccions, antenes o altres muntatges sobre els edificis aliens al servicí normal d'estos i no previstos en els seus projectes originaris, telefèrics, etc.
- Actuacions complementàries. Entenen-se per tals les que s'escometen o establisquen per temps limitat o en precari, al servicí d'altres actuacions de major envergadura i particularment les següents:
 - a) Tanques d'obres i solars.

- b) Sondejors de terrenys.
 c) Obertura de rases i cales.
 d) Instal·lacions de maquinària, bastimentada i fitacions.
3. Les actuacions urbanístiques, arreglades en els paràgrafs anteriors que suposen la utilització del domini públic, deuran d'anar acompanyades de l'oportuna autorització de policia demanial o concessió, amb pagament de la taxa o cànon que resulte oportú per aprofitament del domini públic. Sense perjudi que els aspectes urbanístics i demanials puguen examinar-se en unitat d'acte, segons es dispose respecte d'això.
4. Condicions dels projectes d'altres actuacions urbanístiques.
- a. Els projectes a què es referix este article s'atindran a les especificacions requerides per les reglamentacions tècniques de l'activitat que es tracte, a les contingudes en estes Normes i a les que es disposen en les Ordenances Municipals.
- b. Com a mínim contindran memòries descriptiva i justificativa, pla d'emplaçament i croquis suficient de les instal·lacions, pressupost i estudi de seguretat i salut.

Article 30. Llicències d'obres en actuacions sobre la via pública.

1. Les xarxes de distribució en el municipi d'energia elèctrica, gas, aigua potable i telefonia seran, obligatòriament subterrànies. Es podrà eximir justificadament el soterrament de la línia de telèfon i electricitat en el cas de vivendes unifamiliars, amb un informe previ tècnic municipal.
2. Les companyies subministradores presentaran el projecte d'obres corresponent amb la identificació del seu traçat sobre vials, acompanyat d'estudi previ d'identificació de les instal·lacions existents, aportant les solucions oportunes per a respectar les dites instal·lacions.
3. Estes instal·lacions com a conseqüència de la seua ubicació sobre sòl de domini públic estaran sotmeses les modificacions que determine l'autoritat del domini, havent de realitzar a càrrec seu aquells treballs necessaris que permeten solapar qualsevol altra infraestructura municipal d'àmbit públic.
4. Als efectes de l'obtenció de la dita autorització, l'interessat aportarà el corresponent projecte d'obres d'urbanització ordinàries, que contindrà el pressupost de les obres que es previngen realitzar, i les garanties corresponents que s'estimen per part de l'Ajuntament d'acord amb les presents normes per a preservar l'estat de la via pública i dels servicis preexistents.

Article 31. Llicència ambiental municipal.

1. Estaran subjectes a prèvia llicència ambiental les instal·lacions en què es desenvolupen alguna de les activitats, públiques o privades, incloses en l'annex II de la LLEI 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de Prevenció, Qualitat i Control Ambiental d'Activitats a la Comunitat Valenciana o normativa que la substituïska. La llicència s'adaptarà a les modificacions que es produïsquen en les instal·lacions en què tals activitats s'exercixen.
2. El procediment i documentació de les llicències ambientals es regula d'acord al CAPÍTOL II del TÍTOL III de la LLEI 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de Prevenció, Qualitat i Control Ambiental d'Activitats a la Comunitat Valenciana .
3. A si mateix, l'obertura d'establiments, haurà de considerar allò que s'ha regulat per la normativa autonòmica i estatal en esta matèria específica, o la que siga vigent en el moment de la implantació de l'activitat.

Article 32. Declaració responsable ambiental i Comunicació d'activitats innòcues

Declaració responsable ambiental

1. Estan subjectes al règim de declaració responsable ambiental les activitats que no estiguen sotmeses, atenant la seua escassa incidència ambiental, ni al règim d'autorització ambiental integrada ni de llicència ambiental, i que no puguen considerar-se innòcues per no complir alguna de les condicions establides en l'annex III de la LLEI 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de Prevenció, Qualitat i Control Ambiental d'Activitats a la Comunitat Valenciana o normativa que la substituïska.
2. El procediment i documentació de les llicències ambientals es regula d'acord al TÍTOL IV de la LLEI 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de Prevenció, Qualitat i Control Ambiental d'Activitats a la Comunitat Valenciana .

3. A si mateix, l'obertura d'establiments, haurà de considerar allò que s'ha regulat per la normativa autonòmica i estatal en esta matèria específica, o la que siga vigent en el moment de la implantació de l'activitat.

Comunicació d'activitats innòcues

4. Quedaran subjectes al règim de comunicació d'activitats innòcues les activitats que no tenen incidència ambiental, considerant-se com a tals les que complisquen totes les condicions establides en l'annex III de la LLEI 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de Prevenció, Qualitat i Control Ambiental d'Activitats a la Comunitat Valenciana o normativa que la substituïska.
5. El procediment i documentació de les llicències ambientals es regula d'acord al TÍTOL V de la LLEI 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de Prevenció, Qualitat i Control Ambiental d'Activitats a la Comunitat Valenciana .
6. A si mateix, l'obertura d'establiments, haurà de considerar allò que s'ha regulat per la normativa autonòmica i estatal en esta matèria específica, o la que siga vigent en el moment de la implantació de l'activitat.
7. L'ajuntament podrà regular mitjançant ordenances les activitats que tinguen la consideració d'innòcues i que, per tant, estiguen subjectes a este règim.

Article 33. Llicència d'Obres i usos de naturalesa provisional.

1. De conformitat amb el que disposa la legislació urbanística, l'Ajuntament podrà autoritzar usos i obres justificades de caràcter provisional no previstes en el planejament, sempre que no hagueren de dificultar l'execució dels Plans la seua execució ni el desincentiven, de conformitat al que preveu l'article 216 de la LOTUP.

Les dites autoritzacions per a obres i usos provisionals podran concedir-se en Sòl Urbà o Urbanitzable en els següents casos:

- En sòl urbà, en aquells solars sense edificar en sòl urbà sense edificar sobre el qual no existisca sol·licitud de llicència d'edificació o programa d'actuació aprovat o en tramitació. En cap cas es concediran llicències provisionals que impliquen construccions en llocs destinats a espais lliures públics, parcs i jardins pel Pla General.
- En el sòl urbanitzable quan no existirà aprovat, inicial o definitiva, qualsevol programa o instrument d'execució del planejament les previsions del qual resulten incompatibles amb l'obra o instal·lació pretesa, havent d'entendre en este cas que quedaria dificultada l'execució del pla.
- En Sòl No Urbanitzable, caldrà ajustar-se al que disposa la LOTUP.

2. La provisionalitat de l'obra o ús ha de deduir-se de les pròpies característiques de la construcció o de circumstàncies objectives, com ara la viabilitat econòmica de la seua implantació provisional o l'escàs impacte social de la seua futura eradicació. La provisionalitat de l'obra o ús només podrà deduir-se i la llicència només podrà concedir-se si concorre un dels factors següents

- a. Que es deduïska de les pròpies peculiaritats constructives intrínseques a l'obra que es pretén realitzar, siga per la seua lleugeresa, pel seu caràcter desmuntable o perquè només oferisquen profit per a esdeveniment o conjuntura efímera i temporal.
- b. Que es deduïska de circumstàncies objectives independents de la mera declaració de voluntat del peticionari, com són l'escàs impacte social de la futura erradicació de l'activitat (que no es destruiria ocupació creada) i la viabilitat econòmica de la seua implantació provisional.

3. Conseqüentment amb allò que s'ha exposat, l'autorització només es podrà concedir sotmesa a termini màxim o condició extintiva que es derivaran de la mateixa naturalesa de l'obra o ús sol·licitat. Les obres o usos provisionals autoritzats deuran demolir-se i/o erradicar-se quan es produïska el venciment del termini o compliment de la condició, o quan si així ho acordarà l'Ajuntament, sense dret a cap indemnització.

L'autorització s'atorgarà, per tant, subjecta al compromís de demolir o erradicar l'actuació quan vença el termini o es complisca la condició que s'establisca en autoritzar-la, o quan ho acordarà l'Ajuntament sense dret a cap indemnització, acceptat pel propietari i que haurà d'inscriure's en el Registre de la Propietat abans d'iniciar l'obra o utilitzar d'instal·lació.

Les llicències que puguen ser així concedides no seran eficaços sense la prèvia inscripció en el Registre de la Propietat de la renúncia, per l'interessat, a tot dret a indemnització derivat de l'orde de demolició o d'erradicació de l'ús i sense la prèvia presentació davant de l'Administració del certificat acreditatiu de tal extrem. A tals efectes es requerirà amb caràcter previ el dit compromís en Escripura Pública, a més de la presentació de l'aval de restitució que garantisca la restitució a l'estat original i desmantellament de les obres provisionals, ascendint la quantitat de l'aval a l'import total dels treballs de restitució.

L'Ajuntament podrà procedir a la demolició i restitució de l'estat original sense dret a cap indemnització quan haja transcorregut el temps pel qual s'ha concedit la llicència, o de manera prèvia si concorre alguna circumstància que així ho requerisca. El pagament dels treballs de desmantellament i restitució sempre anirà a càrrec del sol·licitant de la llicència, l'Ajuntament farà ús de l'aval presentat si el sol·licitant no es fera càrrec de les despeses dels treballs de restitució a l'estat original.

4. No serà necessària l'obtenció d'este tipus de llicència en el cas d'ús provisional d'aparcament promogut, per necessitats de l'interès general, pel propi Ajuntament en aquells sòls privats en sòl urbà i urbanitzable del pla, els propietaris dels quals no puguen complir amb la seua obligació d'edificar i així ho convenien amb l'administració local.

Al tractar-se d'una actuació municipal, es requerirà autorització o aprovació de la mateixa pel mateix òrgan que tinga competència per a atorgar llicència a la classe d'activitat corresponent: aparcament.

Article 34. Obtenció de llicència. Terminis

1. Terminis per a resoldre les llicències urbanístiques

L'òrgan municipal competent, prèvia emissió dels informes que siguen preceptius – si estiguera completa la documentació, i des de l'esmena dels inconvenients corresponents, si és el cas-, resoldrà la sol·licitud presentada dins del termini legal previst en l'article 221 de la LOTUP o normativa que ho substituïska:

a. Les llicències parcel·lació o divisió de terrenys, en el termini d'un mes.

b. Les llicències que comporten obres majors de nova construcció o reforma estructural d'entitat equivalent a una nova construcció o les de derrocament, respecte a edificis no catalogats, en el termini de dos mesos.

c. Les d'intervenció, que seran qualssevol que afecten un edifici catalogat o en tràmit de catalogació, en el de tres mesos.

Es podran atorgar llicències parcials que autoritzen la realització de fases concretes del projecte, a reserva de l'esmena o suplement d'este en aspectes menors i complementaris pendents d'autorització administrativa.

Tota resolució denegatòria haurà de ser motivada, així com les possibles condicions que s'imposen en la llicència, amb l'expressió dels preceptes de la normativa en vigor que s'entenguen d'aplicació.

2. Silenci administratiu

El venciment del termini per a l'atorgament de llicències sense que s'haja notificat resolució expressa legitimarà l'interessat que haja presentat la sol·licitud per a entendre-la estimada per silenci administratiu en els casos de l'article 213. c, g, l i m de la LOTUP.

La resta de llicències s'entendran desestimades per silenci administratiu si haguera vençut el termini per a notificar la resolució sense que esta s'haja practicat.

En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu, facultats en contra de les lleis, dels Plans, Projectes, Programes o Ordenances o, en general, en termes contraris, oposats o disconformes amb les previsions de l'ordenació urbanística.

Seran nul·les de ple dret les llicències obtingudes per acte exprés o presumpte que contravinguen de manera greu i manifest la legislació o el planejament urbanístic.

Article 35. Suspensió del còmput dels terminis.

El còmput de terminis a què es referix l'article anterior quedarà suspès:

a. Durant els dies que vesprada l'interessat a atendre el requeriment de l'Administració, per a completar dades de la sol·licitud, reintegrada degudament, per a aportar documents preceptius omesos, o perquè s'evacuen els informes que preceptivament hagen d'emetre

els organismes competents, o s'aporten les autoritzacions dels dits organismes.

b. Durant el període concedit a l'interessat per a esmenar les deficiències del projecte.

c. Durant els dies que mediaren entre la notificació de l'import del depòsit, per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades en estes Normes, i la seua efectiva constitució.

d. Durant els dies que mediaren entre la notificació de la liquidació de les taxes meritades en l'expedient i el seu pagament.

Article 36. Deficiències esmenables i inesmenables.

1. Si el projecte s'ajustara estrictament als plans, normes urbanístiques, ordenances o altres disposicions aplicables, i s'haguera omplert totes les obligacions imposades per estes ordenances l'òrgan competent atorgarà la llicència. Quan els informes dels servicis tècnics municipals o dels organismes que hageren informat la petició de llicència resultaren deficiències, es distingiran entre esmenables i inesmenables. S'entendran deficiències inesmenables totes aquelles per a la rectificació de les quals siga necessari introduir modificacions essencials en el projecte i en tot cas, les següents:

a. Assenyalar erròniament la zonificació que correspon a l'emplaçament de l'obra o instal·lació.

b. Projectar les obres o instal·lacions per a usos no admesos per la zonificació corresponent al seu emplaçament.

c. Superar, en part y/o en tot, l'edificabilitat permesa pel Pla.

d. Sobrepasar el nombre de plantes o en forma greu l'altura o profunditat edificable.

e. No respectar els sòls dotacionals públics previstos en el planejament.

f. Incomplir les exigències previstes sobre reserva d'aparcaments quan no siga possible adaptar el Projecte a les dites exigències.

g. No ajustar-se a la normativa sobre prevenció d'incendis, sense possibilitat d'adaptació del corresponent Projecte.”

2. Les peticions de llicència amb deficiències inesmenables seran denegades.

3. S'entendran esmenables aquelles deficiències no compreses en el paràgraf 1. Estes es notificaran a l'interessat perquè les esmene, amb l'advertència que transcorregut el termini de tres mesos sense que s'haguera efectuat l'esmena, es considerarà caducada la sol·licitud.

Article 37. Transmissió i modificació de les llicències d'obres.

1. La transmissió de llicències d'obres haurà de comunicar-se per escrit a l'Ajuntament. En el cas que la llicència estiguera condicionada per aval o un altre tipus de garantia no s'entendrà autoritzada la transmissió fins tant el nou titular no constituïska idèntiques garanties a què tinguera el transmetent. Si les obres es troben en curs d'execució, haurà d'acompanyar-se acta en què s'especifique l'estat en què es troba, subscripta de conformitat per ambdós parts. Les responsabilitats que es deriven de l'incompliment d'estos requisits, seran exigibles indistintament a l'antic i al nou titular.

2. Requeriran expressa modificació de les llicència d'obres o activitat, les modificacions que tinguen consideració de substancial que pretenguen realitzar-se després de la concessió de la llicència.

Article 38. Modificació substancial del projecte.

A efecte del que preveuen les presents normes les modificacions que pretenguen realitzar-se després de la concessió de la llicència d'obres tindran la consideració de substancial en els casos següents:

a. Canvi de l'ús de l'immoble o d'alguna de les unitats dels usos principals que ho integren: excloent aquelles modificacions que alteren l'ús de locals d'auxiliars i de servici.

b. Modificació de les alineacions amb la via pública.

c. Modificació d'algun dels paràmetres que afecten la definició volumètrica de l'edifici que suposen variació del 5% de l'edificabilitat prevista.

d. Augment del nivell de risc implícit respecte del projecte inicial.

e. Modificació dels materials i composició de l'envolvent exterior de l'edifici.

f. Qualsevol modificació que implique un canvi de l'aplicació d'alguna limitació urbanística o tècnica vigent en el moment de sol·licitar la legalització de la modificació.

g. Qualsevol modificació de les condicions de la llicència d'intervenció que afecten l'element protegit.

Article 39. Modificacions substància de l'ús o activitat.

1. Serà necessària, en tot cas, una nova llicència o una nova declaració responsable, en funció del que establisca la normativa vigent, per a:

- modificar una activitat
- procedir a un canvi d'emplaçament
- o per a realitzar una reforma que tinga caràcter substancial dels edificis, locals, establiments o instal·lacions

2. S'entendrà, en tot cas, per modificació substancial aquella que supose una alteració de l'estructura de l'edifici o local en què s'ubique l'activitat, una modificació del procés de funcionament de l'activitat, o un canvi en la distribució del mateix quan això modifique o afecte les condicions d'habitabilitat, seguretat, salubritat o perillositat per a persones o béns de l'ús existent, així com en qualsevol dels casos següents:

- a. La variació de la superfície destinada a l'activitat superior al 25 %.
- b. Qualsevol augment de l'aforament de l'establiment que done lloc a la variació de les mesures de seguretat del mateix.
- c. La incorporació d'una nova activitat a un local amb una ja existent o el canvi d'activitat autoritzada.
- d. Qualsevol modificació que implique un canvi de l'aplicació d'alguna limitació urbanística o tècnica vigent en el moment de sol·licitar la legalització de la modificació.

3. En cap cas tindrà la consideració de modificació substancial la variació que, sense disminuir les condicions inicials de seguretat del local, supose una adaptació del mateix als requeriments exigits per la normativa vigent o aquella que, sense alterar els requisits de concessió de la llicència vigent, repercutisca en una millora de la qualitat de l'establiment o instal·lació.

4. Durant la tramitació de la modificació o, si és el cas, obtenció de nova llicència, podrà continuar-se amb l'activitat per al que es dispose de llicència, durant un termini màxim de 12 mesos.

Article 40. Obligacions i responsabilitats.

Tota llicència d'obres implica per al seu titular, sense perjudici dels altres deures, les obligacions següents:

- a. Satisfer quantes despeses s'ocasionen com a conseqüència de les activitats autoritzades en la mateixa. Rebuda per l'interessat la notificació de la concessió, abans de començar les obres haurà de satisfer en la Depositària Municipal l'import de les tasques corresponents d'acord amb les Ordenances Fiscals vigents, i proveir-se de la Llicència Municipal.
- b. Presentar els avals de garantia que haja requerit l'Ajuntament.
- c. Si és el cas, construir o reposar els béns de domini públic que hagen sigut afectats per la construcció de la finca.
- d. Reparar o indemnitzar els danys que es causen en els elements urbanístics del sòl, subsòl i vol de la via pública, com ara voreres, paviments, rastells, fanals, rètols o plaques de numeració, arbres, marquesines, canalitzacions, infraestructures i la resta d'elements anàlegs.
- e. La presentació en l'Ajuntament d'un refós visat final (pdf) que integre, si és el cas, totes les modificacions sorgides durant el procés.
- f. En tota obra d'edificació serà requisit imprescindible disposar en la pròpia obra de còpia autoritzada de la llicència municipal d'edificació, o, si és el cas, la documentació acreditativa de la seua obtenció per silenci administratiu

Article 41. Conclusions de les obres.

1. En els edificis en construcció no es permetrà que les obres queden sense concloure, de manera que la seua conjunt pugna amb l'ornament o enlletgisquen l'aspecte exterior. En tal supòsit, si requerit el propietari este no les executara en el termini que se li marque, l'Ajuntament podrà assumir l'obligació a costa seua i amb càrrec al propietari o els propietaris del solar o de l'edifici, tot això sense perjudici de declarar la caducitat de la llicència.

2. Les obres mínimes d'acabat i seguretat dels edificis asseguraran que l'aspecte exterior de l'edifici siga tancat, amb acabats adequats, i que complisca amb les condicions de seguretat i estankitat suficients respecte dels usuaris de la via pública.

3. Dins dels tres dies següents a la conclusió de les obres es llevaran les bastides, barreres i tanques i es trauran els materials sobrants, així

mateix es reposarà la urbanització de la via pública, si abans no ho hagueren permès les necessitats i operacions de la construcció.

4. També amb anterioritat al terme fixat en l'epígraf anterior, hauran de quedar acabades les voreres de forma i proporció que corresponga al propietari de l'immoble, a més de reposar tots els elements urbans i d'urbanització: arbres, bancs, etc... d'acord amb la documentació que prèviament s'haurà entregat a l'Ajuntament de localització dels elements urbans afectats en pla i amb fotografies.

5. Acabades les obres i, si és el cas, resultant allò que s'ha prescrit en l'article anterior, el propietari en termini de 15 dies següents, ho posarà en coneixement de l'Ajuntament, per escrit amb la firma de l'Arquitecte Director o per mitjà del corresponent "Certificat de final d'obra" degudament autoritzat pel o els Col·legis professionals corresponents, en garantia que han sigut realitzades d'acord amb el projecte tècnic i llicència, les al·legacions del qual seran verificades per l'Oficina Tècnica Municipal, en vista d'inspecció final.

6. Els edificis no podran ser utilitzats si no se sol·licita i obté la corresponent llicència d'ocupació, la qual es concedirà quan consten acreditades en l'expedient, la totalitat dels requisits exigits en els articles corresponents..

