

PLA GENERAL

AIELO DE MALFERIT (VALÈNCIA)

**NORMES URBANÍSTIQUES, DEUT, FITXES DE
PLANEJAMENT I GESTIÓ I FITXES DE PROGRAMES DE
PAISATGE.**

PLA GENERAL

AIELO DEL MALFERIT (VALÈNCIA)

NORMES URBANÍSTIQUES D'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

ÍNDIX

| | |
|--|-----------|
| 1.- TÍTOL PRELIMINAR. ÀMBIT D'APLICACIÓ, DOCUMENTACIÓ, VIGÈNCIA. | 3 |
| 2.- TÍTOL I. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL. | 7 |
| 2.1.- <i>CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.</i> | 7 |
| 2.2.- <i>CAPÍTOL II. RÈGIM DE LA INFRAESTRUCTURA VERDA.</i> | 10 |
| 2.3.- <i>CAPÍTOL III. RÈGIM GENERAL DEL SÒL URBANITZABLE.</i> | 18 |
| 2.4.- <i>CAPÍTOL III. RÈGIM GENERAL DEL SÒL NO URBANITZABLE.</i> | 19 |
| 2.4.1.- <i>SECCIÓ 1ª DELS SOLS NO URBANITZABLES COMUNS.</i> | 25 |
| 2.4.2.- <i>SECCIÓ 2ª DELS SOLS NO URBANITZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓ.</i> | 37 |
| 2.5.- <i>CAPÍTOL IV. RÈGIM GENERAL DEL SÒL URBÀ.</i> | 46 |
| 3.- TÍTOL II. DE L'ÚS GLOBAL DE CADA ZONA. | 50 |
| 3.1.- <i>CAPÍTOL I. USOS GLOBALS.</i> | 50 |
| 4.- TÍTOL III. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL. | 51 |
| 4.1.- <i>CAPÍTOL I. PRINCIPIS GENERALS.</i> | 51 |
| 4.2.- <i>CAPÍTOL II. L'ACTIVITAT URBANÍSTICA.</i> | 52 |
| 4.3.- <i>CAPÍTOL III. DESENVOLUPAMENT DEL PLA.</i> | 55 |
| 4.4.- <i>CAPÍTOL IV. CONDICIONS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBANITZABLE.</i> | 62 |
| 5.- TÍTOL IV. NORMES D'OBLIGADA OBSERVANÇA. | 64 |
| 6.- TÍTOL V. NORMES DE PREVENCIÓ DE RISCS NATURALS. | 66 |
| 7.- ANNEX TÈCNIC. | 67 |

NORMES URBANÍSTIQUES D'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

1.- TÍTOL PRELIMINAR. ÀMBIT D'APLICACIÓ, DOCUMENTACIÓ, VIGÈNCIA.

Article 1. Àmbit d'Aplicació

1. El present Pla General constituïx la revisió de les Normes Subsidiàries vigents i de totes les seues modificacions i plans urbanístic de desenvolupament, en l'àmbit del terme municipal d'Aielo de Malferit que van ser aprovades definitivament.
2. A través de les determinacions del Pla General es regulen quantes actuacions, referides a matèries pròpies de planejament, urbanització o edificació, es duguen a terme en el terme municipal d'Aielo de Malferit, d'acord amb la legislació territorial i urbanística aplicable.
3. El present Pla General d'Aielo de Malferit s'ha redactat basant-se en les determinacions de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (d'ara en avant LUV) , i la resta de normativa d'aplicació urbanística vigent.

Article 2. Documentació.

1. Part sense eficàcia normativa:
 - a) Memòria Informativa.
 - b) Memòria Justificativa.
 - c) Plànols d'Informació
2. Part amb eficàcia normativa:
 - d) Directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori.
 - e) Les presents Normes Urbanístiques d'ordenació estructural.
 - f) Les Normes Urbanístiques d'ordenació detallada.
 - g) Fitxes de Planejament i Gestió.
 - h) Fitxes de Programes de Paisatge.
 - i) Catàleg de Béns i Espais Protegits.
 - j) Plànols d'Ordenació Estructural, en els que s'expressen gràficament les determinacions estructurals del pla.
3. En cas de discrepància entre documents, s'atorgarà primacia al de major escala sobre el de menor, llevat que del text es desprenguera una interpretació en sentit contrari.
4. En cas de discrepància entre documents escrits primarà sempre el text de les Normes Urbanístiques.

Article 3. Vigència, Modificació i Revisió.

1. El present Pla General entrarà plenament en vigor als quinze dies de la publicació de la resolució aprovatòria amb transcripció de les seues Normes Urbanístiques.

El Pla General serà immediatament executiu des de la publicació de l'acord de la seua aprovació definitiva pel que fa a legitimació d'expropiacions per a executar les obres públiques previstes en el propi Pla, així com a la classificació del sòl i la subjecció d'este a les normes legals d'ordenació de directa aplicació.

La seua vigència és indefinida i vincula tant els particulars com a l'Administració.

2. Seran motius de la redacció d'un nou Pla, l'adopció de nous criteris respecte de l'ordenació urbanística estructural motivada per l'elecció d'un model territorial distint o per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes, de caràcter demogràfic o econòmic, o pel desenvolupament complet de les previsions del Pla.

El Pla preveu les necessitats urbanes del municipi quant a sòl urbà i sòl urbanitzable per. Transcorregut este haurà de procedir-se a la seua revisió i redacció d'un nou Pla General.

Amb anterioritat al terme, podrà redactar-se un nou Pla General, si es donen la circumstàncies següents:

- a) Que es propose una modificació del planejament amb les circumstàncies descrites en el punt 5 de l'article 13 de la llei 4/2004, de 30 de juny, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge
- b) El desenvolupament de la capacitat per compliment de les seues previsions i necessitat nou sòl urbanitzable. Es considerarà que es dona esta circumstància quan es trobe edificat el 75 % del sòl urbanitzable previst en el present Pla.
- c) L'adaptació a les determinacions d'un instrument de planejament u ordenació territorial o urbanística de rang superior, sempre que siguen contradictòries amb el model proposat en el present Pla.

La Modificació de qualsevol dels elements del P.G. es realitzarà d'acord amb el contingut dels articles 93 i 94 de la L.U.V.

3. No tindran la consideració de modificacions:
 - a) La modificació de la Normativa Tècnica de qualsevol classe a què remet el Pla.
 - b) Qualsevol tipus d'ordenances municipals particulars i precises per al desenvolupament de la present normativa, sempre que guarden coherència amb el present document i tinguen caràcter aclaridor o interpretatiu, encara que no estiga expressament previst en el present text.
 - c) L'ajust de superfícies derivats de noves planimetries, canvis d'escala o mesuraments topogràfics sobre el terreny, sempre que això no comporte desviacions superiors a un cinc per cent.