7. No es podrà desenrotllar l'exercici d'activitats, mantindre l'obertura de l'establiment i en general entendre legalitzat cap ús de què siga susceptible l'edificació, sense que s'acredite el compliment de les anteriors prescripcions i les següents:

a. Constituïx l'obligació dels propietaris dels edificis, conservar, netejar, arrebossar, estucar o pintar les fatxades de les seues cases, així com les mitgeres al descobert, les entrades i escales i en general els espais visibles des de la via pública quan siga necessari o quan motivadament ho ordene l'Autoritat competent.

b. Quan les obres o operacions del paràgraf anterior no anaren realitzades pels interessats, les podrà efectuar l'Ajuntament, a costa dels propietaris si es continguera en el límit del deure de conservació que els correspon.

c. És deure del propietari de tot edifici, col·locar el nombre de policia que corresponga a este i, als coincidents amb el cantó de la numeració parell, el rètol d'indicador del carrer. En ambdós casos el model es determinarà per l'Ajuntament.

8. En el cas de la conclusió parcial de l'obra, serà possible sol·licitar llicència de primera ocupació d'aquells elements independents dels edificis, justificant que l'ús individualitzat de la part de l'edifici acabat s'ajusta a les condicions exigibles per a l'ús a què es destina, d'acord amb la normativa corresponent en vigor.

9. La concessió d'esta llicència d'ocupació parcial haurà d'estar condicionada a la presentació de les garanties necessàries per a l'execució de la resta de l'edificació, d'acord amb el que establix els apartats anteriors.

Article 42. Procediments especials.

L'Ajuntament en l'exercici de la seua potestat d'Ordenança i amb la finalitat principal de reduir, quant a ells afecte, els terminis assenyalats, podrà regular procediments especials per a atorgar llicències en casos d'urgència derivada de la necessitat d'evitar danys a persones o coses, així com per a autoritzar amb caràcter provisional la iniciació d'obres i per a concedir llicències per a obres menors, instal·lacions comercials de poca importància, col·locació de cartells o rètols i tala d'arbres

Article 43. Notificació.

Les resolucions de les peticions de llicència es notificaran al sol·licitant i a les persones que hagueren comparegut en l'expedient en la forma assenyalada en la llei de Procediment Administratiu.

CAPÍTOL III ORDENES D'EXECUCIÓ I SUSPENSÍO D'OBRES I ALTRES USOS

Article 44. Ordenes d'Execució i suspensió.

1. Per mitjà de les ordenes d'execució i suspensió, l'Ajuntament exercix la seua competència amb vista a imposar o restablir l'ordenació urbanística infringida, a exigir el compliment dels deures de conservació en matèries de seguretat, salubritat i ornament dels edificis i instal·lacions i a assegurar, si és el cas, l'eficàcia de les decisions que adopte en atenció a l'interés públic urbanístic i al compliment de les disposicions generals vigents.

2. L'incompliment de les ordres d'execució i suspensió, a més de la responsabilitat disciplinària que procedisca per infracció urbanística,

donarà lloc a l'execució administrativa subsidiària, que serà a càrrec dels obligats en quant no excedisca del límit dels seus deures.

3. L'incompliment de les ordres de suspensió d'obres implicarà per part de l'Ajuntament la possibilitat d'adoptar les mesures necessàries que garantisquen la total interrupció de l'activitat, a l'efecte de la qual podrà ordenar la retirada de l'instrument, maquinària o material emprats en l'obra irregular, procedir a això de forma subsidiària o a precintar-la i impedir definitivament els usos a què donara lloc.

CAPÍTOL IV.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Article 45. Principis de Publicitat del Planejament.

1. El principi de publicitat del planejament es fa efectiu per mitjà dels següents tipus d'informació urbanística:

- Consulta directa del planejament.
- Consultes prèvies.
- Informes urbanístics.
- Cèdules de garantia urbanística

2. Tota persona té dret a consultar la documentació integrant del Pla General i dels instruments de desenrotllament del mateix en els llocs i amb les condicions de funcionament del servici fixades a este efecte.

3. El personal encarregat prestarà auxili als consultants per a la localització dels particulars documents del seu interès.

4. Als fins d'este article, es disposarà de còpies íntegres i autèntiques de tota la documentació dels Plans i els seus documents annexos i complementaris, degudament actualitzats i amb constància dels respectius actes d'aprovació definitiva, així com els d'aprovació provisional de les seues eventuales modificacions en curs.

5. Estaran així mateix disponibles relacions detallades dels Programes i Estudis de Detall aprovats, de les delimitacions d'unitats d'execució, dels projectes o llicències de parcel·lació aprovats o concedides i dels expedients de reparcel·lació i compensació aprovats o en tràmit.

Article 46. Consultes prèvies a les llicències.

Podran formular-se consultes prèvies a la petició de llicències, sobre les característiques i condicions a què ha d'ajustar-se una obra determinada. La consulta, quan així ho requerisca el seu objecte, haurà d'acompanyar-se d'avantprojectes o croquis suficients per a la seua comprensió.

Article 47. Informes Urbanístics.

Tota persona pot sol·licitar per escrit informe sobre el règim urbanístic aplicable a una finca, polígon o sector, respecte de la zonificació, classificació i programació urbanística dels terrenys, el qual haurà d'emetre's, en el termini d'un mes.

La sol·licitud d'informe haurà d'acompanyar pla d'emplaçament per triplicat de la finca preferentment sobre la mateixa base cartogràfica que la de les presents Normes. Els servicis municipals podran requerir al consultant quantes altres dades de localització o antecedents fossen necessaris per a la consulta.

Article 48. Consulta prèvia per a la promoció del planejament.

1. Tot interessat podrà requerir a l'Ajuntament perquè determine sobre l'oportunitat d'aprovar els documents de planejament d'iniciativa particular que es pretenga promocionar. La consulta es formularà sobre un avantprojecte clarament i prou expressiu encara que no serà necessari que continga tota la documentació preceptiva per a iniciar la tramitació formal l'instrument d'ordenació que es tracte.

2. El dictamen serà evacuat per l'òrgan municipal competent. Versarà sobre la coincidència o discordança de la proposta amb els criteris d'oportunitat aplicats pel dit òrgan, al temps de pronunciar-se, per a assessorar a la Corporació en l'exercici de les seues legítimes facultats discrecionals en esta matèria.

3. La finalitat de la consulta és orientar a l'interessat donant-li notícia dels criteris d'oportunitat que pondera l'Administració per a aprovar instruments d'ordenació de la naturalesa plantejada. Es facilitarà informació que permeta, si és el cas, ajustar el projecte als requisits que demane la seua viabilitat. En tot cas es procurarà evitar-li a l'interessat, en tant que siga possible, despeses inútils en la redacció d'un document formal de planejament el tràmit de la qual no pugua prosperar per raons, que al no ser reglades, els particulars no tinguen per què conèixer.

4. La consulta prèvia no serà preceptiva ni exigible en cap cas, podent l'interessat fer directe ús del seu dret a què s'incoe el procediment, sense dilació, per tal de que presente un document ajustat a dret. L'informe emés no serà vinculant per a la Corporació o Òrgan que haja de resoldre definitivament sobre l'aprovació del planejament, sense perjudi de les conseqüències que es deriven del principi general de bona fe i del règim de responsabilitat de l'Administració.

Article 49. Consultes en matèria d'intervenció sobre elements protegits.

1. Els interessats podrà demanar dictamen previ de l'òrgan municipal competent, perquè precise les concretes exigències que es deriven del Règim i Nivell de Protecció a què es trobe subjecte un edifici o element catalogat.

2. La consulta s'instarà acompanyant avantprojecte expressiu de les obres d'intervenció a realitzar. El dictamen serà evacuat amb el vistiplau de l'òrgan municipal que haja d'atorgar posteriorment la llicència.

3. Quan es presente la sol·licitud definitiva, amb el seu projecte d'obres i documentació completa, l'òrgan consultiu es limitarà a donar per reproduït el seu dictamen previ, si va ser favorable, sempre que no s'alteren les circumstàncies que ho van fonamentar.

4. La consulta prèvia no serà preceptiva ni exigible per a sol·licitar llicència d'intervenció sobre edifici protegit; però sí ho serà el dictamen tècnic favorable per a poder-la concedir ajustada a protecció de tipus subsidiari.

Article 50. Silenci Administratiu.

Els dictàmens a què fan referència els dos articles anteriors s'emetràn en el termini de dos mesos des de la petició corresponent. No s'entendran favorables en cas de silenci.

Article 51. Cèdula de garantia urbanística

1. Els ajuntaments hauran d'expedir, a petició dels interessats i en el termini d'un mes, cèdula de garantia urbanística per a les parcel·les susceptibles d'edificació o ús privat d'esta. La cèdula expressarà la zonificació i classificació urbanística i el seu termini màxim de vigència serà d'un any.

2. El propietari del solar o de la parcel·la respecte a la qual s'haja expedit vàlidament la cèdula, per primera vegada, tindrà dret al fet que, durant la vigència d'esta, si no es mantenen les condicions urbanístiques hi expressades, els municipis responsables reparen els perjudis patrimonials causats pels canvis d'ordenació sobrevinguts, sempre que l'interessat no tinguera pendent el compliment de deures de cessió, equidistribució o urbanització i així constara en esta cèdula.

3. L'atorgament de cèdules de garantia urbanística quedarà en suspens amb motiu de la suspensió de l'atorgament de llicències.

TÍTUL II. DEURE DE CONSERVACIÓ I RUÏNA

Article 52. Deure d'edificar, conservar i rehabilitar.

Deure d'edificar.

1. Els propietaris de solars estan obligats a edificar-los en compliment del pla, dins dels terminis hi previstos. En el cas de que el Pla no determini expressament el dit termini, este serà de sis anys des que fóra possible la seua edificació a instàncies de particular.

Els propietaris han d'iniciar l'edificació a què tinguen obligació i acabar-la en els terminis fixats pel pla i concretats en la llicència municipal.

Deure de conservar.

2. Els propietaris de qualsevol classe de terrenys, construccions i edificis hauran de destinar-los a l'ús en cada cas establert pel Pla i mantindre'ls en condicions de seguretat, salubritat, ornament públic i decor, i realitzar els treballs i obres necessaris per a conservar-los o rehabilitar en estos les condicions imprescindibles d'habitabilitat, seguretat, funcionalitat o ús efectiu que permetrien obtindre la llicència administrativa d'ocupació per a la destinació que els siga pròpia. També tenen este deure els subjectes obligats d'acord amb la legislació estatal sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

Quedaran subjectes igualment al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient i dels patrimonis arquitectònics i lògics i sobre rehabilitació urbana.

3. Els propietaris de tota edificació catalogada o d'antiguitat superior a cinquanta anys hauran de promoure, almenys cada deu anys, la rea-

lització d'un informe d'avaluació, a càrrec d'un facultatiu competent, amb el contingut establert en l'article 180 de la LOTUP.

4. A les sol·licituds de llicència d'obres de rehabilitació i als expedients contradictoris de ruïna s'acompanyaran els justificants d'haver realitzat les inspeccions a què es referix l'apartat anterior.

5. Els propietaris dels edificis i els altres obligats segons la legislació estatal de sòl han de sufragar el cost de les obres de conservació i rehabilitació que les construccions esmentades requereixen per a complir el que disposen els apartats anteriors, fins a l'import determinat pel límit del deure normal de conservació.

6. El deure normal de conservació exigible de la propietat immoble s'entén sense perjudici de les obligacions i drets dels arrendataris segons es deriven de l'article 21 de la Llei d'Arrendaments Urbans, Llei 29/1994.

7. Quan una administració ordene al propietari d'un immoble l'execució d'obres de conservació o rehabilitació que excedisquen d'este límit, l'obligat podrà optar per la demolició de l'immoble, llevat que estiga catalogat, o per exigir a aquella que sufrague, pel que fa a l'excés, el cost parcial de les obres, constituïu d'este.

S'entén que les obres mencionades en el paràgraf anterior excedixen el límit del deure normal de conservació quan el seu cost supere la mitat del valor d'una construcció de nova planta, amb semblants característiques i la mateixa superfície útil que la preexistent, realitzada amb les condicions imprescindibles per a autoritzar la seua ocupació. Si no es tracta d'un edifici, sinó d'una altra classe de construcció, este límit es xifrarà, en tot cas, en la mitat del cost d'erigir o implantar una nova construcció de les mateixes dimensions, en condicions d'ús efectiu per a la destinació que li siga propi.

Article 53. Edificacions en estat de Ruïna.

1. De conformitat amb allò que s'ha regulat en l'article 188 de la LOTUP se considerarà que un edifici està en estat ruïnós, quan el cost de les reparacions necessàries per a tornar l'estabilitat, seguretat, estancat i consolidació estructurals de l'edifici o construcció, manifestament deteriorada, o per a restaurar en ella les condicions mínimes que permeten el seu ús efectiu, supere el límit del deure normal de conservació calculat conforme a l'article 181.3 de la LOTUP. No es considerarà, a estos efectes, el cost de la realització d'obres relatives a l'accessibilitat o a la restitució de l'eficiència energètica en els termes exigits per la legislació estatal.

2. Procedirà així mateix la declaració de ruïna quan el propietari acredite el compliment del que disposa l'article 188.2 de la LOTUP relatiu a les inspeccions periòdiques de les edificacions i el cost de les obres de conservació realitzats unit al de les obres que estiguen pendents de realitzar, supere el límit del deure normal de conservació, i que s'aprecie una tendència constant i progressiva en el temps a l'augment de les inversions necessàries per a la conservació de l'edifici.

3. Correspon als ajuntaments declarar la situació legal de ruïna, els quals incoaran el procediment d'ofici o com a conseqüència de denúncia formulada per qualsevol interessat. En les actuacions se citaran els ocupants legítims de la construcció i als titulars de drets sobre esta que consten en els registres públics, així com els òrgans competents quan resulte afectat el patrimoni històric. A este efecte, a la iniciació del procediment se sol·licitarà un certificat registral, l'expedició del qual es farà constar per nota marginal. De la mateixa manera, es farà constar la declaració de la situació legal de ruïna, a l'efecte de la qual es remetrà al registre de la propietat la còpia de la resolució de declaració de ruïna.

4. La declaració de situació de ruïna legal disposarà de forma expressa les mesures necessàries per a evitar eventuais danys físics i determinarà pel seu propietari l'obligació de rehabilitació o demolició, a la seua elecció, llevat que l'edifici es trobe fora d'ordenació, i en este cas procedirà la demolició, o estiga catalogat o en procediment de catalogació, i en este segon cas, el propietari haurà d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per a mantindre'l en condicions de seguretat.

5. La declaració de la situació legal de ruïna ha de proposar la declaració d'incompliment per l'amo del seu deure urbanístic de conservació o manifestar, raonadament, la seua improcedència. La proposta de declarar l'incompliment del deure de conservació, formulada juntament amb la declaració de ruïna legal, no serà definitiva ni produirà efecte sense amb audiència prèvia dels interessats

i la resolució de l'alcalde dictada a la vista de les al·legacions presentades. No hi ha incompliment del deure de conservació si la ruïna legal és causada per força major, fet fortuït o culpa de tercer, ni quan l'amo tracte d'evitar-la amb el manteniment adequat i l'ús acurat de l'immoble,

6. Quan no procedisca acordar la declaració de ruïna però existisquen desperfectes susceptibles de normal reparació que afecten greument les condicions de seguretat, salubritat o habitabilitat de l'immoble, s'imposarà en el mateix expedient, si és el cas, al propietari, l'obligació d'executar les necessàries obres de reparació en un termini determinat. Si el propietari o el que haja de realitzar-lo no complira allò que s'ha acordat per l'Ajuntament, l'executarà este a costa de l'obligat.

7. Si existira urgència o perill en la demora l'Ajuntament o alcalde, davall la seua responsabilitat, per motius de seguretat, disposarà el que és necessari respecte a l'habitabilitat de l'immoble i desallotjament pels seus ocupants.

Article 54. Expedients.

Els expedients de declaració d'estat ruïnós s'iniciaran:

1. Ofici, quan l'autoritat municipal tinga coneixement, a través dels seus servicis o per denúncia de tercers

a. De l'existència d'un perill imminent de ruïna que pugua causar dany a persones o béns.

b. D'indicis raonables d'estat ruïnós.

2. A instància dels propietaris de la finca.

3. A petició raonada dels ocupants de l'edifici.

Article 55. Procediments.

1. En el supòsit a) del número 1 de l'article anterior l'expedient que s'instruïx tindrà caràcter sumari i s'ajustarà al procediment següent:

El servici tècnic i jurídic competent informarà en el termini de 24 hores, o en l'inferior que s'assenyale, i prèvia inspecció personal, sobre les circumstàncies concurrents en l'edifici en qüestió, l'existència de l'estat ruïnós i la possibilitat o no de reparar els danys pels mitjans normals, i dictaminarà de manera concret sobre si hi ha perill imminent per a les persones i els béns i si són indispensables el desallotjament de l'immoble pels seus ocupants, la demolició total o parcial del mateix o l'adopció d'altres mesures precautòries.

L'Òrgan competent formularà i elevarà a l'Alcaldia la proposta de resolució de l'expedient.

L'Alcaldia, en vista dels informes, dictàmens, propostes i en el cas que quede provada plenament l'existència de ruïna imminent amb evident perill de persones o béns disposarà la demolició de l'edifici o l'execució de les mesures que es prescriuen en l'informe tècnic. Si en este dictamen tècnic apareix l'existència de ruïna incipient, però no imminent, l'expedient es continuarà en forma contradictòria d'acord amb el procediment que s'indica a continuació.

2. Els expedients que s'incoen per algunes de les causes que s'expressen en l'apartat b) del número 1 i en els números 2 i 3 de l'article anterior seran sempre contradictoris i la seua tramitació s'ajustarà a les regles següents:

Quan s'incoe a instància de part s'iniciarà per mitjà de la corresponent instància del propietari o dels ocupants de l'immoble o de les persones que denuncien el fet. La instància haurà de presentar-se en el Registre General i en la mateixa s'indicarà el nom del propietari, dels arrendataris i ocupants de la finca i dels amos de les finques limítrofes per parets mitgeres, relació succinta dels fets i súplica que s'incoe el procediment contradictori de ruïna. Es podrà acompanyar dictamen subscript per facultatiu competent, que en cap cas podrà ser funcionari de l'Ajuntament.

Per l'òrgan de govern competent s'acordarà la incoació de l'expedient de ruïna, donant a conèixer la iniciació als possibles interessats, a fi que en el termini de deu dies examine les actuacions i dins del mateix termini puguen al·legar quant estimen convenient al seu dret i aportar les proves pertinents.

Transcorregut el termini se sol·licitarà l'informe dels servicis tècnics municipals, qui després de la inspecció de la finca emetrà dictamen que continuarà les circumstàncies i elements tècnics que concorren en la finca i comprendreà quants aspectes siguin necessaris per a poder adoptar resolució per l'òrgan de govern actuant.

Article 56. Ordenes d'Execució.

1. L'Alcalde i, si és el cas, els altres organismes competents, ordenaran, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució d'obres de reparació, conservació i rehabilitació d'edificis deteriorats o en condicions deficientes per a la seua utilització efectiva amb indicació del termini de realització que estarà en relació a la magnitud de les mateixes.

2. Transcorregut el termini fixat sense que el propietari haguera complert l'orde d'execució es facultarà a l'Administració per a adoptar una d'estes mesures:

a. Execució subsidiària a costa de l'obligat fins al límit del deure de conservació.

b. Imposició de fins a deu multes coercitives amb periodicitat mínima mensual, per valor màxim d'un dècim del cost estimat de les obres ordenades. L'import de les multes coercitives es destinarà preferentment a cobrir les despeses que genere l'execució subsidiària de l'orde incomplida.

Article 57. Perill imminent de ruïna.

En els casos en què com a resolució de l'expedient es declare imminent el perill de ruïna, serà de directa aplicació el que disposen els articles 189 i conseqüents, 188, 184 i 185 de la LOTUP, en relació a la competència i la resta de requisits per a aconseguir garantir la seguretat pública.

Article 58. Intervenció i situació legal de ruïna en edificis catalogats.

1. En les zones o entorns subjectes a protecció ambiental o en els edificis catalogats només podran realitzar-se les obres expressament autoritzades per llicència d'intervenció o disposades per orde d'execució municipal d'obres d'intervenció.

2. Si la intervenció afecta béns inscrits en l'Inventari General del Patrimoni Cultural Valencià o en tràmit d'inscripció, la intervenció correspondrà, en l'exercici de les seues atribucions a l'òrgan competent en patrimoni històric, la legislació del qual serà d'obligada observança.

3. Les llicències d'intervenció contemplaran conjuntament totes les actuacions que hagen de realitzar-se en l'immoble i el resultat final de les mateixes. Les dites actuacions només excepcionalment, quan siga impossible la conservació del que construeix o quan la catalogació no obeïssa al seu valor intrínsec sinó a la seua mera importància ambiental, podran contemplar la substitució de l'edificació, si és possible parcial, baix condicions especials. Les obres d'intervenció s'ajustaran a les prescripcions del Catàleg i del planejament, però la seua autorització podrà determinar altres condicions addicionals, per a salvaguardar els valors protegits.

4. Si la situació legal de ruïna es declara respecte a edifici catalogat o objecte del procediment de catalogació, el propietari haurà d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per a mantindre-ho en condicions de seguretat. L'Administració podrà conveniar amb el propietari la seua rehabilitació. En defecte d'acord, pot ordenar-li que l'efectue atorgant-li la corresponent ajuda o ordenar la inclusió en el Registre Municipal de Solares i Edificis a Rehabilitar.