- d) Les delimitacions d'estudis de detall, unitats d'execució, zones o dotacions, que podran precisar-se en els seus respectius casos d'utilització, quan es tracte d'ajustos deguts a les alineacions o línies d'edificació actuals, a les característiques topogràfiques del terreny, a la més precisió de la cartografia de què es dispose, a la presència d'arbratge o vegetació o altres elements naturals o artificials d'interès que justifiquen l'ajust. La referida precisió de límits haurà de complir les condicions següents:
- Es mantindrà sensiblement la forma de les determinacions gràfiques.
 - No es produiran augments o disminucions de la superfície delimitada superiors al cinc per cent (5%).
 - No disminuiran els nivells de servici de les vies de circulació.
 - No disminuirà la superfície destinada a sòls dotacionals.
- e) La variació en un cinc per cent (5%), en més o en menys, en la precisió dels paràmetres que definixen les condicions de l'edificació de zones o dotacions.
- f) L'adaptació de les parcel·les a l'estructura parcel·lària resultant dels Projectes de Reparcel·lació Forçosa o a les condicions resultants del Projecte d'Urbanització, sense alterar l'aprofitament urbanístic ni el contingut dotacional de l'Ordenació.
- g) La complementació o adaptació de determinacions realitzada per mitjà de Pla Parcial, Pla de Reforma Interior o Estudi de Detall formulat en desplegament del Pla, amb les condicions que posteriorment s'enumeraran.
- h) La modificació de la delimitació de les Unitats d'Execució previstes o de la forma de gestió proposada.
4. Qualsevol modificació del Catàleg de Béns i espais protegits haurà de ser informada per la Conselleria competent en matèria de cultura en virtut de l'article 47.3 de la Llei de Patrimoni Cultural Valencià.

Article 4. Determinacions integrants de l'ordenació estructural.

Són determinacions que integren l'ordenació estructural del Pla General:

1. La Directrius definitòries de l'estratègia d'evolució i ocupació del territori.
2. La Classificació del sòl.
3. La divisió en zones d'ordenació urbanística, incloent la delimitació del Nuclis històric tradicional i la seua normativa aplicable.
4. L'Ordenació del sòl no urbanitzable
5. La delimitació de sectors per a planejament parcial.
6. El tractament dels béns de domini públic no municipal.
7. Àrees de Repartiment i Aprofitament Tipus.
8. Per a sectors de sòl urbanitzable: els usos o intensitats de cada sector, així com el seu aprofitament tipus. Expressió dels objectius, directrius i criteris de redacció dels instruments de desenvolupament, indicades en les Fitxes de Planejament i Gestió fixació del percentatge mínim d'edificació amb destinació a vivenda de protecció pública.

9. La xarxa primària de reserves de sòl dotacional públic i equipaments de titularitat privada la funció o del qual rellevància contribuïsquen a l'articulació de la ciutat.
10. Els Béns declarats d'Interés Cultural (BIC), els entorns de protecció d'estos BIC i la normativa de regulació urbanística dels dits entorns de BIC
11. Els Béns de Rellevància Local (BRL), els entorns de protecció d'estos BRL i la normativa de protecció dels anteriors BRL, incloent-se les fitxes dels béns catalogats que es troben dins del dit àmbit.
12. Les Àrees de Vigilància Arqueològica (A V A).

2.- TÍTOL I. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

2.1.- CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 5. Règim Urbanístic del Sòl.

El Pla General determina el règim urbanístic dels terrenys per mitjà de les següents tècniques, a saber :

- a) Classificació del sòl, segons el model territorial adoptat i el règim aplicable per a l'execució del planejament.
- b) Qualificació urbanística del sòl, distingint entre usos globals i, en el sòl urbà usos detallats.
- c) Identificació de la Xarxa Estructural de Dotacions Públiques.

Article 6. Classificació del Sòl continguda en el Pla General.

1. Segons el que disposen els articles, 9 i concordants de la Llei 16/2005, el Pla General classifica el terme municipal d'Aielo de Malferit en alguna de les següents classes de sòl : urbà, urbanitzable i no urbanitzable. En els plans d'ordenació s'identifica amb precisió la dita classificació.
2. El Pla General classifica com a sòl no urbanitzable els terrenys que han de ser preservats de la urbanització, d'acord amb els criteris establits en la LUV i en la Llei del Sòl No Urbanitzable..
3. El Pla General classifica com a sòl urbà i sòl urbanitzable els terrenys que es pretenen mantindre o incorporar al procés urbanitzador.
4. La classificació de sòl urbanitzable suposa l'aptitud inicial dels terrenys per a la seua urbanització, prèvia programació dels mateixos, i determina al sotmetiment al règim d'actuacions integrades.
5. El Pla General classifica com a sòl urbà, de conformitat amb el que disposa l'article 10 de la LUV, els terrenys ja transformats, per tenir, com a mínim, amb accés rodat, abastiment d'aigua, evacuació d'aigües, i subministrament d'energia elèctrica, o per estar consolidats per l'edificació, de manera que, com a norma general, resulte convenient el seu desenvolupament urbanístic per mitjà d'Actuacions Aïllada, d'acord amb el que preveu l'article 15 de la Llei 16/2005.

Article 7. Qualificació Urbanística dels terrenys. Zonificació.

En compliment d'allò que s'ha prescrit en l'article 36.1.C de la L.U.V., per mitjà de la qualificació urbanística, el Pla divideix al territori en Zones d'Ordenació Urbanística. La dita zonificació distingeix un nucli històric tradicional d'acord amb el que estableix l'article 49.2. de la dita Llei.

Article 8. Zones de Ordenació.

S'estableixen les següents zones d'ordenació:

| | |
|----------|--------------------------------|
| NHT-BRL. | Nucli Històric Tradicional |
| AC | Ampliació de Casc |
| ENS. | Residencial Eixample. |
| AIS. | Residencial Extensiva Aïllada. |
| ADO. | Residencial Adossada. |
| RBD | Residencial Baixa Densitat |
| IND. | Industrial. |
| IV | Infraestructura Verda. |

Article 9. Classificació dels Usos.

A l'efecte d'estes Normes s'estableixen les següents classificacions d'usos:

Per raó de la seua IDONEÏTAT, els usos es divideixen en globals, permesos, complementaris, prohibits i provisionals.

- Ús Global o Dominant: és aquell que defineix el destí genèric de cada Zona.

- Ús Permès o Compatible: és aquell la implantació del qual és admesa expressament pel planejament al no ser considerada contradictòria amb l'ús dominant en la Zona.

- Ús Complementari o Exigible: És aquell que en virtut de les determinacions de la legislació urbanística vigent o de les del propi Pla General i els instruments urbanístics que el desenvolupen dega, necessàriament, acompanyar a l'ús Global previst, així com, si és el cas, als usos permesos, en la proporció que s'establisca amb relació a ells.