5. Els propietaris d'edificacions catalogades que pretenguen la rehabilitació de les mateixes, podran tindre dret a una bonificació de la quota de l'impost corresponent a la sol·licitud de llicència d'intervenció, segons s'establisca en la corresponent ordenança.

Article 59. Desallotjament.

En els casos en què haja de procedir-se el desallotjament dels ocupants d'una finca declarada d'imminent perill de ruïna, tant si la resolució ha sigut adoptada en expedient sumari com en contradictori, l'Alcaldia designarà el funcionari que ha de portar a la pràctica tal desallotjament i la designació conferirà al mateix el caràcter d'executor de la mesura.

L'Alcaldia disposarà que es faciliten a l'executor els elements que necessite i els funcionaris de la corporació que estime convenients

TÍTOL III. CONDICIONS GENERALS DE L'EDIFICACIÓ.

CAPÍTOL I. CONDICIONS GENERALS

Article 60. Consideracions Generals.
Les normes contingudes en este títol tenen com a objecte la regulació de l'edificació basant-se en els paràmetres propis de cada sistema d'ordenació definint el significat dels mateixos i les relacions que hi ha entre ells.

1.-En el sòl urbà i urbanitzable ordenat detalladament, el Pla estableix per a cada zona els valors dels paràmetres a què ha d'ajustar-se l'edificació.

En el sòl urbanitzable sense ordenació detallada seran els Plans Parcials els que basant-se en les normes de cada zona fixaran els valors dels paràmetres a què ha d'ajustar-se l'edificació

2.-Les normes o determinacions de valor d'alguns paràmetres que s'expressen en este títol, no s'aplicaran en aquells casos en què la norma específica de la zona continga determinacions distintes referents als mateixos paràmetres.

3.-Les zones ordenades segons planejament vigent assumit pel Pla General es regulen per les seues Normes urbanístiques, sense perjuí que s'aplique supletòriament i complementàriament les NNUU del Pla General.

Article 61. Paràmetres urbanístics. Definicions.

Els paràmetres urbanístics i les seues definicions són els continguts en el títol Segon: Paràmetres Urbanístics. Definicions del Reglament de Zones d'Ordenació Urbanística de la Comunitat Valenciana. (RZOUVCV), excepte les definides en els articles següents d'este títol:

CAPÍTOL II. CONDICIONS DE L'ILLA I EL VIAL

Article 62. Paràmetres urbanístics relatiu a l'illa i el vial.

Segons el que disposa el capítol Primer del títol Segon del Reglament de Zones, excepte quant a:

1. DETERMINACIÓ D'ALINEACIONS I RASANTS.

Les alineacions estan indicades en els Plans d'Ordenació OP-8.1 i OP-8.2. Correspon a l'Ajuntament la fixació de les alineacions sobre el terreny, podent realitzar-se els ajustos mínims necessaris que exigisca el replantejament.

Les rasants estan indicades en els Plans d'Ordenació OP-8.1 i OP-8.2. Correspon a l'Ajuntament la fixació de les rasants sobre el terreny, podent realitzar-se els ajustos mínims necessaris que exigisca el replantejament.

CAPÍTOL III. CONDICIONS DE PARCEL·LA

Article 63. Paràmetres urbanístics relatiu a parcel·la.

Segons el capítol Segon del títol Segon del Reglament de Zones excepte en les definicions següents:

1. PARCEL·LA

Es denomina parcel·la, en sòl urbà i urbanitzable, a cada una de les porcions de sòl de titularitat pública o privada en què, si és el cas, se subdivideix el sòl amb ordenació detallada.

2. PARCEL·LA EDIFICABLE

S'entén per parcel·la edificable aquella que compleix les condicions dimensionals, formals i d'ubicació que exigisca el Pla perquè puga autoritzar-se en ella l'edificació.

Les dites condicions es refereixen a paràmetres com ara la parcel·la mínima, el front mínim de parcel·la, el cercle inscrit mínim, edificabilitat, els angles mitgers o altres de similars.

Podran edificar-se aquelles parcel·les que, encara no complint les condicions de parcel·la mínima establides en la corresponent zona d'ordenança, es troben enclavades entre dos edificacions no considerades en «Fora d'Ordenació Manifesta» segons la definició de tal concepte en estes Normes.

3. SOLAR

Són solars les parcel·les legalment dividides o conformades que tenen característiques adequades per a servir de suport a l'aprofitament que els assigne este pla i estan, a més, urbanitzades d'acord amb les alineacions, rasants i normes tècniques establides per este.

Perquè les parcel·les tinguen la condició de solar, s'exigirà la seua dotació, almenys, amb estos servicis:

a) Accés rodat fins a estes per via pavimentada, les quals han d'estar obertes a l'ús públic, en condicions adequades, totes les vies a les quals limite.

b) Subministrament d'aigua potable i energia elèctrica, amb els cabals i la potència suficients per a l'edificació prevista.

c) Evacuació d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram connectada amb estació depuradora d'aigües residuals. No justifica la dotació d'este servei l'evacuació a sèquies o fosses sèptiques.

d) Accés de vianants, vorada i enllumenat públic en, almenys, una de les vies a què limite la parcel·la.

Les parcel·les subjectes a una actuació integrada adquirixen la condició de solar quan, a més de disposar dels servicis expressats anteriorment, tinguen executades les infraestructures mínimes d'integració i connexió de l'actuació amb les xarxes generals.

CAPÍTOL IV. CONDICIONS DE LA POSICIÓ DE L'EDIFICACIÓ EN LA PARCEL·LA.

Article 64. Paràmetres urbanístics relatius a la posició de l'edificació en la parcel·la.

Caldrà ajustar-se al que disposa el capítol Tercer del títol Segon del Reglament de Zones excepte en les definicions següents:

1. DISTÀNCIA AL LÍMIT

Es defineix la distància al límit com la separació entre el límit de parcel·la que es prenga com a referència i el punt més pròxim a l'edificació, excloent la projecció horitzontal dels cossos volats, mesura sobre una recta perpendicular al dit límit.

S'expressa en metres (m).

2. PROFUNDITAT EDIFICABLE

Es defineix la profunditat edificable com la distància des de l'alineació de vial, mesura sobre una recta perpendicular a la dita alineació, que estableix un límit a l'edificació per la part posterior, sense perjudici de la possibilitat de cossos volats o elements ixents.

S'exigix, on estiga definida, a totes les plantes de l'edifici excepte a la Planta Baixa.

S'expressa en metres (m.).

CAPÍTOL V. CONDICIONS D'INTENSITAT DE L'EDIFICACIÓ.

Article 65. Paràmetres urbanístics relatius a la intensitat de l'edificació.

Caldrà ajustar-se al que disposa el capítol Quart del títol Segon del Reglament de Zones excepte en els aspectes següents:

1. OCUPACIÓ MÀXIMA DE PARCEL·LA.

L'ocupació màxima de parcel·la es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació tancada, inclosos els cossos volats i vols-tancats o oberts.

Com a norma general, la superfície lliure de parcel·la es destinarà a jardineria, aparcaments i zones d'oci de la pròpia edificació i no podrà ser objecte de construccions o instal·lacions, excepte les següents:

a) Construccions subterrànies, que podran ocupar fins a la totalitat de la parcel·la.

b) Locals per a albergar instal·lacions tècniques pròpies de les dotacions de l'edificació sempre que la seua superfície es l'estrictament necessària parell albergar la dita instal·lació, i no puga albergar-se en planta de soterrani.

c) Elements constructius propis de les instal·lacions esportives i d'oci.

d) Cobriment d'aparcaments de superfície amb elements lleugers no tancats.

2. COEFICIENT D'EDIFICABILITAT BRUTA.

S'entén per coeficient d'edificabilitat bruta d'un àmbit determinat, la relació entre l'edificabilitat i la superfície, ambdós de l'àmbit de referència, incloent-se en esta última tant la superfície de les parcel·les com la dels sòls dotacionals inclosos en el Sector.

S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl ($m^2 t./m^2 s.$).

3. EDIFICABILITAT

S'entén per edificabilitat la quantitat d'edificació que té un àmbit determinat.

Computarà als efectes del càlcul de l'edificabilitat la superfície construïda sobre rasant, i la construïda en plantes de soterrani destinada a usos terciaris inclosa la superfície dels espais de comunicació afectes els dits usos terciaris.

Generalment, la dita quantitat es mesurarà per mitjà de la superfície construïda i s'expressa en metres quadrats de sostre (m^2t).

Per al còmput de l'edificabilitat es consideren les excepcions següents:

a) Es descomptarà la superfície construïda de porxos i passatges d'ús públic.

b) Es descomptarà la superfície construïda de les zones d'ús comú de plantes baixes obertes diàfanes, (excepte les porcions tancades que hi haja en elles) i les superfícies sota coberta, si no tenen possibilitats d'usos i accés.

CAPÍTOL VI. CONDICIONS DE VOLUM I FORMA DELS EDIFICIS.

Article 66. Paràmetres urbanístics relatius al volum i forma dels edificis.

Segons el que disposa el capítol Quint del títol Segon del Reglament de Zones excepte en les definicions següents:

1. ALTURA REGULADORA.

Es denomina altura reguladora o altura de cornisa a la dimensió vertical, mesura en el pla de façana de l'edificació, des de la rasant de la vorera fins a la intersecció amb la cara inferior del forjat que forma el sostre de l'última planta. En el cas de no existir vorera, l'altura es mesurarà des de la rasant del carrer.

L'altura reguladora o altura de cornisa d'un edifici o tram d'edifici es mesurarà en el punt mitjà de la seua longitud de façana, sempre que la longitud siga menor de 20 metres. Quan el pendent del carrer determinen diferències de cota de rasant entre els extrems de l'edifici superiors a 3 metres o la longitud de façana siga major de 20 metres, la façana es descompondrà en trams que no superen eixes condicions, a l'efecte del mesurament d'este paràmetre.

En el cas de parcel·les amb fatxades a dos carrers formant cantó el mesurament de l'altura es realitzarà desenvolupant les fatxades com si foren una sola, complint les condicions indicades anteriorment de 20 metres de longitud màxima i 3 metres de desnivell màxim per cada tram, mantenint com a mínim 8 metres de continuïtat en l'altura reguladora màxima a cada costat del cantó.

Quan en una parcel·la canvien les condicions de volum o la zona d'ordenances en dos fatxades diferents, s'aplicarà a cada una d'elles la seua normativa independentment. Si l'ordenació no prevera un pati de parcel·la d'illa lliure d'edificació, s'aplicarà a cada façana la normativa corresponent fins al punt mitjà de la distància entre les alineacions exteriors d'ambdós vies.

En el cas de parcel·les amb façana a dos carrers no continus i amb distinta rasant, el mesurament es realitzarà independentment per a cada carrer, mantenint l'altura provinent del carrer amb rasant més alta fins una profunditat major a una de les dos següents, 20 m o mitat de la parcel·la, mantenint sempre l'altura en una profunditat mínima de 4 m en el carrer amb rasant inferior.

2. EDIFICACIONS PER DAMUNT DE L'ALTURA REGULADORA.

Per damunt de l'altura reguladora només es permetran:

La coberta terminal de l'edifici, que en cas de ser inclinada no superarà el 45 % de pendent.

L'altura màxima del carener no podrà superar una altura de 3,60 metres sobre l'altura reguladora de l'edifici.

L'espai situat entre l'últim forjat i el vessant de la coberta inclinada no podrà ser habitable.

Les cobertes inclinades seran contínues i de pendent uniforme i de pendent semblant en tots els vessants. Els pendents podran oscil·lar entre el 25 % i el 45%.

Les caixes d'escaleres i ascensors, dipòsits i altres instal·lacions que en tot cas no podran sobrepassar un pla de 45% traçat des dels cantells de forjat de fatxades exteriors i interiors sense sobrepassar una altura de 4 metres sobre l'altura reguladora de l'edifici, excepte justificació de necessitat tècnica per al seu funcionament.

Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb altura màxima de 70 centímetres sobre l'altura reguladora.

Les baranes o rematades ornamentals de protecció de cobertes sempre que no sobrepassen una altura de 1'70 metres sobre l'altura reguladora. Sobre esta altura només es permetran ornaments aïllats o elements de manyeria.

Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'altura reguladora.

L'altura màxima d'estos elements sobre l'altura reguladora no podrà excedir 2 metres si són opacs i de 2'80 metres si són transparents, reixes o semblants.

Les antenes i elements tècnics semblants de les instal·lacions
Els trasters són construccions per damunt de l'altura edificable destinats exclusivament a depòsit d'efectes i hauran de complir les condicions següents:

- Es retiraran, com a mínim, tres metres cinquanta centímetres (3,50 m) de la façana i de, almenys, dos paraments dels patis de llums.
- No seran més de u per vivenda.
- La seua superfície individual no superarà els deu metres quadrats (10 m²).
- La superfície màxima ocupable i coberta serà del trenta per cent (30%), de la superfície de l'última planta projectada, deduïdes les superfícies dels patis i caixes d'escalas i ascensors.
- L'altura màxima entre el paviment del traster i la cara inferior del seu forjat de sostre no serà superior a dos metres trenta centímetres (2,30 cm).
- L'altura màxima entre el paviment del traster i el punt més alt del seu forjat de sostre no serà superior a tres metres trenta centímetres (3,30 cm).

3. EDIFICACIONS EN PATI D'ILLA.

El pati d'illa podrà ser edificat en planta baixa.

L'altura màxima en el pati d'illa serà la mateixa que l'altura màxima prevista per a planta baixa en la zona d'ordenació urbanística on se situa.

Per damunt de l'altura reguladora només es permetrà situar:

- La coberta del local. En cas de ser inclinada l'altura màxima del carener no podrà superar una altura de 2 metres sobre l'altura reguladora de la planta baixa. En els casos de coberta plana els elements de cobertura no podran superar una altura de 70 centímetres sobre l'altura reguladora.
- Les antenes i elements tècnics semblants de les instal·lacions també podran superar l'altura reguladora, però sempre que no siguin visibles des del carrer, en condicions equivalents a les cobertes inclinades del punt anterior.

4. ALTURA TOTAL.

Es defineix l'altura total com la dimensió vertical mesura des de la rasant de la vorera fins al punt més alt de l'edifici, exclosos els elements tècnics de les instal·lacions o derivats d'exigències relacionades amb la prevenció d'incendis.

En els carrers amb pendent el mesurament d'este paràmetre es realitzarà de forma semblant a la indicada per a l'altura reguladora. S'expressa en metres (m.).

5. NOMBRE DE PLANTES.

El nombre màxim de plantes permés és l'indicat en els Plans d'Ordenació OP-8.1 i OP-8.2. En el nombre de plantes s'inclou la planta baixa i s'exclouen els soterranis i les entreplantas. Este nombre de plantes no podrà ser superat en cap cas.

6. MITGERES.

Quan com a conseqüència de diferents altures, reculades, profunditat edificable o un altre causa, puguen sorgir mitgeres al descobert hauran d'acabar-se amb tractament de façana.

Si la mitgera que resultarà de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana en el punt de la seua intersecció siga inferior a 25º graus.

En els altres casos, per a poder edificar hauran de regularitzar-se els solars perquè complisquen la condició indicada. Els casos especials, o que donen lloc a límits de parcel·la corbs o trencats o parcel·les en angle, es resoldran aplicant criteris tècnics inspirats en les regles que es contenen en l'article anterior.

7. SOTERRANI

Es denomina soterrani a aquella planta en què la cara inferior del forjat del sostre se situa a una cota igual o inferior a 1,50 metres del pla horitzontal que conté la rasant de la vorera.

En els supòsits en què la rasant natural del terreny no coincidisca amb la rasant de la vorera, es considerarà soterrani a aquella planta o porció de la mateixa la cara inferior del forjat de sostre de la qual es trobe a una cota igual o inferior a 1,50 metres del pla que conté la rasant natural del terreny

La planta soterrani no pot destinar-se a peces habitables de la vivenda

En tot cas l'altura lliure de la Planta Soterrani no serà inferior a 2,25 metres.

8. PLANTA BAIXA.

Es denomina planta baixa a aquella planta en què la cara inferior del forjat del sòl –o, si és el cas, de la solera– es troba a una cota igual o inferior a 1,50 metres des de la rasant de la vorera i la cara inferior del forjat del sostre se situa a una cota superior a la dita distància

9. ALTURA DE PLANTA BAIXA.

S'entén per ALTURA de Planta Baixa la distància vertical mesura des de la cara inferior del forjat del sostre de Planta Baixa a la rasant.

Esta distància es mesura de manera semblant a l'establida anteriorment per a mesurar l'altura reguladora en carrers amb pendent.

10. ENTREPLANTA O ENTRESOLAT.

Es denomina entreplanta o entresolat a aquella planta que té el forjat del sòl en una posició intermèdia entre els plans de paviment i sostre d'una planta baixa. S'admet la seua construcció amb les condicions següents:

No constituïran local independent de la planta baixa. L'altura lliure mínima serà de 2,50 metres, tant l'entreplanta com la planta baixa per davall de l'entreplanta.

La superfície de les entreplantas no podrà superar el 50 per cent de la superfície del local en què s'integra.

11. COSSOS VOLATS.

S'entenen per cossos volats aquelles parts de l'edificació que sobreixen de l'alineació de l'edificació i que tenen caràcter habitable o ocupable per les persones.

Es defineixen com a cossos volats tancats aquells que estan coberts i totalment tancats en el seu perímetre per mitjà de tancaments estancs. Computen als efectes del càlcul de la superfície al 100 %.

Es defineixen els balcons com aquells cossos volats sense cap tipus de tancament en els seus contorns transversals, no són computables en el càlcul de la superfície construïda.

Es defineixen els cossos semitancats aquells que tenen tancats 1 o 2 dels seus costats laterals i computen al 50 % de la superfície construïda.

L'altura mínima dels cossos volats sobre la rasant de la vorera serà de 3,50 metres. Esta distància es mesura de manera semblant a l'establida anteriorment per a mesurar l'altura reguladora en carrers amb pendent.

12. ELEMENTS IXENTS.

Són els elements constructius no habitables i de caràcter fix que sobreixen de les alineacions oficials o de l'edificació. Es consideren com a tals els sòcols, ràfols, gàrgoles, para-sols, banderes, tendals, cornises, marquesines, rètols, aparadors, expositors, reencerclat de buits, reixes o semblants.

S'admeten els elements ixents en planta baixa d'edificació, fins a 3,00 m sobre rasant de la vorera, que done enfront de sòls de domini i ús públic sempre que no sobreixquen més de 5 centímetres. Hauran de quedar perfectament perceptibles per a persones amb visibilitat disminuïda i no produiran estretiments tals en la vorera que s'infringisquen les condicions establides per a l'accessibilitat de persones amb la capacitat de mobilitat disminuïda.

A partir de 2,80 metres per damunt de la rasant de la vorera s'admeten els elements ixents el vol dels quals no sobrepassa una distància de 0'30 metres, mesurats perpendicularment des de la façana.

L'altura es mesura de manera semblant a l'establida anteriorment per a mesurar l'altura reguladora en carrers amb pendent

13. ELEMENTS D'INSTAL·LACIONS.

Són les parts integrants dels servicis de caràcter comú de l'edifici, com a maquinària, ascensor, antena de TV. i altres.

Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, incloses plaques solars i fotovoltaïques, hauran de proveir-se en el projecte d'edificació, com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.

Tots els projectes hauran d'incloure la previsió dels elements de climatització de totes les vivendes i locals resultants de l'edificació, de manera que no deteriorenen les característiques arquitectòniques i estètiques dels edificis.

Les dimensions dels volums corresponents a estos elements, són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

Quant als aparells d'aire condicionat, s'haurà de complir els següents: en noves edificacions, no perjudicaran l'estètica de la façana havent de quedar integrats en el disseny de la mateixa mentre en edificacions existents s'haurà de col·locar en llocs no visibles des del carrer o en patis interiors.

Complirà la condició establida per als elements ixents de l'alineació de façana.

L'eixida d'aire haurà de ser horitzontal o en sentit ascendent i no se situaran per davall de 3 m des de la rasant de la vorera ni evacuaran aigua directament a la via pública.

La instal·lació de plaques solars quedarà condicionada a llicència municipal que s'atorgarà seguint els criteris establits en l'article 52 de les presents Normes.

14. ÀTIC.

S'entendrà per Àtic, a efectes exclusivament de les presents Normes, la construcció amb les següents característiques:

- Es retirarà la seua façana de la façana de la planta inferior una longitud mínima de 5 m.

- L'àtic haurà de quedar completament situat davall un pla inclinat de 45 graus que part de l'aresta superior de la intersecció de la façana amb el sostre de la planta segona.

- L'altura màxima de la coberta de l'àtic mesura des de la cara superior del forjat de sostre de planta segona serà de 4 m.

- A l'efecte de calcular la superfície construïda de l'àtic es computarà tota aquella superfície que tinga una altura útil de més d'1,50 m.

Queden prohibides qualsevol classe de construccions en les terrasses de l'àtic, si les haguera, o adossades a la façana de l'àtic, inclús tancaments provisionals formats per elements metàl·lics i vidre.

CAPÍTOL VII. CONDICIONS D'HABITABILITAT DELS EDIFICIS.

Article 67. Condicions d'habitabilitat dels edificis.

1. Les condicions d'habitabilitat que han de complir tots els edificis destinats a vivendes i allotjament, tant els existents com els de nova construcció són les establides per la normativa vigent referida a l'habitabilitat, qualitat i disseny de vivendes a la Comunitat Valenciana en el "DECRET 151/2009, de 2 d'octubre, del Consell, per el que s'aproven les exigències bàsiques de disseny i qualitat en edificis de vivendes i allotjaments" y en les Condicions de Disseny i qualitat establides en la "ORDRE de 7 de desembre de 2009, de la Conselleria de Mig Ambient, Aigua, Urbanisme y habitatge, per la que s'aproven les condicions de disseny y qualitat en desenvolupament del Decret 151/2009 de 2 d'octubre, del Consell", en el Codi Tècnic de l'Edificació o en qualsevol normativa que les substituïska amb les particularitats següents:

Totes les vivendes seran exteriors, entenen-se com a tals les que tinguen almenys una de les seues estades, en la que s'incloga l'espai d'estar o menjador, que dona directament a vial o espai lliure públic, excepte en els casos següents:

- En la zona de vivendes unifamiliars aïllades o adossades haurà de complir-se esta condició respecte a espais lliures privats de la mateixa parcel·la que comunique directament amb l'alineació de vial o espai públic.

2. Els edificis o parts dels mateixos destinats a altres usos distints del de vivenda, es regiran per la seua normativa específica.

Article 68. Barreres Arquitectòniques.

Totes les construccions de nova planta hauran de complir les condicions exigides per la següent normativa específica en matèria d'accessibilitat o aquella que la substituïska:

a. Orde de 22 d'Abril de 1991, del Conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, per la qual s'aprova la modificació i el Text refós que desenrotlla les Normes d'Habitabilitat i Disseny de Vivendes en l'Àmbit de la comunitat Valenciana o normativa que la substituïska.

b. Decret 193/1988, de 12 de desembre, del Consell de la Generalitat Valenciana pel qual s'aproven les Normes per a l'Accessibilitat i Eliminació de Barreres Arquitectòniques o normativa que la substituïska.

c. Decret 39/2004, de 5 de març, del Govern Valencià en matèria d'accessibilitat en l'edificació de pública concurrència o normativa que la substituïska.

d. Orde de 9 de juny de 2004, de la Conselleria de territori i Vivenda, per la qual es desenrotlla el Decret 39/2004.

e. Orde de 25 de maig de 2004, de la Conselleria d'Infraestructures i Transport, per la qual es desenrotlla el Decret 39/2004.

f. Les condicions de disseny i qualitat en desplegament del Decret 151/2009 de 2 d'octubre, del Consell.

g. Reial Decret 314/2006, de 17 de març, del Ministeri de la Vivenda, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació.

Article 69. Condicions de connexió al clavegueram

En sòl urbà hi ha l'obligació de connexió sempre a la xarxa de sanejament. A més, sempre que existisca infraestructura específica per al desaigüe d'aigües pluvials, s'hauran de connectar obligatòriament les baixants d'aigua pluvial a la dita xarxa.

En sòl no urbanitzable, sempre que la xarxa de sanejament existisca i discórrega a menys de 500 metres de la vora de la parcel·la s'haurà de connectar obligatòriament a la dita xarxa de residuals. En cas contrari, s'haurà d'instal·lar un sistema homologat de tractament i depuració, ajustat a la legislació.

En tot el sòl urbà, serà obligatori el segellat dels pous cecs existents i la connexió a la xarxa de clavegueram municipal.

Article 70. Condicions estètiques.

L'Ajuntament podrà denegar o condicionar la llicència de qualsevol obra, activitat o instal·lació que segons allò que s'ha previst en estes Normes no s'integre adequadament en l'ambient urbà en què s'ubique i resulte antiestètica per a la ciutat. La façana dels edificis de nova planta, que hagen de construir-se en els Sectors definits com a Nuclis Històrics Tradicionals, en les zones de Conjunt Arquitectònic i en l'entorn de les edificacions incloses en el Catàleg, s'adequaran a les dels edificis preexistents. Les solucions de proporcions de buits i massissos hauran de ser justificats en funció de les tipologies de les edificacions del barri on se situen. Estes condicions de proporció de buits afectaran també la planta baixa.

Els materials que es projecten per a la façana es justificaran en el tipus de fàbriques i qualitat dels revestiments, segons els criteris de composició de la zona.

L'Ajuntament per a millorar les condicions estètiques de la ciutat, podrà ordenar el tancament de solars i dels terrenys, segons les alineacions del carrer. Estos tancaments seran permanents i estables, tindran un acabat homologable a les fatxadades i tindran una altura mínima de 2'20 metres.

Les plaques solars i fotovoltaïques instal·lades en edificacions amb coberta plana no seran visibles des del carrer. En edificacions amb coberta inclinada els elements de captació hauran de col·locar-se paral·lels al pla de coberta, separant-se d'este un màxim de 20 centímetres

Així mateix, l'Ajuntament podrà denegar la llicència per a aquelles instal·lacions de tipus aeri que no s'adequaran a les distintes zones del sòl urbà, atenent a criteris racionals d'ambientació urbana.

CAPÍTOL VIII. CONDICIONS D'APARCAMENT EN ELS EDIFICIS.

Article 71. Previsió de nombre de places d'aparcament en els edificis

1. Sense perjudi de la normativa aplicable a casos específics, en les edificacions de nova planta serà obligatòria la previsió de places d'aparcament, en l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, segons el que disposa en la normativa de les zones d'ordenació.

Es podrà eximir de la dita obligació en els casos en què l'execució de l'aparcament entre en col·lisió amb la protecció arquitectònica de l'edificació, en els casos de rehabilitació d'edificacions existents.

De manera excepcional es podrà minorar fins a un 25% la dotació mínima de places d'aparcament establides en els apartats següents quan concórrega alguna d'estes circumstàncies:

a. Quan la parcel·la on es pretenga edificar tinga una profunditat menor de 10 metres respecte a la via pública.

b. Quan la parcel·la on es pretenga edificar tinga una superfície menor de 200 m² o no siga possible inscriure un rectangle de 12 per 20 metres.

c. Quan siga necessari destinar tres plantes de l'edifici, excepte escales, ascensors i instal·lacions indispensables per a poder albergar la dotació mínima establida.

2. En sòl urbà les places mínimes d'aparcament que hauran de preveure's són les establides en l'ordenació detallada de cada zona d'ordenació, títol IV d'estes normes.

3. En cas de no poder complir amb la reserva establida en l'apartat anterior en l'interior de la pròpia parcel·la, i amb la justificació prèvia tècnica, tota o part de la reserva de places d'aparcaments en edificacions de nova planta podrà situar-se en parcel·la diferent de la que es projecta edificar, sempre que l'accés a l'aparcament des de la via pública se situe inscrit en una circumferència de radi menor de 250 metres des de l'accés de vianants a la parcel·la que es pretén edificar i es garantisca l'afecció efectiva de les places a l'edifici a construir.

4. En sòl urbanitzable les places mínimes d'aparcament que hauran de preveure's en els edificis seran les que determine la legislació urbanística vigent en el moment de la formulació del pla de desenvolupament que establisca la seua ordenació detallada.

5. La superfície útil mínima obligatòria de garatge serà, en metres quadrats, el resultat de multiplicar per 20 el nombre de les places d'aparcament d'automòbils que es disposen, incloses les àrees d'accés i maniobra

6. No es considerarà plaça d'aparcament cap espai que, inclús complint les condicions dimensionals, no tinga fàcil accés i maniobra per als vehicles.

7. Aparcament en els espais lliures. No podrà utilitzar-se com a aparcament a l'aire lliure sobre el sòl dels espais lliures privats de parcel·la o patis de poma, més superfície que la corresponent al 40% de la porció de parcel·la destinada a aquells

8. La reserva d'aparcament dels usos i activitats en edificacions existents es regularà per la seua normativa específica.

Article 72. Condicions dels aparcaments

Caldrà ajustar-se al que disposen les Condicions de Disseny i Qualitat en desplegament del Decret 151/2009 de 2 d'octubre, del Consell, excepte en les condicions següents:

1. Els aparcaments poden situar-se en les plantes dels edificis, en edificis independents, en parcel·les interiors i en patis d'illa, sempre que complisquen la normativa pròpia de l'ús i no es menyscaben les condicions estètiques dels edificis i el seu entorn.

2. En les zones de Nucli Històric Tradicional o Nucli Antic o per a edificis de menys de 4 vivendes el pendent de les rampes podrà superar en un 25 % a les establides amb caràcter general.

3. En les zones de Nucli Històric Tradicional o Nucli Antic superfície d'accés podrà reduir-se a 3.50 metres.

4. Les portes d'accés al garatge, en funcionament no podran envair en cap cas la via pública.

5. Ventilació: L'evacuació de gasos de l'interior de l'aparcament s'efectuarà segons el que disposa el Codi Tècnic de l'Edificació i la legislació sectorial vigent.

6. Il·luminació: Estaran dotats d'enllumenat artificial d'intensitat suficient per a realitzar-les maniobres en les exigibles condicions de visibilitat i seguretat. Les instal·lacions d'il·luminació energia elèctrica respondran a les característiques exigides pel Codi Tècnic de l'Edificació i la normativa sectorial vigent.

7. Pel que fa a la protecció contra incendis, caldrà ajustar-se al que disposa el Codi Tècnic de l'Edificació i la normativa sectorial vigent.

8. Aparells elevadors tipus "montacotxes": Quan l'accés es realitze per este sistema s'instal·larà un aparell per cada 25 places o fracció. En edificis que hagen d'albergar més de tres vehicles haurà de permetre l'entrada i eixida frontal dels vehicles, sense necessitat de realitzar maniobra marxa arrere d'incorporació a la via o d'accés a l'edifici.

9. Quan l'aparcament tinga una superfície construïda menor o igual a 1.000 m², podrà disposar d'un sol accés. Quan tinga una superfície construïda major de 1.000 m² però menor o igual a 5.000 m² este únic accés serà bidireccional i tindrà un ample mínim de 6 m. Quan

l'aparcament tinga una superfície construïda major de 5.000 m², disposarà de dos accessos bidireccionals independents amb un ample mínim de 6 m².

CAPÍTOL IX. CONDICIONS ESTÈTIQUES DELS EDIFICIS.

Article 73. Condicions estètiques

1. L'Ajuntament podrà denegar o condicionar la llicència de qualsevol obra, activitat o instal·lació que segons allò que s'ha previst en estes Normes no s'integre adequadament en l'ambient urbà en què s'ubique i resulte antiestètica per a la ciutat.

2. La façana dels edificis de nova planta, que hagen de construir-se en els Sectors definits com a Nuclis Històrics i en l'entorn de les edificacions incloses en el Catàleg, s'adequarà a les dels edificis preexistents. Les solucions de proporcions de buits i massissos hauran de ser justificats en funció de les tipologies de les edificacions del barri on se situen. Estes condicions de proporció de buits afectaran també la planta baixa. Els materials que es projecten per a la façana es justificaran en el tipus de fàbriques i qualitat dels revestiments, segons els criteris de composició de la zona.

3. A fi d'ordenar els espais superiors de l'edificació on hi ha instal·lacions, (depòsits, instal·lacions de refrigeració, fotovoltaiques, plaques solars, botiguers, etc.) es realitzaran les solucions necessàries per a la seua ocultació des de l'exterior.

Article 74. Condicions d'instal·lació de màquines de climatització

1. En edificis existents s'ordenarà la instal·lació segons els paràmetres següents:

Els aparells de ventilació i refrigeració de vivendes hauran d'estar ubicats en la terrassa superior de l'edifici degudament aïllats per a evitar molèsties als veïns.

En edificis que no disposen de terrasses comunes es podran instal·lar en la façana exclusivament sobre balcons en altura inferior a la barana i sempre que el seu funcionament no cause molèsties als veïns.

En edificis que no disposen de balcons ni terrasses, la seua instal·lació es podrà realitzar excepcionalment sobre la façana sempre que mantinga una composició uniforme sobre la façana existent.

Els locals ubicats en planta baixa hauran de disposar dels aparells de condicionament o extracció d'aire a partir de 3,00 m. sobre el nivell de la vorera sense envair l'alineació de façana i sempre que no cause molèsties per als veïns immediats.

2. Sobre edificis de nova execució s'ordenarà la instal·lació segons els paràmetres següents:

Només es permetrà l'existència d'estos elements sobre les terrasses de l'edifici, havent de preveure la seua ubicació, per a tots els locals i vivendes que es projecten en eixe edifici. Hauran de reservar-se en el disseny els espais i conductes verticals o horitzontals per a tal efecte.

En els casos que no siga possible tècnicament esta distribució s'haurà d'integrar la instal·lació dels aparells de refrigeració en la façana de l'edifici, ja siga de forma individual o per mitjà de plantes o zones tècniques, de manera que no siguen recognoscibles les unitats exteriors de refrigeració des de l'espai públic.

No s'admetran estesos vistos ni grapats en façana, ni estesos aeris entre edificacions. En aquells casos en què siga ineludible la instal·lació d'estesos grapats en façana, es preveuran les solucions de disseny (ranures, conductes, etc.) necessàries, no lesives a l'estètica urbana, tendents a la conveniència ocultació dels mateixos. La solució adoptada haurà d'estar arpeggada en el projecte d'execució o en el corresponent projecte específic.

Article 75. Acabat de les edificacions

S'entendrà estèticament acabat l'edifici, quan les seues fatxades disposen de tots els seus elements, (buits, draps cecs i acabats segons composició prevista en el projecte de la llicència), acabats.

Article 76. Aplicació d'elements públics sobre les fatxades.

L'Ajuntament podrà ocupar els paraments de la façana dels immobles públics o privats per a la instal·lació d'enllumenat, subjecció de senyals o altres instal·lacions que considere necessàries. No podran oposar-se a la seua instal·lació, sense dret a compensació o indemnització per això. No obstant això, els propietaris tindran dret a exigir la situació de la dita instal·lació en el punt de menor incidència per a la propietat i l'estètica de l'edifici.

CAPÍTOL X. CONDICIONS D'INSTAL·LACIÓ DE LES ANTE-NES DE TELEFONIA, RÀDIO I TELEVISIÓ.

Article 77. Àmbit d'aplicació.

El capítol X serà aplicable a la instal·lació de:

- Antenes de telefonia mòbil.
- Antenes de telefonia fixa via ràdio.
- Antenes d'estacions emissores, repetidores i reemissores dels servicis públics de radiodifusió sonora i televisió.

Quedant al marge d'esta regulació les Antenes receptors de ràdio i televisió individuals i col·lectives, així com les Antenes de telecomunicacions de servicis gestionats per les administracions públiques i organismes que en depenguen, en tot allò que es referisca a límits d'exposició electromagnètica de les persones.

Tota la regulació que es desenrotllen a continuació, s'establixen sense detriment de les prescripcions exigibles en aplicació de la normativa sectorial aplicable i de l'ordenança municipal.

Article 78. Disposicions comunes a totes les antenes i els seus elements auxiliars, amb independència de la classificació del seu emplaçament.

S'haurà d'utilitzar la tecnologia i el disseny disponible en el mercat que menor impacte ambiental i visual supose. Deurà justificar-se expressament, que s'utilitza este criteri i que s'adopten les mesures de mimetització i integració en l'entorn que tinguen com a objecte el menor impacte visual possible.

Hauran de col·locar-se en la coberta de l'edifici. Les instal·lacions interiors no seran accessibles al públic general.

Totes les instal·lacions han d'estar dotades d'elements de protecció contra descàrregues elèctriques d'origen atmosfèric, amb la seua corresponent connexió a terra corresponent.

La part inferior de les antenes estarà a una altura mínima de 2,50 m de qualsevol superfície transitable per personal alié al seu servici tècnic.

Article 79. Antenes situades en sòl no urbanitzable.

L'altura màxima sobre el nivell del terreny del conjunt suport més les antenes no superarà els 35 m.

No es disposaran antenes a una distància inferior a 50 m dels recursos paisatgístics identificats en l'Estudi de Paisatge del Pla General i qualsevol element inclòs en el Catàleg de Béns i Espais Protegits. S'haurà de redactar un Estudi d'Integració Paisatgística (o document anàleg) que garantisca l'adequada inserció d'estos elements en el paisatge, preservant la qualitat visual i paisatgística dels referits elements. Es minimitzarà l'impacte visual del conjunt en l'entorn.

Article 80. Antenes situades sòls on es desenrotllen edificacions industrials o anàlogues

L'altura màxima sobre el nivell del terreny del conjunt suport més les antenes no superarà els 30 m.

El disseny del conjunt haurà d'estar integrat en la composició arquitectònica de l'edifici en què se situa.

No es disposaran antenes a una distància inferior a 20 m dels recursos paisatgístics identificats en l'Estudi de Paisatge del Pla General i qualsevol element inclòs en el Catàleg de Béns i Espais Protegits. S'haurà de redactar un Estudi d'Integració Paisatgística (o document anàleg) que garantisca l'adequada inserció d'estos elements en el paisatge, preservant la qualitat visual i paisatgística dels referits elements. Es minimitzarà l'impacte visual del conjunt en l'entorn.

Article 81. Antenes situades en sòl urbà residencial o terciari

Condicions d'instal·lació de les antenes i els seus elements complementaris:

- a. S'instal·laran en la part superior de les edificacions existents o projectades, no admetent-se la seua col·locació directa sobre les fatxadades, el sòl, la coberta dels patis d'illa, ni la façana de l'àtic.
- b. Es fixaran a elements estructurals que permeten transmetre de manera adequada el seu pes i esforços, garantint en tot cas la seguretat del conjunt edificat. Quan les fixacions es realitzen sobre les cobertes dels edificis, s'haurà de resoldre l'ancoratge sobre la impermeabilització, de manera que s'eviten goteres o filtracions.
- c. S'hauran de disposar a una distància mínima de 4 m de reculada respecte a les línies de façana i paret mitgera de l'edifici.
- d. El pal o element suport quedarà contingut en un cilindre de 20 cm de diàmetre.
- e. El conjunt suport-antenes quedarà contingut en un cilindre de 120 cm de diàmetre.

f. Els vents per a la trava del pal o suport, es fixaran a este a una altura no superior a un terç de la longitud del dit element.

g. L'altura màxima sobre el forjat sobre el qual se situa el conjunt suport més antenes serà el menor dels següents:

- 8 m d'altura.
- La mitat de la mínima altura de cornisa de l'edifici respecte a la rasant de qualsevol de les vies públiques sobre les quals l'edifici recau.

• L'altura d'un con recte, l'eix del qual ho constituïx el pal o element suport de l'antena, que posseïska un angle entre el dit eix i la generatriu de 45º, i la base de la qual se situa sobre l'últim forjat de planta i quede continguda en el polígon format per les línies de façana i de paret mitgera de l'edifici.

Condicions d'instal·lació dels recintes contenidors d'equips auxiliars de les antenes:

- a. S'instal·laran en la coberta de l'edifici, no sent accessibles el públic general.
- b. S'haurà de comprovar que l'estructura de la coberta i la resta de l'edifici suporten el pes de les noves instal·lacions.
- c. S'haurà de resoldre l'ancoratge sobre la impermeabilització, de manera que s'eviten goteres o filtracions en la coberta i els paraments d'edifici.
- d. L'aparellatge així com els sistemes de climatització auxiliars no transmetran vibracions a l'edifici existent, evitant que es produïska una font de soroll que transmeta un nivell sonor superior als límits establits en el qualsevol dels horaris diürn i nocturn, tant en l'ambient exterior com en l'interior de les vivendes.
- e. Disposaran sistemes de detecció i activació automàtica en cas d'incendi. Si el sistema fóra d'atmosfera inerta, el recinte disposarà en l'exterior d'un senyal que indique la seua activació alertant sobre la necessitat de prendre mesures adequades per a entrar en ell.
- f. La seua ubicació no dificultarà el pas en la zona de coberta, ni l'evacuació de les aigües pluvials.

g. Els seus colors i acabats estaran en consonància amb la resta de l'edifici.

h. Les instal·lacions estaran contingudes en l'envolvent formada per una piràmide la base de la qual siga el pla horitzontal de cornisa de l'edifici i els seus costats els plans formats pels límits i fatxadades amb un angle de 45º amb la seua base.

i. La seua ubicació i dimensions estaran limitats pels paràmetres següents:

- Els cassetons es regularan un mínim de 4 m respecte a les línies de façana i paret mitgera de l'edifici.
- El conjunt cassetó-bancada tindrà una altura màxima de 3,50 m, i una superfície màxima de 25 m².

Article 82. Condicions restrictives d'instal·lació.

Tant en sòl urbà residencial i terciari com en sòl urbanitzable, es prohibeix la seua instal·lació en edificis protegits i en edificis fora d'ordenació substantiva.

Article 83. Contingut dels projectes

Sense perjuí de la reglamentació sectorial, els projectes d'obres i instal·lacions justificaran el compliment de les prescripcions exposades en els apartats anteriors que els siguen aplicables. De forma detallada es desenrotllaran:

- a. Emplaçament detallat de la instal·lació.
- b. Justificació de l'estabilitat i resistència de les estructures.
- c. Condicions de separació, reculada i altures.
- d. Solucions d'ancoratge i impermeabilització.
- e. Protecció contra descàrregues elèctriques d'origen atmosfèric i connexió a terra independent.
- f. Justificació que s'empren les solucions tipològiques i de disseny d'antenes de major integració en l'entorn, i menor impacte visual.
- g. Simulació gràfica des de distints punts de vista, del resultat final de la instal·lació que es pretén executar, de manera que es permeta avaluar l'impacte visual que produirà.