- Ús Prohibit o Incompatible: És aquell la implantació del qual no és permesa pel planejament.

- Ús Transitori o Provisional: és aquell que, no estant prohibit pel planejament, s'estableix per un període de temps determinat, revocable a voluntat de l'administració actuant conforme al règim determinat per l'article 191 de la LUV.

Per raó de la TITULARITAT I DELS USUARIS, els usos es divideixen en públics i privats. Són usos públics els desenvolupats per l'Administració Pública per gestió directa o indirecta, i privats els desenvolupats per particulars.

Per raó de la seua FUNCIO, els usos es divideixen en: residencial, hotelier, comercial, oficines, recreatiu, taller, indústria, garatges i aparcaments, agrícola-forestal, extractiu, ramader, educatiu, cultural, religiós, assistencial, esportiu, servici públic, infraestructures i zones verdes.

Els usos incorporats en qualsevol dels Plans de desenvolupament del PG s'hauran de referenciar a alguna de les classificacions i categories establides en el PG .

Quan una activitat comprega alguns dels usos assenyalats haurà de complir per a cada un d'ells les condicions establides pel Pla, o la més restrictiva d'elles en el seu cas.

Article 10. Classificació dels usos per la seua funció

Atenent a la seua funció, els usos es classifiquen en:

1. Usos Urbans:

Res. RESIDENCIAL, referits a edificis destinats a l'allotjament personal o familiar.

- Run. UNIFAMILIAR, habitatge en parcel·la independent i en edifici aïllat o agrupat horitzontalment i amb accés independent i exclusiu.

- Rpf. PLURIFAMILIAR, allotjaments corresponents a diverses unitats familiars, situades en un mateix edifici amb accés i elements comuns.

- Rcm. COMUNITARI: residències d'estudiants, ancians, convents, etc.

- Rmv. Residencial MÒBIL, espais majoritàriament no edificats en els que es realitzen funcions d'allotjament i acomodament temporal o permanent, com càmping, campaments, aparcament de rulots, etc.

Ter. TERCIARI, comprenent les categories següents:

- Tco. COMERCIAL, comprén els locals destinats a prestar servicis personals de venda, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de servicis privats al públic, com a perruqueries, salons de bellesa, llavat, planxat i semblants. Els usos comercials que, per les seues dimensions, característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans utilitzats, originen molèsties o generen riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o coses, es consideren inclosos en l'ús industrial.

- Tho. HOTELER, edificis destinats a l'allotjament temporal per a transeünts com a hotels, motels, pensions i en general establiments d'hostaleria.

- Tof. OFICINES, comprén les activitats administratives o burocràtiques de gestió privada, relacionades amb les activitats d'oficines i despatxos.

- Tre. RECREATIU, comprén les activitats relacionades amb l'oci, el temps lliure i l'esplai, incloent restaurants, sales de banquets, bars, discoteques i espectacles de qualsevol naturalesa.

Ind. INDUSTRIAL, comprén les activitats productives, orientades a la transformació mecànica dels productes, a la seua obtenció, a la seua reparació o al seu transport, tallers de reparació, estacions de servicis i en general aquelles que pels materials o mètodes utilitzats puguen ocasionar molèsties o perills per a la salubritat o seguretat de les persones o béns.

Alm. MAGATZEM, comprén les activitats d'emmagatzemament. Comprén així mateix els magatzems destinats a la distribució a l'engròs de productes.

Par. GARATGES I APARCAMENTS, comprén els aparcaments particulars, col·lectius o públics de vehicles de motor.

D. Ús Dotacional, comprén les activitats destinades a dotar el ciutadà dels equipaments i servicis, necessaris per al seu esplai, educació, enriquiment cultural, salut, assistència, benestar i millora de la qualitat de vida.

De xarxa viària, viari de trànsit (RV) i aparcaments (AV)

D'equipaments:

- ED. Educatiu-Cultural, comprén els edificis destinats a l'ensenyança en tots els graus i modalitats, els espais o edificis destinats a les activitats culturals i de relació social, com a museus, biblioteques, agrupacions socioculturals, etc

- RD. Esportiu-Recreatiu, comprén l'ensenyança i la pràctica de l'educació física i els esports en general., així com els destinats a l'esplai recreatiu e instal·lacions fixes per a concentracions públiques o contemplació d'espectacles..

- TD. Assistencial, comprén els edificis i activitats de tractament i allotjament de malalts i en general, els relacionats amb la sanitat, higiene, assistència i benestar social i els de caràcter religiós.

- ID. Infraestructura-Servici urbà

- AD. Administratiu-Institucional . Son les sedes institucionals i dependències administratives, judicials, militars i altres anàlogues.

- MD. Múltiple

D'espais lliures:

- AL. Àrees de joc

- JL. Jardins

- QL. Parcs

- NL. Parc públic Natural

2.2.- CAPÍTULO II. RÉGIM DE LA INFRAESTRUCTURA VERDA.

Article 11. Definició y Àmbit.

Integra la Infraestructura Verda els elements del territori i els sòl delimitats en el plànol de ordenació estructural del Pla General denominat Infraestructura Verda (IV en davant) , i descrits al Estudi de Paisatge del Pla General.

Article 12. Normativa genèrica de la Infraestructura Verda.

1. Els creixements urbanístics i els projectes amb incidència territorial significativa han de definir-se sota els criteris de menor impacte sobre la Infraestructura Verda.
2. Totes les llits públiques o privades han de ser considerats com a elements integrants de la IV. No s'autoritza el seu soterrament o reducció sense que existisca un projecte, convenientment aprovat, per l'organisme de conca competent, que preveja i garantisca una solució alternativa per al discurs de les aigües, sense perjudici de les limitacions establertes en la legislació en matèria d'aigües.
3. Incorporació de tots aquells elements topogràfics significatius com a condicionant de projecte a la IV, com ara vessants i ressaltos del relleu, llits naturals, murs, bancals, camins tradicionals, recursos paisatgístics i altres d'anàlegs, proposant les accions d'integració paisatgística necessàries per a no deteriorar la qualitat paisatgística.
4. Preservació de les fites i elevacions topogràfiques, de manera que siguin visibles per qualsevol element integrat en la IV. Manteniment de la seua visibilitat reforçant la seua presència com a referència visuals del territori i la seua funció com a espais de gaudiment escenogràfic.

Article 13. Normativa d'Integració Paisatgística dels jaciments

Aquests elements es situen dintre d'un àmbit de protecció definit al catàleg de béns i espais protegits del Pla General, on les intervencions permeses es troben convenientment regulades. No obstant això, s'haurà de potenciar la presència en el paisatge d'aquests elements, definint rutes d'accés des dels principals recursos paisatgístics, vials, camins i senderes. S'establiran punts d'informació sobre la ubicació dels jaciments, distància a peu, cotxe i bicicleta, la seua història, imatges, etc. Així mateix, des de cada jaciment s'informarà sobre la ubicació dels recursos paisatgístics més propers i les rutes per accedir-hi.

S'evitarà implantar elements edificats en les proximitats dels jaciments que alteren la seua percepció i inserció en el paisatge.

Totes aquelles actuacions de restauració o rehabilitació realitzades sobre jaciments, no alteraran els seus trets característics i es duran a terme sota criteris de major integració en el paisatge.

Article 14. Normativa d'Integració Paisatgística dels Miradors

En els miradors, s'habilitarà espais de contemplació del paisatge al sòl públic, als punts identificats en la documentació gràfica annexa. El paisatge percebut des d'aquests punts haurà de quedar lliure d'elements que incidisquen negativament en la percepció del paisatge. En aquest sentit, es prioritzarà el soterrament del traçat de les línies de subministrament elèctric i telefònic el traçat de les quals discórrega de manera aèria, s'integrarà al paisatge els elements del mobiliari perceptibles des dels miradors, tals com punts de recollida de residus, fanals, etc. Per altra banda es connectarà, sempre que resulte possible, els vials procedents de l'espai urbà amb les senderes, camins i vies pecuàries del sòl rústic per tal de

garantir la continuïtat física i visual entre els diferents paisatges i es garantirà una correcta transició entre ells, introduint vegetació de l'espai agrícola en aquests espais, etc.

Article 15. Normativa d'Integració Paisatgística del Patrimoni Arquitectònic

Les intervencions sobre els elements integrants del patrimoni arquitectònic afectaran tant al propi element com a l'espai urbà (o agrícola) circumdant des d'on es perceba visualment el referit element. Qualsevol d'aquestes intervencions mantindrà la configuració originària de cada element i la seva incidència en el paisatge al que s'insereix. S'evitarà introduir elements que alteren les referides condicions originàries o que incidisquen negativament en el paisatge en el que s'insereix, bé per generar enlluernaments, distorsions cromàtiques, compositives o formals, etc.

Qualsevol actuació que preveja la modificació del seu volum no haurà d'alterar les principals visuals sobre aquests elements ni des d'aquests elements cap a la resta del paisatge.

S'establiran recorreguts per a vianants dins dels paisatges urbà i agrícola que connecten cadascun dels elements integrants del patrimoni arquitectònic que defineixen el paisatge d'Aielo, al llarg dels quals s'introduiran panells informatius i indicatius sobre la ubicació de cada element arquitectònic. Així mateix, en les proximitats de cada element, i sense alterar els valors paisatgístics reconeguts, s'inclouran panells amb documentació de cada recurs: història, data de construcció, rehabilitacions sofertes, incidència dins del paisatge urbà i agrícola al llarg dels anys, etc.

Article 16. Normativa d'Integració Paisatgística del Patrimoni Hidràulic.

Les condicions definides per a la xarxa hidrogràfica en la normativa d'Integració Paisatgística del Sòl no urbanitzable d'especial protecció ecològica resultaran d'aplicació per al patrimoni hidràulic vinculat a ella.

S'establiran recorreguts que connecten aquestes paisatges urbà i agrícola amb els elements integrants del patrimoni hidràulic. Aquests recorreguts es recolzaran amb el traçat dels camins, senderes i vials urbans de major rellevància. Al llarg de cadascun dels traçats es col·locaran panells indicatius informant sobre la ubicació de cadascun dels recursos anteriorment referits i les rutes per accedir-hi. En les proximitats de cada recurs hidràulic s'instal·laran panells informatius amb documentació gràfica i escrita relacionada amb l'element hidràulic: data de construcció, funció originària, funció actual, data en que va integrar-se a l'inventari del patrimoni cultural valencià, etc.

Totes les actuacions que es duguen a terme en les proximitats de les sèquies hauran de respectar la seva configuració originària i hauran d'integrar en el seu dissenys el traçat d'aquestes. Es millorarà l'accés a aquests elements des del casc urbà i es potenciarà el seu caràcter d'element connector entre l'espai urbà i l'espai agrícola. S'habilitarà espais de contemplació de les sèquies en espais rellevants dins del paisatge, on s'instal·laran panells informatius sobre la història i configuració de les sèquies d'Aielo.

Tots aquells trams que hagen sigut alterats seran restaurats d'acord amb la seva configuració originària. Per altra banda qualsevol actuació d'urbanització que afecte al traçat de les sèquies, haurà d'evitar el seu cobriment. En cas de que resulte imprescindible per condicions de seguretat en les proximitats de l'entorn urbà, s'alternaran els espais coberts i descoberts, sempre formant part d'un projecte conjunt que pose en valor aquests recursos culturals.

Article 17. Normativa d'Integració Paisatgística de les Àrees d'Interès Visual

Qualsevol actuació de reforma urbana, creixement urbanístic o edificació sobre el sòl no urbanitzable analitzarà l'impacte generat en les àrees d'interès visual, es a dir, aquelles àrees o punts des d'on l'actuació serà percebuda durant un major període de temps i per una major quantitat d'observadors.

Article 18. Normativa d'Integració Paisatgística de les Zones d'Afecció Visual.

En el Estudi de Paisatge s'han identificat a les carreteres CV-40, CV-651y CV-6510 establint les seues zones d'afecció visual. La seva configuració queda reflectida en la documentació gràfica de caràcter normatiu de l'Estudi de Paisatge i del Pla General.

Aquestes zones deuran quedar llibres d'edificació, i de instal·lacions de xarxes d'infraestructures i/o subministrament, sempre i quan no resulte imprescindible per al manteniment i correcte funcionament de les referides infraestructures lineals o per a la seguretat i benestar de la ciutadania.

No obstant això, es podrà permetre la construcció d'edificacions de caire dotacional o inclús privat, sempre i quan es garantisca la no afecció als elements rellevants del paisatge ni a la seva visualització. A més, resultarà d'aplicació la normativa paisatgística establerta per a les edificacions al sòl no urbanitzable.

Els elements edificats que en la actualitat es troben dins d'aquesta franja i que afecten a les visuals produïdes des dels referits punts d'observació, hauran d'adoptar mesures d'integració paisatgística amb l'objectiu de minimitzar l'impacte existent. Els estudis d'integració paisatgística redactats amb motiu de qualsevol modificació d'aquestes edificacions ubicades en sòl no urbanitzable hauran de preveure les referides mesures, la seva valoració econòmica i els terminis per aplicar-les. En aquestes edificacions resultarà d'aplicació la normativa d'integració desenvolupada en apartats anteriors del present document sobre edificacions en sòl no urbanitzable.