CAPÍTOL XI. CONDICIONS D'ABOCAMENT A LA XARXA MUNICIPAL DE CLAVEGUERAM.

Article 84. Objectius de les condicions d'abocament.

Sense perjudi que amb posterioritat s'aprove una ordenança municipal específica, l'objecte de les següents determinacions és regular les condicions dels abocaments d'aigües residuals a les xarxes de clavegueram i col·lectors municipals amb els fins següents:

- Protegir el mitjà receptor de les aigües residuals, eliminant qualsevol efecte tòxic, crònic o agut, tant per a l'home com per als seus recursos naturals i aconseguir els objectius de qualitat assignats a cada un d'estos mitjans.
- Preservar la Integritat i seguretat de les persones i Instal·lacions de clavegueram.
- Protegir els sistemes de depuració d'aigües residuals de l'entrada de càrregues contaminants superiors a la capacitat de tractament, que no siguen tractables o que tinguen un efecte perjudicial per a estos sistemes.
- Afavorir la reutilització, dels fangs obtinguts en les Instal·lacions de depuració d'aigües residuals.

Article 85. Àmbit d'aplicació.

Hauran de complir estes condicions tots els abocaments d'aigües pluvials i residuals tant de naturalesa domèstica com a industrial que s'efectuen a la xarxa municipal de clavegueram i col·lectors, des d'edificis, indústries, explotacions i usos regulats en estes normes, siga quina siga la classificació del sòl en què s'establisquen.

Article 86. Condicions mediambientals dels usos industrials i productius.

S'entenen com a aigües residuals industrials aquells residus líquids o transportats per fluids, deguts a processos propis d'activitats enquadrades en la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques (CNAE 1993). Divisions A, B, C, D, E.0.90.00 i 0.93.01.

Tots els abocaments a la xarxa de clavegueram d'aigües residuals d'origen industrial hauran de comptar amb el corresponent Permís d'Abocament expedit per l'Ajuntament.

Els abocaments a la Xarxa de Sanejament hauran de complir les especificacions següents:

- Tot abocament industrial haurà de complir amb el que establix l'art.8 del Reial Decret 509/1996, de 15 de març, que desenrotlla el Reial Decret llei 11/1995, de 28 de desembre, pel qual s'establixen les normes aplicables al tractament de les aigües residuals urbanes, així com garantir el compliment de les exigències de qualitat imposades per la normativa que estiga vigent en esta matèria.
- L'Ajuntament vetlarà perquè les indústries que no puguen connectar-se a la xarxa de clavegueram municipal – i, per tant, aboquen a lliu públic -, compten amb un sistema de tractament d'aigües residuals individual apropiat i a la preceptiva autorització per a l'abocament d'aigües residuals i pluvials que, si és el cas, atorga la CHJ.
- La xarxa de clavegueram es dissenyarà per a poder escorcollar i identificar la procedència d'eventuals abocaments d'efluents que no complisquen els paràmetres establits, així com la facilitat per a detindre estos abocaments.
- Els paràmetres límit dels efluents que poden abocar a la xarxa de clavegueram són els següents:

	CONCENTRACIÓ MITJANA DIÀRIA MÀXIMA	CONCENTRACIÓ INSTANTÀNIA MÀXIMA p
pH (U. de pH)	5,5-9,00	5,5-9,00
Sòlids en suspensió (mg/l)	500,00	1.000,00
Materials sedimentables(ml/l)	15,00	20,00
Sòlids gruixuts	Absents	Absents
DBO(mg/l)	500,00	1.000,00
DQO(mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura (°C)	40,00	50,00
Conductivitat elèctrica a 25°C(µS/cm)	3.000,00	5.000,00
Color	inapreciable a dilució 1/40	inapreciable a dilució
Alumini (mg/l)	10,00	20,00
Arsènic (mg/l)	1,0	1,0

	CONCENTRACIÓ MITJANA DIÀRIA MÀXIMA	CONCENTRACIÓ INSTANTÀNIA MÀXIMA p
Bari (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,50	0,50
Cromo III (mg/l)	2,00	2,00
Cromo VI (mg/l)	0,50	0,50
Ferro (mg/l)	5,00	10,00
Manganés (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	5,00	10,00
Mercuri (mg/l)	0,10	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Seleni (mg/l)	0,50	1,00
Estany (mg/l)	5,00	10,00
Cobre (mg/l)	1,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianurs (mg/l)	0,50	0,50
Clorurs (mg/l)	800,00	800,00
Sulfurs(mg/l)	2,00	5,00
Sulfits(mg/l)	2,00	2,00
Sulfats (mg/l)	1.000,00	1.000,00
Fluorurs (mg/l)	12,00	15,00
Fòsfor total (mg/l)	15,00	50,00
NKT (mg/l)	50,00	100;00
Nitrogen amoniacal (mg/l)	20,00	85,00
Nitrogen nítric (mg/l)	20,00	65,00
Olis i greixos (mg/l)	100,00	150,00
Fenols totals (mg/l)	2,00	2,00
Aldehids (mg/l)	2,00	2,00
Detergents (mg/l)	6,00	6,00
Pesticides (mg/l)	0,10	0,50
Toxicitat (U.T.)	15,00	30,00

Queda expressament prohibida la dilució de les aigües residuals amb la finalitat de complir amb els límits de concentració establits.

Article 87. Condicionants generals de qualsevol classe d'abocaments.

Queda prohibit abocar directament o indirectament a la xarxa de clavegueram, aigües residuals o qualsevol altre tipus de residus, sòlids, líquids o gasosos que, quant a la seua naturalesa, propietats i quantitat, causen o puguen causar per si sols o per interacció amb altres residus, algun tipus de dany, perill o inconvenient en les Instal·lacions de sanejament:

- Formació de mescles Inflamables o explosives.
- Efectes corrosius sobre els materials constituents de les instal·lacions.
- Creació de condicions ambientals nocives, tòxiques, perilloses o molestes, que impedisquen o dificulten l'accés i/o la labor del personal encarregat de la Inspecció, neteja, manteniment o funcionament de les instal·lacions.
- Producció de sediments incrustacions o qualsevol altre tipus d'obstruccions físiques, que dificulten el lliure flux de les aigües residuals, la realització del personal de manteniment i control i l'adequat funcionament de les instal·lacions de depuració.
- Pertorbacions i dificultats en el normal desenrotllament dels processos i operacions de les plantes depuradores d'aigües residuals que impedisca aconseguir els nivells òptims de tractament i qualitat d'aigua depurada.

Article 88. Productes no permesos.

Queda totalment prohibit abocar Directament o Indirectament a la xarxa de clavegueram qualsevol dels productes següents:

- a. Dissolvents o líquids orgànics immiscibles en aigua, combustibles o inflamables.
- b. Productes a base de quitrà o residus enquitranades.
- c. Sòlids, líquids, gasos o vapors que, quant a la seua naturalesa o quantitat, siguen susceptibles de donar lloc, per si mateixos o en presència d'altres substàncies, a mescles inflamables o explosives en l'aire o en mescles altament comburentes.
- d. Matèries colorants o residus amb coloracions Indesitjables i no eliminables pels sistemes de depuració.
- e. Residus sòlids o viscosos que provoquen o puguen provocar obstruccions en el flux de la xarxa de clavegueram o col·lectors municipal o que puguen interferir en al transport de les aigües residuals.
- f. Gasos o vapors combustibles, Inflamables. explosius o tòxics procedents de motors d'explosió,
- g. Fums procedents d'aparells extractors, d'indústries, explotacions o servicis.
- h. Residus Industrials o comercials que, per la seua concentració o característiques tòxiques i perilloses requerisquen un tractament específic.
- i. Substàncies que puguen produir gasos o vapors en l'atmosfera de la xarxa de clavegueram en concentracions superiors a:
 - Amoníac 100 p.p.m.
 - Monòxid de carboni 100 p.p.m.
 - Brom 1 p.p.m.
 - Clor 1 p.p.m.
 - Àcid cianhídric 10 p.p.m.
 - Aoldo sulfhídric 20 p.p.m.
 - Diòxid de sofre 10 p.p.m.
 - Diòxid de carboni 5.000 p.p.m.

En el cas d'activitats qualificades com molestes, insalubres, nocives o perilloses que es pretenguen implantar en sòl urbà residencial i/o terciari, hauran de complir almenys els mateixos paràmetres límit dels efluents que poden abocar a la xarxa de clavegueram que els establits en l'art. 109 per a activitats productives.

Article 89. Limitació de cabals d'abocament.

Els cabals punta abocaments a la xarxa municipal de clavegueram no podran excedir el valor mitjà diari en més de 5 vegades en un interval de 15 minuts, o de 4 vegades en un interval d'una hora, del valor mitjà diari.

Article 90. Arquetes de control.

Les indústries, activitats d'explotació i activitats qualificades hauran de disposar en els seus conductes de desaigüe, d'una arqueta d'escorcoll de lliure accés des de l'exterior, condicionada per a aforar els cabals que transporte, així com per a l'extracció de mostres.

CAPÍTOL XII. CONDICIONS GENERALS DE LES INSTAL·LACIONS D'ENERGIA ELÈCTRICA.

Article 91. Àmbit

El present capítol es referix a les condicions que hauran de complir les instal·lacions d'energia elèctrica en els nous sectors terciaris a desenrotllar en sòl urbanitzable.

Article 92. Obres d'urbanització.

El projecte d'urbanització haurà de preveure, segons l'article 45.3 del R.D. 1955/2000, les línies de mitja tensió d'interconnexió amb els sistemes externs (subestacions transformadores) i les corresponents zones d'afecció per les quals discorreguen els trams aeris de les mateixes, la ubicació dels centres de transformació necessaris, amb els seus corresponents receptacions de línies subterrànies de mitja tensió i xarxa subterrània de baixa tensió fins a cada parcel·la resultant.

Esta infraestructura elèctrica s'haurà de dimensionar atenent a una previsió de màxima edificabilitat, aplicant un grau d'electrificació elevat (9'2 kW) per a les vivendes excepte justificació en contra, previsió de servicis comuns de les mateixes, així com enllumenat públic i potències de locals comercials i de parcel·les destinades a ús terciari i/o dotacional i si és el cas industrial, tot això d'acord a l'atessa

la ITC-BT 10 Previsió de càrregues per a subministraments en Baixa Tensió, del R.D. 842/02, Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió i la resta de normativa aplicable per a cada moment en particular.

Així mateix s'haurà de preveure, basant-se en el R.D. 1048/2013, de 27 de desembre, o normativa que la substituisca, ALUM el soterrament de línies aèries, si les haguera, en l'àmbit a urbanitzar, integrant-les amb el propi desenrotllament elèctric de l'actuació, sempre que siga tècnicament viable.

En la interconnexió amb les xarxes generals existents de les obres d'urbanització a incloure en el Projecte d'Urbanització, i com a acreditació que tenen capacitat suficient per a atendre'ls, d'acord amb allò que s'ha descrit en l'art.157 de la L.U.V., s'haurà d'exigir dels urbanitzadors, en matèria de subministrament elèctric, un informe de la companyia distribuïdora d'energia elèctrica de la zona, que incloga punt d'entroncament per a la potència necessària, calculada basant-se en allò que s'ha exposat en els paràgrafs anteriors.

Estes necessitats elèctriques obliguen a dotar de sòl necessari per a la ubicació de centres de transformació en número suficient i efectuar les dites reserves de sòl.

La circumstància de disposar de sòl per a ubicar els transformadors, exigix atendre el que sobre esta matèria disposa l'article 4 paràgraf últim, del R.D.1955/2000 pel qual es regulen les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediment d'autorització d'instal·lacions d'energia elèctrica que diu "En els supòsits d'actuacions urbanístiques, el sòl necessari per a subestacions i el sòl o locals destinats a centres de transformació, no computant als efectes de volumetria, es definiran com a servicis dotacionals, si és el cas infraestructures bàsiques de subministrament, i seran costejades pel promotor o urbanitzador", havent de ser preferentment dita dotacional, privat sense aprofitament urbanístic.

La incorporació d'estes infraestructures garantirà el subministrament d'energia elèctrica amb potència i distribució suficients per a abastir el desenrotllament urbanístic, des del punt de vista elèctric dins dels paràmetres de qualitat de subministrament establits en la legislació elèctrica.

TÍTOL IV. USOS DETALLATS

CAPÍTOL I. CONCEPTE.

Article 93. De la classificació dels usos.

1.- A l'efecte del que establixen les presents Normes i de les que es dicten en el planejament de desenvolupament del Pla General, s'establixen les distintes classes d'usos. Esta classificació es fa a fi de fixar el grau de permissibilitat en cada una de les zones d'ordenació urbanística que preveu el Pla. Tot això amb independència que l'Ajuntament puga dictar unes ordenances d'Usos i Activitats.

2.- Depenent de la seua adequació a una zona d'ordenació urbanística i d'acord amb la terminologia del RZOUVCV, els usos es classifiquen en:

- a) Dominant: és el que caracteritza una zona.
- b) Compatible: el que està autoritzat en cada zona per no ser incompatible amb l'ús dominant.
- c) Incompatible: el que està prohibit en cada zona.

3.- Depenent de la seua naturalesa els usos poden classificar-se en:

- a) a) Públics: els referents a servicis públics realitzats o prestats pels òrgans de l'Administració.
- b) b) Privats: els que es realitzen per particulars en béns de propietat privada.

Article 94. Classificació funcional dels usos.

Atenent a la seua funció específica els usos es classifiquen en: residencials, terciaris, magatzematge, industrials, aparcament, equipament, i infraestructures i servicis públics.

Article 95. Usos residencials (R).

1. És aquell que es desenrotlla en els edificis destinats a l'allotjament permanent de les persones.

2. Es distingixen els següents usos residencials:

- a) Ús Residencial Unifamiliar (Run): en cada unitat parcel·laria s'edifica una sola vivenda en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent i exclusiu.
- b) Ús Residencial Plurifamiliar (Rpf): en cada unitat parcel·laria s'edifiquen dos o més vivendes, podent disposar d'accessos i altres elements comuns.

c) Ús residencial Comunitari (Rcm): Edificació per a comunitats en totes les seues formes residencials, residències d'estudiants, ancians, convents, etc. Que disposen d'una part d'espais d'ús privatiu, que es denominen unitats d'allotjament, i una altra de servicis comuns dels residents.

3. Condicions generals del us residencial.

- L'ús residencial no es permet en soterranis, ni semisoterranis.
- Totes les vivendes seran exteriors, entenent-se com a tals les que tinguen almenys una de les seues estades, en la que s'incloua l'espai d'estar o menjador, que dona directament a vial o espai lliure públic, excepte en els casos següents: En la zona de vivendes unifamiliars aïllades o adossades haurà de complir-se esta condició respecte a espais lliures privats de la mateixa parcel·la que comuniquen directament amb l'alineació de vial o espai públic.
- Els edificis d'Us Residencial Comunitari o d'Allotjament deuran disposar, al menys una de les seues estàncies, destinada al servei comú d'ús col·lectiu d'estar, menjador o treball, que done directament a vial o espai lliure públic.
- Els edificis o parts dels mateixos destinats a altres usos distints del de vivenda, es regiran per la seua normativa específica.

Article 96. Ús terciari (T).

Dins dels usos terciaris es distingeixen els següents:

1.- Comercial (TCO): Comprén les activitats destinades al subministrament de mercaderies al públic per mitjà de vendes al detall i prestació de servicis a particulars.

Se subdivideix en els grups següents:

a) Comercial compatible amb vivenda (TCO-r): comprén aquelles activitats comercials que estan incloses en el règim de declaració responsable ambiental o de comunicació d'activitats innòcues d'acord amb l'Annex III de la llei 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de Prevenció, Qualitat i Control Ambiental d'Activitats en la Comunitat Valenciana, de tal manera que poden ser compatibles amb l'ús residencial sense necessitat d'excepcionals mesures correctores.

b) Comercial en zones no residencials (TCO-nr): Comprén tot tipus d'activitats comercials que puguen ser compatibles amb zones no residencials, amb independència de la seua superfície.

En qualsevol dels supòsits anteriors es tindrà en compte que serà preceptiva l'obtenció d'una autorització comercial autonòmica en els casos establits per la llei 3/2011, de 23 de març, de la Generalitat, de Comerç de la Comunitat Valenciana:

- La implantació d'establiments comercials individuals o col·lectius que compten amb una superfície comercial igual o superior a 2.500 m², en tots els casos.

- La implantació d'establiments comercials individuals o col·lectius, les condicions urbanístiques dels quals determine el Pla d'acció territorial sectorial del comerç de la Comunitat Valenciana, si s'escau.

- L'ampliació de la superfície comercial d'un establiment comercial individual o col·lectiu existent, quan com a conseqüència d'esta s'arriba a les superfícies establides en l'apartat a o se superen estes superfícies.

- L'ampliació de la superfície comercial d'un establiment comercial individual o col·lectiu existent, la superfície del qual ja tinga o supere l'establida en l'apartat a quan l'ampliació, individualment o en conjunt amb altres ampliacions anteriors, supere el 10% de la superfície comercial autoritzada i, en tot cas, quan l'ampliació individual o en conjunt supere els 2.500 m².

- La modificació substancial de les característiques de funcionament d'un establiment comercial individual o col·lectiu existent, la superfície comercial del qual arribe a les 2.500 m².

2.- Oficines (TOF): s'inclouen en este ús les activitats administratives de caràcter públic o privat, les que es duen a terme per empreses privades o públiques, així com els despatxos professionals.

3.- Recreatiu (TRE): correspon a l'ús d'edificis relacionat amb l'oci i el temps lliure. S'inclou en este ús el dels espectacles de tota índole i les activitats que s'exercixen en locals d'escampament no inclosos en altres usos, tals com bars, cafeteries i pubs. Els locals destinats a este tipus d'activitats es regiran pel que disposa la llei 14/2010, de 3 de desembre, de la Generalitat, d'Espectacles Públics, Activitats Recreatives i Establiments Públics, i normativa de desplegament. Se subdivideix en els grups següents:

a) locals l'aforament dels quals no excedix de 300 persones (TRE-1).

b) locals l'aforament dels quals excedix de 300 persones (TRE-2).

4.- Hoteler (THO): és l'ús que correspon a aquells establiments, subjectes a legislació específica, que es destinen a allotjament temporal o a residències col·lectives així com les activitats complementàries incloses en els propis immobles. Se subdivideix en les categories següents:

a) Establiments amb menys de deu habitacions o 400 metres quadrats de superfície total edificada (THO-1).

b) Establiments que sobrepassen algun dels límits establits en l'apartat anterior (THO-2)

Article 97. Ús de magatzematge (ALM).

Es defineix com l'activitat de magatzematge de béns i materials de qualsevol tipus per a la seua distribució als establiments industrials o de comerç detallista. Es distingixen les categories següents:

a) Magatzematge compatible amb la vivenda (ALM-r1): comprén aquelles activitats que suposen l'emmagatzemament de matèries que representen una càrrega tèrmica en el local no superior a 80 Mcal/m² que no impliquen la manipulació de productes tòxics o perillosos excepte aquells que, com els combustibles utilitzats amb fins domèstics, estan directament vinculats a l'ús residencial i s'emmagatzemen d'acord amb la seua normativa específica. La seua superfície de magatzematge serà menor que 200 metres quadrats.

b) Magatzematge compatible amb la vivenda (ALM-r2): comprén aquelles activitats que suposen l'emmagatzemament de matèries que representen una càrrega tèrmica en el local no superior a 80 Mcal/m² que no impliquen la manipulació de productes tòxics o perillosos excepte aquells que, com els combustibles utilitzats amb fins domèstics, estan directament vinculats a l'ús residencial i s'emmagatzemen d'acord amb la seua normativa específica. La seua superfície de magatzematge serà major 200 i menor que 600 metres quadrats.

c) Magatzematge en zones no residencials (ALM-nr): són aquelles activitats que per la seua naturalesa poden ser considerades compatibles amb qualsevol altre ús no residencial o que es desenvolupen en locals amb superfície de magatzematge igual o major que 600 metres quadrats.

Article 98. Taller Artesanal (TAR)

Es denomina Activitat Artesana la que inclosa en el repertori d'oficis artesans, desenvolupa prioritàriament operacions de caràcter eminentment manual, podent emprar a efectes auxiliars elements d'accionament electromecànic, distingint segons potència instal·lada i operaris:

a) Tallers compatibles amb vivendes (TAR-r). Comprén les activitats de tipus industrial al servici directe del consumidor, o que per les seues característiques necessita desenvolupar-se en un àmbit d'ús dominant residencial. Es distingeixen dos supòsits en funció de la potència electromecànica realment instal·lada i del nombre d'operaris, inclosos locals annexos als d'ús estrictament industrial; són els següents:

A.1. Taller artesanal (TAR-r1). Implica el compliment de les condicions següents:

- Potència contractada no major que 3,75 KW (5 CV).

- NÚM. d'operaris d'1 a 5.

- Càrrega tèrmica total menor que 10 Kg/m² del seu equivalent en fusta.

- Emissió sonora màxima: segons normativa acústica vigent: 65dB de dia i 55 dB per la nit

A.2. Restants tallers compatibles amb vivenda (TAR-r2). Implica el compliment de les condicions següents:

- Índex de potència instal·lada no major que 0,1 KW/m² amb 2 un màxim de 22,5 KW .