En les àrees d'afecció visual es prohibirà la instal·lació de panells publicitaris sempre i quan no es realitze un projecte conjunt que garantisca la seva integració en el paisatge i uniformitat.

Quan, d'acord amb allò exposat en el paràgraf anterior, resulte viable paisatgísticament la implantació de panells publicitaris s'empraran materials i tonalitats cromàtiques que no distorsionen amb els trets característics del paisatge on s'insereixen. Així mateix, es

prioritzarà la seva ubicació adossada als elements edificats, integrant-los en la seva arquitectura i composició.

Article 19. Normativa d'Integració Paisatgística genèriques del sòl urbà i del sòl no urbanitzable.

Estes normes s'inclouen en les normes d'eixes classes de sòl.

Article 20. Normativa d'Integració Paisatgística de caràcter general.

Les Normes d'Integració Paisatgística de caràcter general que s'han de complir, excepte en casos on existisquen raons acreditades d'interès públic, son les següents:

Article 21. Normes respecte a masses arbòries, arbustives o formacions vegetals d'interès

Qualsevol actuació urbanística que afecte masses arbòries, arbustives o formacions vegetals d'interès, compatibilitzarà la seua presència amb el desenvolupament previst, integrant-les als espais lliures i zones verdes establerts pel Pla General. Quan això no siga possible, hauran de reposar-les dins del seu àmbit amb idèntica proporció, mateixes espècies i amb anàleg port i característiques. A tal fi el Estudi d'Integració Paisatgística que es redacti deurà contindre identificació i estudi deixos elements.

Allò disposat al paràgraf anterior, s'aplicarà inclús quan les esmentades masses arbòries o arbustives hagen patit els efectes d'un incendi.

Qualsevol actuació al sòl no urbanitzable deurà mantindre el paisatge agrícola tradicional i característic del espai rural d'Aielo de Malferit.

Article 22. Normes respecte a la integració de la topografia.

1. Normes respecte a la integració del terreny i els elements topogràfics en els projectes.

Adequació al pendent natural del terreny, de manera que aquesta s'afecte el mínim possible. Evitant la creació de nous murs o talls del terreny de mes d'un metre d'alçada o del doble dels del entorn pròxim.

Incorporació dels elements topogràfics significatius com ara vessants i ressals del relleu, llocs naturals, murs, bancals, camins tradicionals i altres d'anàlegs, om a condicionant de projecte, i des del inici de la actuació o projecte, proposant les accions d'integració paisatgística necessàries per tal de no deteriorar la qualitat paisatgística. A tal fi el Estudi d'Integració Paisatgística que es redacti deurà contindre identificació i estudi deixos elements.

2. Revegetació de talussos

1. Per tal de reduir l'impacte visual dels talussos generats per les obres dutes a terme en l'autovia central CV-40 que travessa el terme d'Aielo de Malferit per la seua part est, es procedirà a la revegetació dels mateixos amb espècies autòctones, evitant en tot moment l'ús d'espècies al·lòctones o naturalitzades.
2. La terra vegetal que provinga de les excavacions realitzades durant les obres, es depositarà en monticles ja existents. Aquests monticles hauran de tenir una alçada inferior a 1,5 metres, per tal d'evitar la pèrdua de les propietats biòtiques de la terra vegetal. Aquesta terra serà utilitzada per al farciment de les últimes capes de les rases i per a la restauració de terrenys.

Article 23. Normes respecte a les noves infraestructures.

El traçat i disseny de les noves infraestructures es realitzarà en consideració a les característiques del territori on s'implanten. La integració paisatgística de les infraestructures, el respecte al medi natural i cultural, així com la prevenció dels riscos naturals seran criteris d'elecció del traçat i disseny.

Qualsevol nova infraestructura o edificació que es construeixca al terme municipal complirà les obligacions derivades de la normativa sobre planejament urbanístic que resulte aplicable. L'Ajuntament de Aielo de Malferit haurà de considerar el compliment d'uns requeriments estètics mínims en relació a textures, colors, façanes exteriors, etc. que permeten la integració paisatgística d'aquestes noves construccions.

Article 24. Normes sobre visualització i accés al paisatge.

1. Protecció de les principals visuals

La Serra Grossa, L'Ombria i La Solana delimiten l'àmbit d'estudi i, en conseqüència, la conca visual percebuda des dels principals punts d'observació del paisatge. Els seus cims contitueixen el fons escènic de la major part de les visuals generades sobre el paisatge des de les àrees.

En aquest sentit, s'haurà de garantir la continuïtat física i visual dels vials transversals de l'àmbit agrícola i urbà, es a dir aquelles que es disposen en direcció est-oest, evitant implantar línies de subministrament aèries, construccions, tancaments, etc. que alteren les referides visuals.

2. Promoció dels recursos paisatgístics

El tractament paisatgístic que es duga a terme haurà d'anar orientat a la valoració i promoció dels recursos escènics, proposant la seua restauració i conservació, i l'adequada senyalització i dotació d'equipaments d'ús públic per al seu gaudiment.

Millora i adequació de les vies pecuàries les quals poden representar una oportunitat per explotar, de forma beneficiosa, el valor paisatgístic i cultural de les zones no urbanitzables.

Realització d'un inventari detallat dels recursos paisatgístics dins i fora del nucli urbà, de manera que es creen itineraris urbans i periurbans per afavorir l'accés a aquests

3. Revitalització del patrimoni rural.

El planejament territorial o urbanístic ha d'adoptar les mesures necessàries per aconseguir l'adequada revitalització i recuperació del patrimoni rural valencià, d'acord amb allò disposat a l'article 22 de la Llei 4/2004, de 30 de juny, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge. Una d'aquestes mesures està basada en la protecció del paisatge agrícola i forestal, com pot correspondre a la Serra i el seu entorn agrícola i rural en el terme d'Aielo de Malferit, per tractar-se d'un espai d'acreditat valor mediambiental, històric i cultural.

Per això l'Ajuntament redactarà un Pla Especial de Protecció del Paisatge i el Medi Rural que incloga un Catàleg de Béns i Espais Rurals Protegits on s'incloguen les edificacions, construccions i qualsevol altre element d'interès paisatgístic, l'alteració de les quals haja de sotmetre's a condicions o limitacions restrictives.

Article 25. Normes sobre el Paisatge urbà.

Normes referides a al tractament formal dels espais públics o de les edificacions resultants, que es traslladen a les normes urbanístiques del Pla General.

1. Disseny de zones verdes.

Respecte a la vegetació a implantar en parcs i jardins, les ordenances municipals han de promoure la implantació d'espècies autòctones de flora mediterrània, amb les següents característiques:

- a. instal·lació ràpida,
- b. sistema radical potent per a la subjecció i resistència a la sequera,
- c. proliferació alta i baixos requeriments hídrics.