- Càrrega tèrmica total menor que 20 Kg/m² del seu equivalent en fusta.

Article 99. Ús industrial (IND).

Es defineix com a ús industrial el vinculat a aquelles activitats que impliquen el conjunt d'operacions que s'executen per a l'obtenció i transformació de primeres matèries, així com la seua elaboració

per a posteriors transformacions, inclús l'envasament, transport, distribució i, si és el cas, reparació.

Ús industrial (IND), comprén les activitats de tipus industrial que per les seues característiques intrínseques o per la superfície que requereixen no es poden englobar en l'apartat de tallers artesanal compatibles amb vivenda. S'inclou en este tipus d'ús el que correspon als escorxadors.

Article 100. Ús aparcament (PAR).

1.- S'entén per aparcament el lloc destinat a l'estada de vehicles de qualsevol classe, inclosos els servicis públics de transport. Es distingixen les categories següents:

Aparcament per a ús públic o privat de vehicles que pot donar-se en qualsevol de les següents situacions (PAR):

- A l'aire lliure sobre superfície de parcel·la (PAR-a).
- En planta baixa, semisoterrani o soterrani baix edificació en altura (PAR-b).
- En edifici d'ús exclusiu (PAR-c).
- Baix espais lliures privats o, si és el cas, prèvia concessió administrativa o mera autorització, baix espai lliure públic (PAR-d).

Article 101. Ús Dotacional Públic.

Comprén les activitats destinades a dotar el ciutadà dels equipaments i servicis necessaris per al seu esplai, educació, enriquiment cultural, salut, benestar i millora de la qualitat de vida, i l'ús del qual s'establix pel planejament com dotacional de domini i ús públic o s'exigix com a equipament necessari.

Es distingixen els següents:

a) XARXA VIÀRIA:

- RV.Viari
- AV. Aparcament

b) ZONES VERDES: ESPAIS LLIURES:

- AL. Àrees de joc.
- JL. Jardins
- QL. Parcs

c) EQUIPAMENTS:

- ED. Educatiu-Cultural
- RD. Esportiu- Recreatiu
- TD. Assistencial
- ID. Infraestructura- Servici Urbà.
- AD. Administratiu-Institucional

Article 102. Usos dotacionals privats.

Estos usos s'establixen pel planejament com dotacional de domini i ús privat, a causa de la seua mateixa naturalesa i finalitat. La relació dels usos dotacionals privats és la següent:

a) ZONES VERDES: ESPAIS LLIURES:

- AL*. Àrees de joc.
- JL*. Jardins
- QL*. Parcs

c) EQUIPAMENTS:

- ED*. Educatiu-Cultural
- RD*. Esportiu- Recreatiu
- TD*. Assistencial
- ID*. Infraestructura- Servici Urbà.
- AD*. Administratiu-Institucional

Les seues condicions d'edificabilitat seran les mateixes que les dels dotacionals públics.

Per a les àrees qualificades com a espai lliure privat, pel seu caràcter en l'entorn, no es permet la seua edificació però sí el seu manteniment com a tal zona d'escampament i insolació d'ús privat. Sobre la superfície així qualificada, en sòl urbà o urbanitzable es permeten xicotetes edificacions destinades al manteniment i/o escampament amb una ocupació màxima de l'1 % del sòl qualificat amb una altura total de 5 m. per a una sola planta.

CAPÍTOL II. ZOU I NUCLI HISTÒRIC TRADICIONAL. (NHT-BRL)

(Regulació no aprovada, segons l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de 9 de desembre de 2020)

CAPÍTOL III. ZOU II AMPLIACIÓ CASC

Article 103. Àmbit

La zona d'ampliació de casc està constituïda per les àrees expressament grafiades com a ACA-1 i ACA-2 en els plans d'Ordenació del Pla General

Article 104. Tipus d'ordenació

La zona es configura per la integració del sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de carrer, la tipologia edificatòria d'illa compacta i l'ús global residencial.

Article 105. Alineacions i Rasants.

Les alineacions són les que vénen definides en els Plans d'Ordenació OP-8.1 i OP-8.2.

Les rasants vénen grafiades igualment en els Plans d'Ordenació OP-8.1 i OP-8.2.

Article 106. Parcel·la mínima edificable.

En la subzona ACA-1 la parcel·la queda definida per les condicions de superfície de 60 m² i façana mínima de 5 m.

En la subzona ACA-2 la parcel·la queda definida per les condicions de superfície de 100 m² i façana mínima de 7 m.

Queden excloses del compliment de la norma precedent aquelles parcel·les que, encara incomplint-les, afronten amb parcel·les vinculades a edificacions consolidades i existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla que no es troben en situació de fora d'ordenació.

Article 107. Nombre màxim de plantes.

El nombre màxim de plantes serà de III, no permetent-se ni entreplantes ni àtics.

Article 108. Altura màxima Reguladora.

L'altura màxima reguladora de l'edificació queda determinada en funció del nombre de plantes que es permetisquen segons la següent taula.

Nombre de plantes permeses	Altura màxima
I	4,00 m.
II	6,90 m.
III	9,75 m.

Article 109. Altures de Planta Baixa i Plantes Pis.

Independentment del nombre de plantes construïdes, l'altura de Planta Baixa serà com a mínim de 3 metres.

L'altura lliure mínima serà de 2,5 metres per a les Plantes Pis i de 3 metres per a la Planta Baixa.

Article 110. Edificacions per damunt de l'Altura Reguladora.

Per damunt de l'altura màxima abans definida, no s'autoritzarà una altra construcció que les cobertes, les caixes d'escala i ascensor, les ximeneres i trasters.

Article 111. Altura màxima total.

L'altura màxima total no superarà els 3,6 metres per damunt de l'altura reguladora.

Article 112. Altura mínima edificable

Es podrà edificar un mínim d'una planta amb una altura reguladora mínima de 3 m.

Article 113. Cobertes.

Es permeten les solucions de coberta de forma de terrat xafable.

En el cas de disposar una solució de coberta en pendent de teula àrab, la inclinació màxima del 35% .

L'espai situat entre l'últim forjat i el vessant de la coberta inclinada no podrà ser habitable.

Els canvis de plans de coberta obligats pels pendents dels carrers i conseqüents rasants, s'ajustaran a l'altura màxima en cada tram.

Article 114. Cossos Volats.

1. Únicament es permet l'execució de balcons amb el vol màxim indicat en la següent taula en funció de l'ample del carrer: (que en cap cas podrà sobrepassar l'ample de vorera on existisca)

Ample de carrer	Vol màxim
Fins a 6 m.	0,40 m.
“ 8 m.	0,60 m.

“ 10 m.	0,80 m.
> 10 m.	1,00 m.

2. Es retiraran almenys 60 cm de la mitgera i a més les seues arestes no podran sobreixir d'un pla vertical traçat des de l'extrem de la façana i formant amb esta un angle de 45 graus.

3. Estaran a una altura mínima sobre la rasant de 3.5 metres.

Article 115. Elements Ixents.

Caldrà ajustar-se conforme al que disposa l'art. 49 d'estes Normes. Els ressalts o motius decoratius de la composició de la façana hauran de situar-se a una altura superior a tres metres (3.00 m), mesurats a partir de la rasant de la vorera. I no podran sobreixir de la façana més de 30 cm.

En l'apartat anterior no s'inclouen els anuncis o rètols o qualsevol element semblant, els quals no podran sobreixir de la façana més de 6 cm.

Els muntants de portades i buits podran sobreixir de l'alineació fins a un màxim de cinc centímetres.

Queda prohibit que les portes de planta baixa òbriguen cap al carrer, es regularan respecte al paràmetre de la façana, de manera que els fulles oberts no sobreïsquen de la façana.

Les reixes en planta baixa no tindran un vol superior al quint de l'ample de la vorera, i no excediran de cinc centímetres (5 cm.), inclòs el bombament que puga tindre. En plantes altes es permet col·locar reixes les quals tindran el mateix vol màxim que li correspondria a un balcó i no podran tancar-se frontal, lateral o superiorment. Hauran de ser de ferro.

Els aparadors, sòcols i altres elements decoratius s'ajustaran a allò que s'ha preceptuat en els anteriors apartats.

Article 116. Buits de façana.

Les obertures de façana se separaran 0,60 m almenys de qualsevol límit.

Es respectarà el sistema compositiu tradicional.

Els buits seran rectangulars i verticals, i la seua composició en façana seguirà els esquemes tradicionals, es permetran portes de garatge que tinguen una proporció quadrada.

Les portes de garatge no podran obrir cap a fora ni envair l'alineació oficial. Els seus mecanismes d'accionament hauran de ser silenciosos i les portes no podran produir sorolls molestos.

Article 117. Buits entrants en façana

No es permetran buits entrants en façana que ocupen una longitud superior al 30% de la longitud de façana, excepte aquelles que corresponguen exactament amb cossos volats semioberts o balcons.

La profunditat dels entrants no serà major que el seu ample en façana, i en cap cas major a 1 metre.

Els entrants hauran de ser interromputs en cada planta, no sent permesos els patis oberts a façana.

Article 118. Condicions específiques de les vivendes.

Les dimensions i característiques de les vivendes hauran de complir les com a mínim les condicions establides en les Normes d'Habitabilitat i Disseny de la Comunitat Valenciana vigents.

Article 119. Usos Detallats

Ús dominant:

Residencial unitari i múltiple (RUN i RMU).

Usos Compatibles:

Terciari: Comercial compatible amb vivenda (TCO-r), Oficines (TOF), Hoteler (THO).

Aparcament: En planta baixa, semisoterrani o soterrani baix edificació en altura (PAR-b), en edifici d'ús exclusiu (PAR-c), baix espais lliures privats o, si és el cas, prèvia concessió administrativa o mera autorització, baix espai lliure públic (PAR-d).

Dotacional: Equipaments públics: Educatiu-Cultural (ED), Esportiu-Recreatiu (RD), Assistencial (TD), Infraestructura- Servici Urbà (ID), Administratiu-Institucional (AD)-

Equipaments privats: Educatiu-Cultural (ED*), Assistencial (TD*), Infraestructura- Servici Urbà (ID*), excepte usos funeraris.

Usos Incompatibles:

Tallers Artesanals (TAR-r1) (TAR-r2)

Magatzems (ALM)

Industrial (IND)

Terciari Recreatiu (TRE)

I la resta d'usos no definits com compatibles o dominants.

CAPÍTOL IV. ZOU III EIXAMPLE I

Article 120. Àmbit

La zona d'Eixample I està constituïda per les àrees expressament grafiades com a tals en els plans d'Ordenació del Pla General.

Article 121. Tipus d'ordenació

La zona es configura per la integració del sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de carrer, la tipologia edificatòria d'illa compacta i l'ús global residencial.

Article 122. Alineacions i Rasants.

Les alineacions són les que vénen definides en els Plans d'Ordenació OP-8.1 i OP-8.2.

Les rasants vénen grafiades igualment en els Plans d'Ordenació OP-8.1 i OP-8.2.

Article 123. Profunditat màxima edificable.

És la distància que es fixa gràficament i es delimita per a cada illa en els plans d'alineacions.

Article 124. Parcel·la mínima edificable.

La parcel·la queda definida per les condicions de superfície de 120 m² i façana mínima de 6 ml.

Queden excloses del compliment de la norma precedent aquelles parcel·les que, encara incomplint-les, afronten amb parcel·les vinculades a edificacions consolidades i existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla que no es troben en situació de fora d'ordenació.

Article 125. Nombre màxim de plantes.

El nombre màxim de plantes serà grafiat en el corresponent plànol d'ordenació.

Article 126. Altura màxima Reguladora.

L'altura màxima reguladora de l'edificació queda determinada en funció del nombre de plantes que es construïsquen segons la següent taula.

Nombre de plantes	Altura màxima
I	4,00 m.
II	6,90 m.
III	9,80 m.
IV	12,70 m.
V	15,60 m.

Article 127. Altures de Planta Baixa i Plantes Pis.

Independentment del nombre de plantes construïdes, l'altura de Planta Baixa serà com a mínim de 3 metres i com a màxim de 4 metres.

L'altura lliure mínima serà de 2,5 metres per a les Plantes Pis i de 3 metres per a la Planta Baixa.

Article 128. Edificacions per damunt de l'altura Reguladora.

Per damunt de l'altura màxima abans definida, no s'autoritzarà una altra construcció que les cobertes, les caixes d'escala i ascensor, les ximeneres i trasters.

Article 129. Altura màxima total.

L'altura màxima total no superarà els 3,6 metres per damunt de l'altura reguladora.

Article 130. Altura mínima edificable

Es podrà edificar un mínim d'una planta amb una altura reguladora mínima de 3 m., en les zones d'altura màxima de III plantes.

Article 131. Buits entrants en façana

No es permetran buits entrants en façana que ocupen una longitud superior al 30% de la longitud de façana, excepte aquells que es corresponguen exactament amb cossos volats oberts o balcons.

La profunditat dels entrants no serà major que el seu ample en façana, i en cap cas major a 1,5 metres.

Els entrants hauran de ser interromputs en cada planta, no sent permesos els patis oberts a façana.

Les portes de garatge no podran obrir cap a fora ni envair l'alineació oficial

Article 132. Edificacions en Pati d'Illa.

Es podrà edificar un màxim d'una planta amb les condicions indicades en l'article 49 d'estes normes.

Article 133. Xamfrans i Cubillos

S'executarà necessàriament un xamfrà en els cantons en què estiguen dibuixades en el pla d'Alineacions, que serà de 5 m d'ample perpendicular a la bisectriu de l'angle de les fatxades.

Es podrà substituir el xamfrà per un cubillo en les plantes altes segons els criteris següents:

1. -El centre de l'arc del cubillo estarà situat sobre la bisectriu de l'angle que formen els vols de les fatxades i perpendicular a la façana en el punt de tall dels vols.

2. -L'arc serà tangent als vols de les fatxades.

Article 134. Cossos Volats.

1. En carrers d'ample igual o menor de 8 m. Únicament es permet l'execució de balcons amb els seus paraments verticals de ferro, amb el vol màxim indicat en la següent taula en funció de l'ample del carrer:

Ample de carrer	Vol màxim
Fins a 6 m.	0,40 m
Fins a 8 m.	0,60 m.

2. En la resta de carrers, es permeten tot tipus de cossos volats amb el vol màxim indicat en la següent taula en funció de l'ample del carrer.

Ample de carrer	Vol màxim
De 8 a 10 m.	0,80 m.
>10m.	1,00 m.

3. En cap cas podran els vols sobrepassar l'ample de vorera.

4. Els cossos volats podran ocupar com a màxim el 70 % de la longitud de la façana.

Article 135. Condicions específiques de les vivendes.

Les dimensions i característiques de les vivendes hauran de complir les com a mínim les condicions establides en les Normes d'Habitabilitat i Disseny de la Comunitat Valenciana vigents.

Article 136. Usos Detallats

Ús dominant:

Residencial múltiple(RMU) i unitari (RUN).

Usos Compatibles:

Terciari: Terciari Comercial compatible amb vivenda (TCO-r), Terciari recreatiu en locals que l'aforament del qual no excedix de 300 persones(TRE-1), només en carrers de més de 10 metres d'ample, Hotelier (THO), Oficines (TOF).

Dotacional: Equipaments públics: Educatiu-Cultural (ED), Esportiu-Recreatiu (RD), Assistencial (TD), Infraestructura- Servici Urbà (ID), Administratiu-Institucional (AD).

Equipaments privats: Educatiu-Cultural (ED*), Assistencial (TD*), Esportiu- Recreatiu (RD*), Infraestructura- Servici Urbà (ID*), excepte usos funeraris.

Magatzems compatibles amb vivenda (ALM-1)

Aparcament: En planta baixa, semisoterrani o soterrani baix edificació en altura (PAR-b), en edifici d'ús exclusiu (PAR-c), baix espais lliures privats o, si és el cas, prèvia concessió administrativa o mera autorització, baix espai lliure públic(PAR-d).

Usos Incompatibles:

Tallers Artesanals (TAR-r1)(TAR-r2)

Magatzems en zones no residencials (ALM-2)

Industrial(IND)

I la resta d'usos no definits com compatibles o dominants.

CAPÍTOL V. ZOU IV EIXAMPLE II

Article 137. Àmbit

La zona d'Eixample II està constituïda per les àrees expressament grafiades com a tals en els plans d'Ordenació del Pla General.

Se li apliquen els articles de la Zona Eixample I, excepte en els següents:

Article 138. Altures màxima Reguladora.

L'altura màxima reguladora estarà definida en funció del nombre de plantes construïdes:

Nombre de plantes	Altura màxima
I	5,50 m.
II	8,00 m.
III	11,00 m.

Article 139. Altures de Planta Baixa i Plantes Pis.

Independentment del nombre de plantes construïdes, l'altura de Planta Baixa serà com a màxim de 5,5 metres.

L'altura lliure mínima serà de 2,5 metres per a les Plantes Pis i de 3 metres per a la Planta Baixa.

Article 140. Altura mínima edificable

Es podrà edificar un mínim d'una planta amb una altura reguladora mínima de 5 m.

Article 141. Edificacions en Pati d'Illa.

Es podrà edificar un màxim d'una planta amb les condicions indicades en l'article 49 d'estes normes.

Article 142. Usos Detallats

Ús dominant:

Residencial múltiple (RMU) i unitari (RUN).

Usos Compatibles:

Terciari: Terciari Comercial compatible amb vivenda (TCO-r), Terciari recreatiu en locals que l'aforament del qual no excedix de 300 persones (TRE-1), només en carrers de més de 10 metres d'ample, Hotelier (THO), Oficines (TOF).

Dotacional: Equipaments públics: Educatiu-Cultural (ED), Esportiu-Recreatiu (RD), Assistencial (TD), Infraestructura- Servici Urbà (ID), Administratiu-Institucional (AD)-

Equipaments privats: Educatiu-Cultural (ED*), Assistencial (TD*), Esportiu- Recreatiu (RD*), Infraestructura- Servici Urbà (ID*), excepte usos funeraris.

Taller Artesanal (TAR-r1 i TAR-r2)

Magatzems (ALM-1 i ALM-2).

Aparcament: En planta baixa, semisoterrani o soterrani baix edificació en altura (PAR-b), en edifici d'ús exclusiu (PAR-c), baix espais lliures privats o, si és el cas, prèvia concessió administrativa o mera autorització, baix espai lliure públic (PAR-d).

Usos Incompatibles:

Terciari (TRE-2)

Industrial(IND)

I la resta d'usos no definits com compatibles o dominants.

CAPÍTOL VI. ZOU V VIVENDES AÏLLADES

Article 143. Àmbit

La zona de vivendes aïllades està constituïda per les àrees expressament grafiades com a tals en els plans d'Ordenació del Pla General.

Article 144. Tipus d'ordenació

La zona es configura per la integració del sistema d'ordenació de l'edificació aïllada, la tipologia edificatòria de Bloc exempt i l'ús global residencial.

Article 145. Alineacions i Rasants.

Les alineacions són les que vénen definides en els Plans d'Ordenació OP-8.1 i OP-8.2.

Les rasants vénen grafiades igualment en els Plans d'Ordenació OP-8.1 i OP-8.2.

Article 146. Parcel·la mínima edificable.

En vivendes aïllades, la parcel·la queda definida per les condicions de superfície de 250 m² i façana mínima de 14 ml.

En vivendes aparellades, la parcel·la queda definida per les condicions de superfície de 300 m² i façana mínima de 18 ml., per a executar en eixa parcel·la dos vivendes aparellades.

Queden excloses del compliment de la norma precedent aquelles parcel·les que, encara incomplint-les, afronten amb parcel·les

vinculades a edificacions consolidades i existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla que no es troben en situació de fora d'ordenació.

Article 147. Posició de l'edificació en parcel·la

La distància mínima al límit frontal i a resta de límits és de 3 m.

Els soterranis no hauran de respectar cap separació mínima a límits estant sempre dins de les alineacions oficials.

Les edificacions auxiliars compliran les mateixes condicions generals d'edificació en esta zona, excepció feta de les piscines, sempre que no sobrepassen l'altura d'1.50 m des de la rasant de la vorera podran gaudir d'una separació mínima a límits de 1.50 m

Article 148. Coeficient d'edificabilitat neta

S'establix un coeficient d'edificabilitat neta de 0.7 m²t / m²s .

Article 149. Coeficient d'ocupació

S'establix un coeficient d'ocupació màxima de parcel·la del 45 %.

Article 150. Nombre màxim de plantes.

El nombre màxim de plantes serà de III.

Article 151. Altura màxima reguladora.

L'altura màxima reguladora serà de 9,50 m.

Article 152. Edificacions per damunt de l'altura reguladora

Per damunt de l'altura màxima abans definida, no s'autoritzarà una altra construcció que les cobertes, les caixes d'escala i ascensor i les fumerals.

Article 153. Altura màxima total.

L'altura màxima total no superarà els 3,6 metres per damunt de l'altura reguladora.

Article 154. Altura mínima edificable

Es podrà edificar un mínim d'una planta amb una altura reguladora mínima de 3m.

Article 155. Cossos Volats

No hi ha límits per a la dimensió i forma dels cossos volats en l'interior de l'espai delimitat per alineacions configurades per les separacions mínimes als límits. A partir d'estes alineació el vol màxim de qualsevol tipus de cos volat serà de 0.50 m. i la longitud màxima del cos volat serà del 50 % de la façana.