Queda prohibida la utilització d'espècies al·lòctones potencialment invasores que puguin afectar els ecosistemes circumdants. En cas d'elegir espècies al·lòctones no invasores, en cap cas hauran de superar el 10% del total d'exemplars plantats.

Aquestes mesures resultaran d'aplicació per a les zones verdes i jardins del nucli urbà d'Aielo de Malferit i per a l'àrea ocupada pel sòl urbà industrial, en cas de preveure zones verdes que integren les edificacions industrials en el paisatge.

2. Prevenció de la contaminació lumínica.

Regulació de les instal·lacions i els aparells d'enllumenat exterior i interior per tal de reduir la possible contaminació lumínica

Els objectius d'aquesta prevenció han de basar-se en:

- d. Mantenir, el màxim possible, les condicions naturals de les hores nocturnes, en benefici dels ecosistemes circumdants
- e. Promoure l'eficiència energètica dels enllumenats exteriors i mitjançant l'estalvi energètic, sense minvar la seguretat
- f. Evitar la intrusió lumínica i, en tot cas, minimitzar les seues molèsties i danys
- g. Prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel.

Per tal d'aconseguir aquests objectius, les instal·lacions i aparells d'il·luminació que es col·loquen en aquestes àrees del terme d'Aielo de Malferit hauran de complir amb les característiques següents:

- a. Les instal·lacions i els aparells d'il·luminació s'han de dissenyar i instal·lar de tal manera que es previnga la contaminació lumínica i s'afavoreixca el desenvolupament, ús adequat i aprofitament de l'energia, comptant amb els components necessaris per a tal fi.
- b. Els enllumenats distribuïran la llum de la manera més efectiva i eficient i utilitzaran la quantitat mínima de llum per a satisfer els criteris d'enllumenat.
- c. Els components dels enllumenats s'ajustaran adequadament a les característiques dels usos i de la zona il·luminada i emetran preferentment en la zona d'espectre visible de longitud d'ona llarga
- d. D'acord amb els criteris d'estalvi energètic, s'ha de prioritzar als enllumenats públics exteriors la utilització de làmpades de vapor de sodi d'alta i baixa pressió (VASP i VSBP)
- e. Els enllumenats exteriors que s'instal·len tindran acreditada la seua qualitat per tal d'evitar la contaminació lumínica i estalviar energia.
- f. Les lluminàries utilitzades seran tancades o apantallades.
- g. S'han d'adoptar programes de manteniment necessaris per a la conservació permanent de les característiques de les instal·lacions i els aparells d'il·luminació.

3. Integració Paisatgística del Polígon Industrial.

Les barreres de vegetació poden ser adequades per a la minimització de l'impacte visual i la millora de la integració de possibles futurs polígons industrials. La instal·lació d'una barrera vegetal i la col·locació de tancaments impedirà o reduirà un impacte visual, especialment en allò que afecta als observadors potencial usuaris de l'autovia CV-40.

2.3.- CAPÍTOL III. RÈGIM GENERAL DEL SÒL URBANITZABLE.

Article 26. Definició y Àmbit.

1. Integra el sòl urbanitzable el classificat com a tal en este Pla General per suposar provada l'aptitud dels terrenys per a la seua urbanització, prèvia programació dels mateixos, estant previst sotmetre'ls al règim d'execució d'Actuacions Integrades. El seu àmbit ve definit en els plans d'ordenació estructural.
2. Fins que s'aprove el Programa per al desenvolupament de la corresponent Actuació Integrada, el sòl urbanitzable quedarà subjecte al règim establert en els articles 12 i 13 de la LUV.

Article 27. Programació del Sòl Urbanitzable .

Per a poder urbanitzar i, posterior o simultàniament, edificar en un sòl urbanitzable, s'ha d'haver definit la seua ordenació detallada per mitjà d'un Pla Parcial i comptar amb una programació de la mateixa a través de l'aprovació del corresponent Programa per al desenvolupament d'Actuacions Integrades.

Article 28. Àrea de Repartiment i Aprofitament Tipus en Sòl Urbanitzable.

S'estableixen en el Pla General, en les Fitxes de Planejament i Gestió, les àrees de repartiment, definides per la delimitació dels sectors incloent la Xarxa Primària adscrita.

Per a cada sector el Pla General defineix en les Fitxes de Gestió l'aprofitament tipus que li correspon que, d'acord amb l'article 117 del ROGTU, es refereix a un aprofitament tipus de caràcter provisional.

Article 29. Red Primària Adscrita al sectors de sòl urbanitzable.

Les superfícies que s'han definit amb l'objecte de ser obtingudes amb càrrec al desenvolupament dels tres sectors que delimita el Pla general són la corresponent al PQL.

Aquestes superfícies a obtenir es quantifiquen en les fitxes de gestió dels sectors.

La part de PQL que s'obtinga com a element estructural adscrit a cada sector haurà d'urbanitzar-se amb càrrec al sector.

Article 30. Tipologies Característiques.

S'entenen per tals aquelles que defineixen la fisonomia d'un sector o una àrea d'ordenança. Estes tipologies vénen indicades en les Fitxes de Planejament i Gestió de cada sector, d'acord amb el que disposa estes Normes. Quan siguen possibles distintes tipologies compatibles entre si i no es fixe explícitament el percentatge màxim relatiu que poden arribar estes, correspondrà al Pla Parcial determinar la quantia ponderada que poden arribar.

Article 31. Drets i Deures dels propietaris del Sòl Urbanitzable.

Els drets i deures dels propietaris del sòl són els que es determinen en el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl.

Article 32. Adquisició del Dret d'Aprofitament Urbanístic y Aprofitament Subjectiu en Sòl Urbanitzable.

1. El dret a l'aprofitament urbanístic s'adquireix pel compliment dels deures de cessió, equidistribució i urbanització dins dels terminis assenyalats pel planejament, devent els propietaris acreditar el compliment dels expressats deures, segon lo regulat en els articles 22 i 23 de la LUV i en les Fitxes de Planejament i Gestió dels sectors.
2. En sòl urbanitzable, l'aprofitament subjectiu o aprofitament susceptible d'apropiació és el 90 per 100 de l'aprofitament tipus de l'àrea de repartiment corresponent.

2.4.- CAPÍTOL III. RÉGIM GENERAL DEL SÒL NO URBANITZABLE.

DISPOSICIONS GENERALS.

Article 33. Definició i Àmbit Sòl No Urbanitzable.

Constitueixen el **Sòl No Urbanitzable** les àrees del territori municipal que, ja siga pels seus valors naturals, agrícoles, forestals, paisatgístics i ecològics, o en raó del model territorial postulat, són així classificades a fi de que romanguen al marge del procés d'urbanització i preserven les seues característiques naturals i/o la seua riquesa productiva. Integra el sòl no urbanitzable, en els seus distints tipus, tot aquell que ha de ser preservat de la urbanització i dels usos típicament urbans.

Tota actuació urbanística que s'execute en Sòl no Urbanitzable requerirà de prospecció arqueològica prèvia a la seua aprovació en la Comissió Territorial d'Urbanisme.

Article 34. Divisió en zones. Sòl No Urbanitzable.

D'acord amb el que estableix els Art. 3, 4 i 5 de la Llei del Sòl No Urbanitzable de la Generalitat Valenciana, el Sòl No Urbanitzable quedarà dividit en les següents zones, la delimitació de les quals figura en els plans corresponents de classificació del sòl:

Sòl No Urbanitzable Comú

Cadascuna de les zones en les quals es zonifica el Sòl No Urbanitzable Comú tindrà un règim d'usos i construccions diferents en funció de la seua situació física, aptituds del territori, estudiant la millor localització per a la instal·lació de sistema de generació d'energia a partir d'energies renovables.

- SNUC-A
- SNUC-B
- SNUC-C
- SNUC-D

- SNUC-C Cairent.

Sòl No Urbanitzable d'Espècial Protecció:

Són aquells sòls en què la seua protecció ve derivada de l'aplicació d'una legislació genèrica, Pla Especial o a causa de valors que el pla ha identificat com mereixedors de ser preservats del procés urbanitzador.

- Agrícola
- Forestal.
- Ecològic.
- Viària.
- Infraestructures – Captacions d'aigua.
- Vies Pecuàries.
- Arqueològica
- Risc d'Inundació

Article 35. Règim urbanístic (SNU).

1. El règim bàsic d'este sòl queda subjecte al que estableix la Llei 10/2004 de 9 de Desembre de la Generalitat Valenciana sobre Sòl No Urbanitzable (D.O.G.V. del 10/12/04). En tot el no previst en estes Normes per al sòl no urbanitzable caldrà ajustar-se al que disposa el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, i al que disposa la normativa sectorial específica en el que s'aplique. La classificació i qualificació del sòl no urbanitzable vinculen els terrenys als diferents usos i destins i definixen la funció social de la propietat dels mateixos, delimitant el contingut d'este dret. Integren el contingut d'este dret els drets i deures regulats en els articles 7 i 8 de la Llei 10/2004 sobre Sòl No Urbanitzable de la Generalitat Valenciana..
2. Siga quina siga la seua categoria, el sòl no urbanitzable no té aprofitament urbanístic.
3. Les limitacions a l'edificació, a l'ús i a les transformacions que sobre ell imposaren estes Normes, no donaran dret a cap indemnització, sempre que no comporten pèrdua del valor inicial del terreny derivat del rendiment rústic del que siga naturalment susceptible.
4. El Sòl No Urbanitzable haurà d'utilitzar-se de la forma en què millor corresponga a la seua naturalesa, amb subordinació a les necessitats de la comunitat. El contingut normal del dret de propietat en Sòl No Urbanitzable ve determinat pel rendiment agropecuari o natural del que foren inicialment susceptibles els terrenys, segons la funció social que correspon a la seua explotació. En cap cas i a cap efecte cabrà reconèixer expectatives urbanístiques al sòl no urbanitzable.
5. Quan es produïren descobriments arqueològics, paleontològics, mineralògics, històrics o altres geològics o culturals, en àrees les determinacions del qual no van resultar adequades amb aquells i prèvia decisió de l'Organisme o entitat

competent, els terrenys afectats quedaran automàticament subjectes a la suspensió cautelar de les autoritzacions, llicències i permisos per a intervindre en ells, en tant s'aprova la necessària modificació del planejament o catalogació, per a alterar la regulació urbanística de manera que s'ajuste a la nova situació.

Els dits descobriments hauran de ser posats immediatament en coneixement de les entitats o Organismes competents per a la seua comprovació, protecció o explotació.

6. Els jaciments arqueològics que el present Pla General localitza, s'han d'entendre adscrits, quant a limitacions d'ús, a la zona d'especial protecció per raó de la seua legislació específica. L'àmbit físic a què es considerarà extensiva esta protecció comprendrà la totalitat del jaciment conegut o probable.
7. Si un succés natural o provocat, causara degeneració de les condicions que sustenten la pertinença d'un terreny a una zona de qualificació determinada, la dita circumstància no serà motiu suficient per a modificar la seua qualificació, sinó que, al contrari, hauran de posar-se en pràctica les mesures apropiades per a la regeneració de les condicions originàries.
8. Les zones forestal incendiades deuran tindre en comte les limitacions pel canvi d'ús establertes en la Llei estatal 43/2003 de Monts y la Llei 3/1993 Forestal de la Comunitat Valenciana. I serà d'aplicació també ho que disposa l'article 3 del Decreto 6/2004, de 23 de gener del Consell de la Generalitat, respecte al terrenys forestals incendiats classificats com sòl no urbanitzable.
9. La reforestació, en àrees pertanyents a categories de menor nivell de protecció a què correspondria per la nova situació del sòl, generarà la necessitat que s'ajuste la categorització de l'àrea afectada, a la nova situació, a l'efecte de la qual es procedirà a la revisió o modificació puntual del Pla General.

Article 36. Parcel·lació en Sòl No Urbanitzable

1. Tots els actes de parcel·lació o segregació de finques o terrenys en sòl no urbanitzable quedaran subjectes, siga quina siga la seua finalitat, a prèvia llicència municipal.
2. En el Sòl No Urbanitzable només podran realitzar-se parcel·lacions rústiques que compliran les dimensions mínimes fixades per la legislació agrària i no podran autoritzar-se actes de divisió o segregació en contra de la legislació agrària. No podrà prosseguir-se l'execució de les parcel·lacions que a l'empar de la unitat mínima de cultiu pogueren generar situacions incompatibles amb estes Normes per implicar transformacions de la naturalesa rústica dels terrenys. Les llicències i els instruments que les testimonien faran constar la condició d'indivisible de les finques rústiques resultants o la superfície mínima en què es poden subdividir o segregar per a evitar que per fraccionament successiu s'eludisca el compliment de l'anterior..