Article 156. Tancaments de parcel·la.

Hauran de disposar-se en les alineacions oficials i seran obligatoris en els fronts de parcel·les.

Davant de parcel·la: massís fins a 1,40 m, calat fins a 2,40 m (a partir de la rasant de la acera en el punt més desfavorable)

En límits: L'altura màxima serà de 2,20 m massís i calat fins a 3,20 m. (a partir de la rasant de la vorera en el punt més desfavorable)

Article 157. Aparcaments.

Serà obligatòria la reserva d'una plaça d'aparcament per cada vivenda o 150 m² d'edificabilitat.

Article 158. Condicions específiques de les vivendes.

Les dimensions i característiques de les vivendes hauran de complir les com a mínim les condicions establides en les Normes d'Habitabilitat i Disseny de la Comunitat Valenciana vigents.

Les portes de garatge no podran obrir cap a fora ni envair l'alineació oficial

Article 159. Usos Detallats

Ús dominant:

Residencial unitari (RUN)

Usos Compatibles:

Terciari: Terciari Comercial compatible amb vivenda (TCO-r), Terciari recreatiu en locals que l'aforament del qual no excedix de 300 persones (TRE-1), només en carrers de més de 10 metres d'ample, Hoteler (THO), Oficines (TOF).

Dotacional: Equipaments públics: Educatiu-Cultural (ED), Esportiu-Recreatiu (RD), Assistencial (TD), Infraestructura- Servici Urbà (ID), Administratiu-Institucional (AD)-

Equipaments privats: Educatiu-Cultural (ED*), Assistencial (TD*), Esportiu- Recreatiu (RD*), Infraestructura- Servici Urbà (ID*), excepte usos funeraris.

Aparcament: A l'aire lliure sobre superfície de parcel·la (PAR-a). En planta baixa, semisoterrani o soterrani baix edificació en altura (PAR-b), baix espais lliures privats o, si és el cas, prèvia conces-

sió administrativa o mera autorització, baix espai lliure públic (PAR-d).

Usos Incompatibles:

Taller Artesanal (TAR-r1) (TAR-r2)

Industrial (IND)

Residencial múltiple (RMU)

Magatzems(ALM)

I la resta d'usos no definits com compatibles o dominants.

CAPÍTOL VII. ZOU VI VIVENDES ADOSSADES

Article 160. Àmbit

La zona de vivendes adossades està constituïda per les àrees expressament grafiades com a tals en els plans d'Ordenació del Pla General.

Article 161. Tipus d'ordenació

La zona es configura per la integració del sistema d'ordenació de l'edificació aïllada, la tipologia edificatòria de Bloc Adossat i l'ús global residencial.

Article 162. Alineacions i Rasants.

Les alineacions són les que vénen definides en els Plans d'Ordenació OP-8.1 i OP-8.2.

Les rasants vénen grafiades igualment en els Plans d'Ordenació OP-8.1 i OP-8.2.

Article 163. Parcel·la mínima edificable.

En vivendes aïllades, la parcel·la queda definida per les condicions de superfície de 120 m² i façana mínima de 6 ml.

Article 164. Posició de l'edificació en parcel·la

La distància mínima al límit frontal i posterior és de 3 m.

Els soterranis no hauran de respectar cap separació mínima a límits estant sempre dins de les alineacions oficials.

Les edificacions auxiliars compliran les mateixes condicions generals d'edificació en esta zona, excepció feta de les piscines, sempre que no sobrepassen l'altura d'1.50 m des de la rasant de la vorera podran gaudir d'una separació mínima a límits de 1.50 m.

Article 165. Coeficient d'edificabilitat neta

S'establix un coeficient d'edificabilitat neta d'1 m² / m² .

Article 166. Coeficient d'ocupació

S'establix un coeficient d'ocupació de parcel·la del 70 %.

Article 167. Nombre màxim de plantes.

El nombre màxim de plantes serà de III.

Article 168. Altura màxima reguladora.

L'altura màxima reguladora serà de 9,50 m.

Article 169. Altures de Planta Baixa i Plantes Pis.

Independentment del nombre de plantes construïdes, l'altura de Planta Baixa serà com a mínim de 3 metres.

L'altura lliure mínima serà de 2,5 metres per a les Plantes Pis i de 3 metres per a la Planta Baixa.

Article 170. Edificacions per damunt de l'altura reguladora

Per damunt de l'altura màxima abans definida, no s'autoritzarà una altra construcció que les cobertes, les caixes d'escala i ascensor i les ximeneres.

Article 171. Altura màxima total.

L'altura màxima total no superarà els 3,6 metres per damunt de l'altura reguladora.

Article 172. Altura mínima edificable

Es podrà edificar un mínim d'una planta amb una altura reguladora mínima de 3 m.

Article 173. Cossos Volats

No hi ha límits per a la dimensió i forma dels cossos volats en l'interior de l'espai delimitat per alineacions configurades per les separacions mínimes als límits. A partir d'estes alineació el vol màxim de qualsevol tipus de cos volat serà de 0.50 m. i la longitud màxima del cos volat serà del 50 % de la façana.

Article 174. Tancaments de parcel·la.

Hauran de disposar-se en les alineacions oficials i seran obligatoris en els fronts de parcel·les.

Davant de parcel·la: massís fins a 1,40 m, calat fins a 2,40 m (a partir de la rasant de la vorera en el punt més desfavorable)

En límits: L'altura màxima serà de 2,20 m massís i calat fins a 3,20 m. (a partir de la rasant de la vorera en el punt més desfavorable)

Article 175. Aparcaments.

Serà obligatòria la reserva d'una plaça d'aparcament per cada vivenda o 150 m² d'edificabilitat.

Article 176. Condicions específiques de les vivendes.

Les dimensions i característiques de les vivendes hauran de complir les com a mínim les condicions establides en les Normes d'Habitabilitat i Disseny de la Comunitat Valenciana vigents.

Les portes de garatge no podran obrir cap a fora ni envair l'alineació oficial

Article 177. Usos Detallats

Ús dominant:

Residencial unitari (RUN)

Usos Compatibles:

Residencial múltiple (RMU)

Terciari: Terciari Comercial compatible amb vivenda (TCO-r), Terciari recreatiu en locals que l'aforament del qual no excedix de 300 persones (TRE-1), només en carrers de més de 10 metres d'ample, Hoteler (THO), Oficines (TOF).

Dotacional: Equipaments públics: Educatiu-Cultural (ED), Esportiu-Recreatiu (RD), Assistencial (TD), Infraestructura- Servici Urbà (ID), Administratiu-Institucional (AD)-

Equipaments privats: Educatiu-Cultural (ED*), Assistencial (TD*), Esportiu- Recreatiu (RD*), Infraestructura- Servici Urbà (ID*), excepte usos funeraris.

Aparcament: A l'aire lliure sobre superfície de parcel·la (PAR-a). En planta baixa, semisoterrani o soterrani baix edificació en altura (PAR-b), baix espais lliures privats o, si és el cas, prèvia concessió administrativa o mera autorització, baix espai lliure públic (PAR-d).

Usos Incompatibles:

Taller Artesanal (TAR-r1) (TAR-r2)

Industrial (IND)

Magatzems (ALM)

I la resta d'usos no definits com compatibles o dominants.

CAPÍTOL VIII. ZOU VII RESIDENCIAL BAIXA DENSITAT

Article 178. Àmbit

Correspon a les zones de Sòl Urbanitzable amb Ordenació Detallada de les anteriors Normes: SAU-1 i Sant Josep III, a més dels nous sectors residencials en Bassa la Cava i Ampliació Nord, expressament grafiades com a tals en els plans d'Ordenació del Pla General.

Article 179. Tipus d'ordenació

Hi ha diferents zones dins d'estos sectors amb tipologies diferents:

- Zona de Tipologia Edificació Aïllada.

- Zona de Tipologia Edificació Adossada

Article 180. Edificació Aïllada (Residencial baixa densitat)

1. La parcel·la mínima edificable haurà de complir amb les condicions següents:

Superfície mínima: 300 m²

Façana mínima: 15 m

2. Excepcionalment podran autoritzar-se edificacions amb dos vivendes unides en un sol projecte amb façana mínima de 20 m i superfície mínima de 400 m². Igualment s'autoritzaran diversos blocs de dos vivendes en una parcel·la sempre que respecten les condicions de 20 m de façana mínima i 400 m² de superfície mínima per blocs de dos vivendes.

3. Alineacions oficials.-

Són les assenyalades en els plans corresponents.

4. Altura màxima i nombre de plantes.-

El nombre de plantes autoritzades serà de dos + Àtic.

L'altura màxima de la segona planta (comptant la planta baixa) serà de 6.90 m

L'Àtic es regirà per la definició continguda en estes ordenances.

5. Altures mínimes entre plantes.-

En planta baixa, 2.50 m

En planta pis, 2.50 m.

6. Edificabilitat màxima.-

L'edificabilitat màxima serà de 0.5 m²/m²s. Per al còmput de l'edificabilitat no es tindrà en quanta el soterrani i/o semisoterrani i en l'àtic únicament aquella superfície que tinga una altura útil de més de 1.50 m

7. Separació mínima a límits i a front de parcel·les.-

L'edificació se separarà a l'alineació de façana obligatòriament i exactament 3 m. A la resta de límits de la parcel·la es retirarà un mínim de 3 m. El vol del ràfol de la coberta serà com a màxim de 50 cm.

Els soterranis no hauran de respectar cap separació mínima a límits estant sempre dins de les alineacions oficials.

En el carrer de la Font de la Figuera, no serà necessari realitzar reculada de l'edificació a l'alineació de façana ni en els xamfrans, de manera que les fatxades perpendiculars al carrer es puguen traçar en recte fins a la seua intersecció amb els xamfrans. En el cas d'optar el propietari per retirar-la edificació de l'alineació de la façana al dit carrer, haurà de realitzar-se una "falsa" façana coincident amb l'alineació de façana i els seus xamfrans, d'un mínim de 3 m d'altura, i la separació de l'edificació serà necessàriament de 3 m.

8. Edificacions auxiliars.-

Compliran les mateixes condicions generals d'edificació en esta zona, excepció feta de les piscines, sempre que no sobrepassen l'altura de 1.50 m des de la rasant de la vorera podran gaudir d'una separació mínima a límits d'1.50 m.

9. Tancaments de parcel·la.-

Hauran de disposar-se en les alineacions oficials i seran obligatoris en els fronts de parcel·les.

Davant de parcel·la: massís fins a 1,40 m, calat fins a 2,40 m (a partir de la rasant de la vorera en el punt més desfavorable)

En límits: L'altura màxima serà de 2,20 m massís i calat fins a 3,20 m. (a partir de la rasant de la vorera en el punt més desfavorable)

10. Aparcaments.-

Serà obligatòria la reserva d'una plaça d'aparcament per cada vivenda o 150 m² d'edificabilitat.

Article 181. Edificació Adossada (Residencial baixa densitat)

1. La parcel·la mínima edificable haurà de complir amb les condicions següents:

Superfície mínima: 150 m²

Façana mínima: 6 m

2. Alineacions oficials.- Són les assenyalades en els plans corresponents.

3. Altura màxima i nombre de plantes.-

El nombre de plantes autoritzades serà de dos + Àtic.

L'altura màxima de la segona planta (comptant la planta baixa) serà de 6.90 m

L'Àtic es regirà per la definició continguda en estes ordenances.

4. Altura mínima entre plantes.-

En planta baixa, 2.50 m

En planta pis, 2.50 m.

5. Edificabilitat màxima.-

L'edificabilitat màxima serà de 0.7 m²/m²s. Per al còmput de l'edificabilitat no es tindrà en quanta el soterrani i/o semisoterrani i en l'àtic únicament aquella superfície que tinga una altura útil de més de 1.50 m.

6. Separació mínima a límits i a front de parcel·les.-

L'edificació se separarà a l'alineació de façana obligatòriament i exactament 3 m.

Als límits laterals l'edificació no tindrà separació.

Al límit posterior l'edificació es retirarà un mínim de 3 m. El vol del ràfol de la coberta serà com a màxim de 50 cm.

Els soterranis no hauran de respectar cap separació mínima a límits estant sempre dins de les alineacions oficials.

Al carrer de la Font de la Figuera, no serà necessari realitzar reculada de l'edificació a l'alineació de façana ni a part dels xamfrans, de manera que les fatxades perpendiculars al carrer es puguen traçar en recte fins a la seua intersecció amb els xamfrans. En el cas d'optar el propietari per retirar-la edificació de l'alineació de la façana al dit carrer, haurà de realitzar-se una "falsa" façana coincident amb

l'alineació de façana i els seus xamfrans, d'un mínim de 3 m d'altura, i la separació de l'edificació serà necessàriament de 3 m.

7. Edificacions auxiliars.-

Compliran les mateixes condicions generals d'edificació en esta zona, excepció feta de les piscines, sempre que no sobrepassen l'altura de 1.50 m des de la rasant de la vorera podran gaudir d'una separació mínima a límits d'1.50m.

8. Tancaments de parcel·la.-

Hauran de disposar-se en les alineacions oficials i seran obligatoris en els fronts de parcel·les.

Davant de parcel·la: massís fins a 1,40 m, calat fins a 2,40 m (a partir de la rasant de la vorera en el punt més desfavorable)

En límits: L'altura màxima serà de 2,20 m massís i calat fins a 3,20 m. (a partir de la rasant de la vorera en el punt més desfavorable)

9. Aparcaments.-

Serà obligatòria la reserva d'una plaça d'aparcament per cada vivenda o 150 m² d'edificabilitat.

Article 182. Fumeral

Les rematades superiors de fumerals en cobertes, planes o inclinades, hauran de col·locar-se com a mínim, al nivell del pla de la façana, sense vols, o més retirats del dit pla. Quant a la distància mínima al pla mitger, serà igual o major de 25 cm. S'accepta que previ pacte entre ambdós confrontants es col·loquen sobre la mitgera.

Article 183. Buits

Tot buit haurà de situar-se com a mínim a 0.60 m de les mitgeres.

Article 184. Garatges

La dimensió mínima per plaça serà de 2.20 x 4.50 m, sense considerar accessos. Els garatges hauran de tindre un accés amb una amplària mínima de 3 m. En qualsevol cas, les portes de garatge no podran obrir cap a fora ni envair l'alineació oficial

Quan estos garatges s'instal·len en soterranis o les rampes no podran superar un pendent del 16 per cent i hauran de disposar d'un altipla de 4.50 m sense incloure la vorera, excepte en vivendes unifamiliars o adossades el pendent màxim de la qual no podrà sobrepassar el 20 per cent, sense necessitat d'establir el citat altipla. En un altre tipus de vivendes unifamiliars caldrà ajustar-se al que disposa l'art. 3.1 de les HD/91

Article 185. Condicions específiques de les vivendes.

Les dimensions i característiques de les vivendes hauran de complir les com a mínim les condicions establides en les Normes d'Habitabilitat i Disseny de la Comunitat Valenciana vigents.

Article 186. Instal·lacions d'aire condicionat en fatxadades

Cap instal·lació de refrigeració, aire condicionat, etc., evacuació de fums o extractors, podrà sobreeixir del pla de façana, ni perjudicar l'estètica de la mateixa.

Els aparells d'aire condicionat o extractors no disposaran la seua eixida en façana a menys de 3 m sobre el nivell de la vorera, ni evacuaran l'aigua cap a la via pública.

Article 187. Usos permesos i prohibits.

Ús dominant:

Residencial unitari (RUN)

Usos Compatibles:

Terciari: Terciari Comercial compatible amb vivenda (TCO-r), Terciari recreatiu en locals que l'aforament del qual no excedix de 300 persones (TRE-1), només en carrers de més de 10 metres d'ample, Hoteler (THO), Oficines (TOF).

Dotacional: Equipaments públics: Educatiu-Cultural (ED), Esportiu-Recreatiu (RD), Assistencial (TD), Infraestructura- Servici Urbà (ID), Administratiu-Institucional (AD)-

Equipaments privats: Educatiu-Cultural (ED*), Assistencial (TD*), Infraestructura- Servici Urbà (ID*), excepte usos funeraris.

Aparcament: A l'aire lliure sobre superfície de parcel·la (PAR-a). En planta baixa, semisoterrani o soterrani baix edificació en altura (PAR-b), baix espais lliures privats o, si és el cas, prèvia concessió administrativa o mera autorització, baix espai lliure públic (PAR-d).

Usos Incompatibles:

Taller Artesanal (TAR-r1) (TAR-r2)

Industrial (IND)

Magatzems (ALM)

I la resta d'usos no definitos com compatibles o dominants.

CAPÍTOL IX. ZOU VIII INDUSTRIAL EN ILLA

Article 188. Àmbit

La zona d'Indústries en illa està constituïda per les àrees expressament grafiades com a tals en els plans d'Ordenació del Pla General i identificats com INM-1 (ExportJunk), INM-2 (Ibermanta) i INM-3 (Sant Josep I)

La zona INM-2 Ibermanta es regula per les seues normes urbanístiques que es consideren assumides pel Pla General.

Article 189. Tipus d'ordenació

La zona es configura per la integració del sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de carrer, la tipologia edificatòria d'illa compacta i l'ús global industrial.

Article 190. Alineacions i Rasants.

Les alineacions són les que vénen definides en els Plans d'Ordenació OP-8.1 i OP-8.2.

Les rasants vénen grafiades igualment en els Plans d'Ordenació OP-8.1 i OP-8.2.

Article 191. Parcel·la mínima edificable.

La parcel·la queda definida per als distints àmbits:

	Parcel·la mínima	Façana mínima
INM-1, ExportJunk	700	18
INM-3, Sant Josep	900	12

Article 192. Edificabilitat neta.

S'establix un coeficient d'edificabilitat neta d'1 m² / m².

Article 193. Nombre màxim de plantes.

El nombre màxim de plantes serà de II.

Es permet entreplantes d'acord amb la definició continguda en estes normes. La superfície de l'entreplanta no computa a l'efecte de l'edificabilitat màxima de parcel·la.

Article 194. Altures màxima reguladora.

Altura màxima reguladora definida en funció del nombre de plantes:

Nombre de plantes	Altura màxima
II	8,00 m

Article 195. Edificacions per damunt de l'altura reguladora

L'altura reguladora podrà ser sobrepassada per aquells elements tècnics o instal·lacions que resulten imprescindibles com a conseqüència de les característiques funcionals de l'activitat.

No es permetrà que cap element amb superfície major de 10 m² en planta sobrepassa els 12 m d'altura màxima.

Article 196. Usos Detallats

Ús dominant:

Industrial (IND)

Usos Compatibles:

Taller Artesanal (TAR)

Magatzem (ALM)

Aparcaments (PAR)

Comercial compatible amb vivenda (TCO-r)

Comercial en zones no residencials (TCO-nr)

Terciari oficines de les indústries(TOF)

Terciari Hoteler (THO)

Terciari Recreatiu Complementari d'usos permesos (TRE)

Dotacional: Tot tipus d'Equipaments, excepte Funerari (EFU).

Equipaments públics: Educatiu-Cultural (ED), Esportiu- Recreatiu (RD), Assistencial (TD), Infraestructura- Servici Urbà (ID), Administratiu-Institucional (AD)-

Equipaments privats: Educatiu-Cultural (ED*), Assistencial (TD*), Esportiu- Recreatiu (RD*), Infraestructura- Servici Urbà (ID*).

Usos Incompatibles:

Residencial: en totes les seues modalitats (RUN i RMU)

CAPÍTOL X. ZOU IX INDUSTRIAL AÏLLAT
Article 197. Àmbit

La zona d'Indústries Aïllades està constituïda per les a rees expressament grafiades com a tals en els plans d'Ordenació del Pla General i identificades com INA-1 (Sant Josep II) INA-2 (Serrans I, II, III, IV) i INA-3 (Serrans V)

Article 198. Tipus d'ordenació

La zona es configura per la integració del sistema d'ordenació de l'edificació aïllada, la tipologia edificatòria de Bloc exempt i l'ús global industrial

Article 199. Alineacions i Rasants.

Les alineacions són les que vénen definides en els Plans d'Ordenació OP-7.1 i OP-7.2.

Les rasants vénen grafiades igualment en els Plans d'Ordenació OP-7.1 i OP-7.2.

Article 200. Parcel·la mínima edificable.

La parcel·la queda definida per als distints àmbits:

	Parcel·la mínima	Façana mínima
INA-1, Sant Josep II	600 m ²	16 ml
INA-2, Serrans I, II, III i IV	1.500 m ²	20 ml
INA-3, Serrans V	700 m ²	10 ml

Queden excloses del compliment de la norma precedent aquelles parcel·les que, encara incomplint-les, afronten amb parcel·les vinculades a edificacions consolidades i existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla que no es troben en situació de fora d'ordenació.

Article 201. Coeficient d'edificabilitat neta

S'establix un coeficient d'edificabilitat neta d'1 m² / m².

Article 202. Coeficient d'ocupació

El coeficient d'ocupació queda determinat per les separacions a límits.

Article 203. Separació a límits

La distància mínima al límit frontal i a la resta de límits és de 3 m.

Article 204. Nombre màxim de plantes.

El nombre màxim de plantes serà de II.

Es permet entreplantes d'acord amb la definició continguda en estes normes. La superfície de l'entreplanta no computa a l'efecte de l'edificabilitat màxima de parcel·la.

Article 205. Altures màxima reguladora.

Altura màxima reguladora definida en funció de la zona d'ubicació:

	Altura màxima
Sant Josep II	8,00 m.
Serrans I, II, III i IV	9,00 m.
Serrans V	9,00 m.

Article 206. Edificacions per damunt de l'altura reguladora

L'altura reguladora podrà ser sobrepassada per aquells elements tècnics o instal·lacions puntuals que resulten imprescindibles com a conseqüència de les característiques funcionals de l'activitat.

No es permetrà que cap element amb superfície major de 10 m² en planta sobrepassi les següents altures màximes en funció de la seua zona d'ubicació:

	Altura màxima
Sant Josep II	12,00 m.
Serrans I, II, III i IV	15,00 m.
Serrans V	15,00 m.

Article 207. Tancaments de parcel·la.

Hauran de disposar-se en les alineacions oficials i seran obligatoris en els fronts de parcel·les.

Davant de parcel·la: massís fins a 1,40 m, calat fins a 2,40 m (a partir de la rasant de la vorera en el punt més desfavorable)

En límits: L'altura màxima serà de 2,20 m massís i calat fins a 3,20 m. (a partir de la rasant de la vorera en el punt més desfavorable)

Article 208. Aparcaments

Serà obligatòria la reserva d'una plaça d'aparcament per cada 150 m², o fracció, d'edificabilitat industrial.

Article 209. Usos Detallats

Ús dominant:

Industrial (IND)

Usos Compatibles:

Taller artesanal (TAR-r)

Comercial en zones no residencials (TCO-nr)

Terciari Hotelier (THO)

Terciari Recreatiu Complementari d'usos permesos (TRE)

Dotacional: Equipaments públics: Educatiu-Cultural (ED), Esportiu-Recreatiu (RD), Assistencial (TD), Infraestructura- Servici Urbà (ID), Administratiu-Institucional (AD)-

Equipaments privats: Educatiu-Cultural (ED*), Assistencial (TD*), Esportiu- Recreatiu (RD*), Infraestructura- Servici Urbà (ID*).

Aparcaments (PAR)

Usos Incompatibles:

Residencial unitari i múltiple (RUN i RMU)

Comercial compatible amb vivenda (TCO-r)

Fàbriques de rajola o ceràmica que produïsquen pols al medi ambient.

Indústries sense informe favorable municipal a causa d'un consum excessiu d'aigua que l'Ajuntament considere no es pot suportar pels aqüífers de la localitat.

Els restants no contemplats com permesos.

CAPÍTOL XI. ESPAIS DOTACIONALS PÚBLICS
Article 210. Caracterització i Àmbit

La reserva de sòls de domini públic destinats a les distintes dotacions, que s'enumeraran a continuació queda reflectida en els Plans d'Ordenació.

Als efectes de la seua regulació en este article i en funció del seu destí, es distingeixen els següents tipus de dotacions: espais lliures i equipaments generals.

Article 211. Espais Lliures.

Són els terrenys destinats a l'oci i escampament de les persones, així com a l'ornament i la millora de la qualitat ambiental.

Article 212. Equipaments Públics.

Són les parcel·les destinades a la construcció d'edificacions dedicades a l'ús i activitats d'aprenentatge, curació, associació i relació social. Segons la funció principal que complisquen, pot ser: docents, socials, culturals, sanitaris, assistents, religiosos i d'ús múltiple. Quan en una mateixa parcel·la es desenrotlle més d'una d'estes activitats, la denominem polivalent.

Els equipaments que es regulen en el present capítol vénen delimitats en els plans d'ordenació.

Els edificis destinats a equipaments, així com els respectius espais lliures de parcel·la, es dissenyen de manera que ressalti el caràcter estructurant de l'espai urbà propi de les edificacions dotacionals. S'haurà de tindre especial atenció en la provisió dels aparcaments necessaris, així com dels espais precisos per a les operacions de càrrega i descàrrega.

L'equipament escolar previst, es regularà conforme allò que s'ha establert en els seus condicionants específics arrellegats en els articles posteriors.

Article 213. Servicis Urbans.

Són les activitats realitzades en edificis o instal·lacions generalment de titularitat pública, sense perjudi de les concessions administratives, destinades a proveir als ciutadans de diversos servicis, com ara: oficines de l'Administració, seguretat, cementeris, abocadors, depuradora, depòsits i instal·lacions anàlogues.

Les edificacions destinades a servicis urbans, en cas de titularitat privada, compliran amb les condicions particulars de l'edificació de la zona urbana en què es troben; en cas de titularitat pública es regiran per les normes de l'article anterior. Si no estigueren en cap, les condicions de volum seran les necessàries per a complir amb la

seua funció respectiva, havent de cuidar d'harmonitzar amb el seu entorn i de no produir impactes ambientals en ell.

Article 214. Tipus d'ordenació

Són els terrenys o parcel·les destinats a proporcionar a la persona i a la societat un lloc adequat per a desenrotllar unes activitats de caràcter social complementàries dels usos residencials i de treball.

La zona es configura per la integració del sistema d'ordenació de l'edificació aïllada o amb alineació de carrer, la tipologia edificatòria de bloc exempt o illa compacta i l'ús global és Dotacional (D).

En el cas de l'equipament escolar previst, es regularà conforme allò que s'ha establert en els seus condicionants específics arrellegats en els articles 255 i posteriors.

Article 215. Condicions de localització i edificabilitat dels usos dotacionals públics.

Els usos dotacionals es localitzaran prioritàriament sobre les parcel·les destinades al seu ús específic, sense perjudic de l'aplicació de l'apartat 3 de l'article 59 de la LUV.

Article 216. Les seues condicions d'edificabilitat seran les següents:

- En cas de tindre definida la seua edificabilitat de manera geomètrica s'ajustarà a esta, excepte modificació per mitjà d'Estudi de Detall.
- Quan l'edificabilitat es trobe establida per mitjà d'índex d'edificabilitat neta l'altura màxima i el nombre màxim de plantes no superarà les màximes establides per a usos privats en les zones adjacents.
- Quan la parcel·la no tinga definida la seua edificabilitat de manera geomètrica o per mitjà d'índex d'edificabilitat l'edificació s'ajustarà als paràmetres següents:

En edificacions entre mitgeres o integrades en illes s'aplicaran les condicions de nombre màxim de plantes de les parcel·les adjacents, sense que s'aplique el límit per a la profunditat edificable.

En la resta de casos regiran les normes següents:

-Edificabilitat neta: 2 m² de sostre/m² de sòl de la parcel·la.

-Ocupació màxima: 100 per 100 del sòl de la parcel·la.

-Altura màxima: 12 metres.

En els casos en què totes les condicions anteriors no s'ajusten a les necessitats del programa d'implantació dels usos públics, la regulació urbanística dels terrenys dotacionals s'adaptarà a les seues necessitats per mitjà d'Estudi de Detall.

Article 217. Condicions generals i de disseny dels usos dotacionals públics.

Els espais lliures, que comprenen les activitats d'escampament i repòs a l'aire lliure, de la població, desenrotllades en terrenys dotats de l'arbratge, jardineria i mobiliari urbà (en especial fonts i bancs amb respater) necessaris, de manera que es garantisquen les esmentades activitats, així com la millora de les condicions mediambientals i fomenten l'ús d'estos espais.

En aquelles àrees de zona verda la superfície de les quals siga superior a 2.000 m² s'admeten edificacions destinades a usos d'equipament de caràcter públic que complisquen les condicions següents:

- a) Ocupació inferior al 5 % de la seua superfície.
- b) L'altura màxima de les instal·lacions o edificacions serà d'una sola planta i de 7 metres, llevat que es requerirà major altura per a la seua adequada funcionalitat.
- c) L'edificació es configurarà i localitzarà de manera que produísca el mínim perjudic a l'asseollament del parc.
- d) La seua situació dins de la zona verda haurà de ser tal que no tinga afeccions estètiques negatives, havent de coordinar-se les reculades i la seua integració dins de la zona.
- e) S'autoritza l'ocupació sota rasant, en els termes que preveu la legislació vigent i en este Pla General.

Del mateix s'exceptuaran també aquelles instal·lacions lleugeres, de naturalesa provisional, que alberguen usos compatibles amb la naturalesa dels espais lliures: pèrgoles per a ombres, jocs, corralis i refugis per a animals domèstics, instal·lacions del propi jardí, quioscos, etc. Encara que en tot cas el seu disseny i materialitat ha d'estar d'acord amb l'entorn en què està situat l'espai lliure.

Quant a les instal·lacions esportives descobertes s'autoritza la seua ubicació en espais lliures públics siga quin siga la grandària d'estos.

CONDICIONS EDIFICATÒRIES ESPECÍFIQUES DE LES PARCEL·LES DOTACIONALS DE RESERVA PER A ÚS EDUCATIU PED-SED

Article 218. Àmbit PED-SED

Estes condicions, s'apliquen a totes les parcel·les d'ús dotacional escolar destinades a la reserva per a centres d'educació infantil, primària i secundària. No aplicant-se per al cas d'educació universitària, regulada en la zona d'ordenació dotacional-zona universitats, ni de guarderies.

Correspon amb aquells equipaments grafiats en els plans d'ordenació com ED, ja pertanguen a la xarxa primària (PED) o la xarxa secundària (SED).

Article 219. Condicions específiques PED-SED

a. Alineacions i Rasants PED-SED

Les alineacions i les rasants són les que vénen definides en el Pla d'Ordenació detallada corresponent.

b. Separació a límits PED-SED

Sense cap limitació, tant a límits com a fatxades.

c. Parcel·la mínima edificable PED-SED

La parcel·la necessària pel programa educatiu a implantar

d. Coeficient d'edificabilitat màxim PED-SED

2 m² sostre/ m² sòl.

e. Coeficient d'ocupació de parcel·la màxim PED-SED

80 per cent.

f. Nombre màxim de plantes PED-SED

El nombre màxim de plantes és tres, sense limitació en el nombre mínim de plantes

g. Altura màxima de cornisa PED-SED

L'altura màxima de cornisa és de 12 metres.

h. Forma dels edificis i les seues cobertes PED-SED

Sense cap limitació.

i. Soterranis i semisoterranis PED-SED

Es permet la construcció de soterranis i semisoterranis.

j. Reserva mínima d'aparcaments en parcel·la PED-SED

El nombre que es determine en el programa de necessitats.

k. Condicions específiques de les edificacions PED-SED

Les dimensions i característiques de les construccions hauran de complir, com a mínim, les condicions establides en el Codi Tècnic de l'Edificació o en qualsevol normativa que les substituísca.

TÍTOL V. DISPOSICIONS TRANSITÒRIA I FINAL.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA.

S'establix el següent règim transitori per a l'edificació existent amb anterioritat al present Pla, en situació de fora d'ordenació:

Article 220. Situacions bàsiques.

1. Fora d'Ordenació Adjectiu.

Afecta aquelles parts i elements dels edificis i instal·lacions que resulten contraris a les condicions d'estètica de l'edificació.

2. Fora d'Ordenació Substantiu.

Afecta aquells edificis o instal·lacions que siguen contraris al Pla per estar part o la totalitat dels mateixos qualificats per a ús dotacional públic.

Es declara en situació De Fora d'Ordenació Substantiva als edificis i instal·lacions que ocupen terrenys qualificats com a vials, zones verdes, espais lliures o reserves de sòl amb destí a equipament comunitari, siguen dotacions públiques estructurals o no estructurals, llevat que l'edifici o instal·lació, per les seues característiques arquitectòniques, siga reutilitzable al servici del dit equipament comunitari.

Asi mateix, es declara Fora d'Ordenació Substantiva les instal·lacions fabrils qualificades que es troben en entorns residencials on constitueixen ús prohibit, fins que no siga possible pal·liar el dany o perill que puguem causar a la població circumdant per aplicació de mesures correctores.

En els mateixos no podran realitzar-se obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però sí les xicotetes reparacions que exigiren la higiene, ornament i conservació de l'immoble.

Este règim s'aplicarà en edificis afectats per l'obertura de nous vials o per dotacions públiques.

3. Fora d'Ordenació Diferit.

Afecta aquells edificis que, encara que no es troben adaptats al Pla en totes les condicions d'edificació per ell regulades, la falta d'adaptació no revista tal rellevància que puguen considerar-se disconformes amb el nou planejament, en els termes prescrits en els següents apartats. Per tant, la construcció podrà considerar-se dins d'ordenació fins al moment en què concloga la seua vida útil, es produïska la substitució voluntària o s'operen en ella obres de reforma de transcendència equiparable a la reedificació (reestructuració total).

Este règim de fora d'ordenació és l'aplicable a edificis existents no afectats per vials o futures dotacions públiques el volum del qual, ocupació de parcel·la, edificació o nombre de plantes excedisquen dels autoritzats pel present pla per al seu emplaçament.

En estos casos s'autoritzaran qualssevol obres de reforma, sense increment de superfície construïda, sempre que càpia reputar-les com merament parcials per no comportar reestructuració total i, per a la seua autorització, es minoraran les exigències de les Ordenances Generals i/o particulars de l'edificació en la mesura que ho demande el respecte a les característiques arquitectòniques originàries de l'immoble, al seu nombre de plantes o a la profunditat edificable existent.

No obstant, la nova construcció sobre la mateixa parcel·la per desaparició o derrocament de l'actual edificació, o la reestructuració total de l'existent, haurà d'adaptar-se a totes les condicions d'edificació, règim d'altures i profunditats edificables i reserva d'aparcaments previstes en este Pla General.

4. Fora d'Ordenació Circumstancial.

Afecta edificis, instal·lacions o activitats amb un ús prohibit a què li siga aplicable el règim de tolerància regulat en l'apartat c) (Fora d'Ordenació diferit).

Es declaren en situació De Fora d'Ordenació Circumstancial a les instal·lacions fabrils que lícitament ubicades en Sòl Urbà o Urbanitzable, però constituint ús prohibit pel nou planejament, puguen pal·liar el dany o perill que comporten per a la població resident per mitjà d'aplicació de mesures correctores i no es troben en cap de les situacions descrites en l'apartat anterior.

En estos supòsits, a més d'obres parcials i circumstancials de consolidació, es toleraran obres de reforma i modernització o condicionament.

Article 221. Obres de reforma en els edificis fora d'ordenació

Als efectes previstos en esta disposició s'entén per obra de reforma de transcendència equiparable a la reedificació (reestructuració total) aquella que, pel seu abast, no seria exigible de la propietat en compliment del seu deure normal de conservació, és a dir:

- Obres el cost del qual siga superior al 50% del valor actual de l'edifici.
- Obres que no puguen realitzar-se per mitjans tècnics normals tal com els definixen estes Normes a l'efecte de la declaració de ruïna física (modificació d'elements estructurals en extensió superior a un terç dels mateixos).

Les condicions d'estètica de l'edificació seran immediatament aplicables a tots els edificis i instal·lacions des de l'entrada en vigor del present Pla.

L'Administració podrà exigir als propietaris la demolició o reforma dels elements en situació de "Fora d'Ordenació Adjectiva", devent aquells executar les obres a costa seu, dins del límit del deure normal de conservació en els termes establits en la normativa urbanística.

Si l'obra comportara costos superiors al 50% del valor actual de l'immoble o part afectada, l'Administració que dicte l'orde haurà de subvencionar l'excés.

Article 222. Usos Fora d'Ordenació.

Edificis:

Quan les característiques constructives d'un edifici estiguen específica i singularment adaptades a ús prohibit en la zona pel present Pla, però no concórreguen les causes determinants de la Declaració De Fora d'Ordenació Substantiu o Circumstancial, es permetrà la utilització de l'immoble conforme a l'ús que li siga propi fins que es produïska la reestructuració total o la substitució de l'ús bàsic.

Instal·lacions.

Quan una instal·lació implantada amb llicència, no complisca totes les condicions higièniques, funcionals o ambientals establides pel present Pla i Ordenances municipals que ho complementen, l'adaptació al nou ordenament s'exigirà modulant les característiques arquitectòniques de l'immoble en què es trobe ubicada i si l'incompliment no comportara greu molèstia o perill per a les persones, l'adaptació podrà posposar-se al cessament o canvi d'activitat.

Aparcaments.

La reserva obligatòria no serà exigible als edificis existents amb anterioritat al present Pla, fins que no medie reestructuració total o substitució de l'immoble.

Excepcionalment, sí que serà exigible en la implantació d'establiments comercials individuals o col·lectius que compten amb una superfície comercial igual o superior a 2.500 m²

En qualsevol dels casos anteriors, de l'article 247, estarà prohibit l'augment de volum sobre edificis existents.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA.

Es declara planejament assumit, en la seua totalitat, excepte en el que es modifique expressament en estes normes, la següent àrea de sòl urbanitzable amb planejament que compta amb aprovació definitiva: Sector SAU-1.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA FINAL.

Queden derogades les Normes Subsidiàries d'Aielo de Malferit i les seues modificacions i els seus plans parcials de desenvolupament, entenent que queden assumides en el present document.

Els terrenys no urbanitzables afectats per un incendi forestal estan subjectes a especial protecció per a la reforestació i reposició de la vegetació en tota la seua superfície.

ANNEX TÈCNIC

UNITAT ECOLÒGICA DE DEPURACIÓ:

Una unitat ecològica de depuració és un conjunt perfectament estanc prefabricat destinat a la recol·lecta, liqüefacció i depuració del conjunt de les aigües usades domèstiques d'una vivenda, o siga les aigües residuals (procedents dels aparells sanitaris) i les aigües de llavar (procedents de neteges, banys, cuines i llavadors), per tant, la unitat ecològica de depuració rep totes les aigües de la vivenda, a excepció de les aigües pluvials. La unitat estarà composta d'un filtre bacterià precolador, una fossa o dipòsit estanc de capacitat variable en funció de les persones que habiten en la vivenda.

A títol orientatiu i basant-se en la capacitat d'allotjament d'una vivenda unifamiliar, s'adequaren als volums següents:

Capacitat vivenda	Volum útil de U.E.D.
4 persones	2 m ³
6 persones	3 m ³
8 persones	4 m ³
10 persones	5 m ³

1.-Funcionament:

Fenomen físic: es produïx una decantació que ocasiona la separació del líquid i de les matèries que transporta. Les matèries més lleugerament i particularment els greixos, suren i van a acumular-se en la superfície. Les matèries més pesades sedimenten i formen un dipòsit en la part inferior de la unitat ecològica.

Fenomen biològic: es desenvolupa naturalment una fermentació anaeròbia. Els bacteris segreguen enzims que ataquen les matèries pesades i les transformen parcialment en productes més simples, solubles en l'aigua. Este fenomen biològic disminúix la quantitat de fang que ha decantat en la fossa. Les matèries flotants són també sotmeses a la fermentació i els greixos que passen a l'estat líquid lentament. Com més gran és la unitat biològica, major és l'espai reservat per als fangs decantats i per tant es produïx una fermentació més eficaç d'estos, reduint notablement el seu volum i la freqüència de bombament. A fi d'evitar qualsevol eixida de fangs decantats o matèries flotants, s'haurà de procedir a l'extracció d'estos per bombament, amb una periodicitat d'almenys 5 anys. Es recomana evitar l'ús abusiu de detergents. En el cas d'ús discontinu de la vivenda i després d'un llarg període sense ús, convé renovar part de l'aigua de la fossa per a reactivar la fermentació.

La unitat haurà d'estar ventilada correctament per una ventilació abans de la fossa i una altra després. La ventilació prèvia a la fossa es realitzarà per un conducte de diàmetre de 100 mm mínim. La ventilació després de la fossa podrà ajuntar-se amb l'anterior. La dita ventilació haurà de permetre l'evacuació dels gasos de fermentació. La unitat haurà d'estar plena d'aigua a fi d'evitar la mineralització i solidificació dels fangs.

El filtre bacterià té com a missió la depuració complementària de l'afluent provinent d'una fossa sèptica. Es produïx una oxidació durant el pas lent del líquid a través de les masses de materials filtrants postossos, sobre els quals van proliferant a poc a poc els microorganismes anaerobis. Els dits microorganismes participen en l'oxidació de l'afluent, afavorint d'esta manera l'òptima depuració d'este. L'evacuació de l'afluent depurat es realitzarà per la part inferior del filtre, a través d'un canal d'evacuació.

2.- Instal·lació:

Les unitats biològiques estaran instal·lades en l'exterior de l'edifici, el més prop possible d'este i fora d'un lloc de pas de vehicles: En el cas que no siga possible situar la unitat a proximitat, serà necessari col·locar un separador de greixos a menys de 2 metres de l'edifici, abans de la unitat biològica.

Per a la col·locació en terra es durà a terme l'excavació i col·locació de la unitat biològica sobre una capa d'arena de 10-15 cm de grossària, perfectament horitzontal i anivellada. En el cas que la fossa haja de ser soterrada a una profunditat major a la de les dimensions de la unitat biològica prefabricada (estes dimensions varien en funció dels diferents fabricants) o en el cas de pas de vehicles a menys de 3 metres de distància, és imprescindible col·locar una llosa de formigó abans d'acabar el farciment de l'excavació. La dita llosa haurà de recolzar-se en els vores de l'excavació, en cap cas en la fossa mateixa i serà capaç de suportar les càrregues eventuais