La divisió de terrenys en sòl no urbanitzable estarà subjecta al que disposa el Decret 217/1999, de 9 de novembre, del Govern Valencià, per el que es determina la extensió de les unitats mínimes de cultiu en la Comunitat Valenciana; la Lei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de las 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. Tota parcel·lació en esta classe de sòl quedarà subjecta al que estableix la Disposició Addicional Segona de la Llei sobre Sòl No Urbanitzable.
4. Queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques en esta classe de sòl. Es considerarà que una parcel·lació té caràcter urbanístic Es considerarà que una parcel·lació té caràcter urbanístic quan concórrega alguna de les circumstàncies descrites en la Disposició Addicional Segona de la Llei 10/2004 i/o quan present almenys una de les manifestacions següents:
 - a. Tindre una distribució, forma parcel·laria i tipologia edificatòria impròpia per a fins rústics o contrària a les pautes tradicionals de parcel·lació per a usos agropecuaris en la zona en què es trobe.
 - b. Afectar finques que disposen d'accessos viaris comuns exclusius, que no apareguin assenyalats en les representacions cartogràfiques oficials o dispose de vies comunals rodades en el seu interior, asfaltades o compactades, amb ample de rodament superior a dos metres d'amplària, amb independència que compten amb encintat de vorera.
 - c. Afectar finques amb servicis d'abastiment d'aigua per al conjunt d'elles, quan siguen canalitzacions subterrànies o amb abastiment d'energia elèctrica per al conjunt, tenint estació de transformació comuna a totes elles; quan compten amb xarxa de sanejament amb arrega única, o quan qualssevol dels servicis discórrega per espais comunals.
 - d. Existir publicitat, clarament mercantil, que done a entendre la pretensió de donar una utilització urbanística als terrenys.
 - e. Que la parcel·lació siga coetània a l'encàrrec o redacció de projecte o a la realització de qualssevol actes de naturalesa privada o administrativa, tendents a l'edificació amb vista a un ús urbanístic prohibit per a, els terrenys.
5. L'existència d'una parcel·lació urbanística comportarà la denegació de les llicències que pogueren sol·licitar-se, així com la paralització immediata de les obres i altres intervencions que s'hagueren iniciat, sense perjuí de les sancions a què pogueren donar origen.

Article 37. Normativa d'Integració Paisatgística del Sòl No Urbanitzable

Per a tot allò referent a les construccions en sòl no urbanitzable resultarà d'aplicació lo regulat en la normativa de la infraestructura verda de les àrees agrícoles amb elevada productivitat, a més de lo següent.

1. Les construccions implantades al sòl no urbanitzable es localitzaran a les àrees de menor influència visual, garantint la no afecció a les visuals de major qualitat sobre el paisatge: cims de muntanyes, llits de rius i barrancs, etc. La seva disposició garantirà la connexió física y continuïtat visual dels diferents paisatges i no produiran tanques del paisatge. Sempre que resulte possible, s'evitarà introduir tancaments de les parcel·les i en cas de resultar necessari, es prohibiran les configuracions opaques i poc permeables. Es realitzaran preferentment amb elements vegetals o materials propis del lloc on s'insereixen, garantint la permeabilitat i continuïtat visual de l'espai.
2. Les edificacions que es duguen a terme potenciaran la horitzontalitat davant la verticalitat. Es materialitzaran mitjançant elements opacs que no generen enlluernaments, tenint en compte que les rugositats enfosquissen el color i les superfícies llises el mantenen. S'evitarà la utilització dels colors verds degut a la seva artificiositat i intent de mimetitzar amb el cromatisme de la vegetació, canviant segons l'època de l'any i l'asolellament; per tant, s'empraran, preferentment, colors terrosos.
3. Els elements auxiliars hauran de d'integrar-se dins el projecte i hauran de complir els mateix objectius paisatgístics de les edificacions principals.
4. Qualsevol modificació que altere substancialment el paisatge proposarà mesures correctores encaminades a garantir la no afecció i conservació del paisatge.
5. Es prohibirà l'asfaltat dels camins i senderes existents, així com d'aquells que resulte necessari executar, excepte per motius d'interès general. Es mantindrà, sempre que siga possible, la seva configuració originària, habilitant-los per tal de facilitar el transit de vianants i ciclistes mitjançant l'aportació de terres millorades, graves, etc. En cas de resultar necessari habilitar àrees d'estacionament de vehicles, aquestes es materialitzaran amb espais enjardinant amb capacitat portant per aguantar el pes dels vehicles i permetre el seu rodament. Si en la zona on es preveguera ubicar l'estacionament aquesta actuació distorsionarà el paisatge circumdant per la manca d'espais verds i elements d'arbrat, es permetrà l'asfaltat del sòl introduint coloracions amb tonalitats pròpies del paisatge (colors opacs, terrossos, etc) . En qualsevol cas, les àrees d'estacionament de vehicles hauran d'estar cobertes o protegides per tal de no generar enlluernaments en altres punts d'observació del paisatge.
6. Es garantirà la continuïtat dels camins, senderes i vies pecuàries i es connectaran entre ells sempre que resulte possible. I es senyalitzarà les cruïlles entre camins, senderes, amb les vies pecuàries.
7. Es preservarà el traçat i configuració de les sèquies i d'altres elements hidràulics presents al sòl no urbanitzable, així com la resta de patrimoni etnològic i arquitectònic.
8. Qualsevol intervenció en el sòl no urbanitzable evitarà alterar la coberta vegetal. En cas de resultar imprescindible la substitució d'alguna unitat arbòria, aquesta

serà replanta el més pròxim possible al seu lloc d'origen, garantint que es manté la percepció visual de les masses arbòries des dels principals punts d'observació, no alterant ni el ritme ni la concentració d'espècies vegetals pròpies de cada àrea.

9. El traçat de les línies de subministrament hauran de discórrer soterrades. En cas de no resultar possible, s'ubicaran en les àrees de menor afecció visual als punts d'observació del paisatge.
10. Es prohibirà la instal·lació de panells publicitaris sempre i quan no formen part d'un projecte unitari que garantisca una correcta implantació en el paisatge i no afecte negativament a la percepció d'aquest ni a la qualitat de les unitats i recursos paisatgístics.

Article 38. Nucli urbà

Es defineix el concepte de nucli de població per a evitar la concentració d'habitatges que puguin conferir característiques urbanes al territori classificat com a sòl no urbanitzable. Així es determina el següent:

En un cercle de superfície de 10.000 m² amb centre en qualsevol punt d'un habitatge només podran ubicar-se tres habitatges comptant entre elles el que es situa el centre del cercle.

Article 39. Paràmetres urbanístics en el Sòl No Urbanitzable

Per a la definició dels següents paràmetres caldrà ajustar-se a allò que estableix el Títol II Paràmetres Urbanístics. Definicions del Reglament de Zones d'Ordenació Urbanística de la Comunitat Valenciana. (Ordre de 26 d'abril de 1999 del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports).

- Parcel·la
- Parcel·la mínima.
- Front de parcel·la.
- Cercle Inscrit.
- Tancaments de parcel·la.
- Distància al límit.
- Superfície ocupada. Percentatge d'ocupació.
- Superfície lliure.
- Superfície construïda.
- Edificabilitat.
- Nombre màxim de plantes.
- Alçària màxima reguladora.
- Soterranis i Semisoterranis.
- Aprofitaments baix coberta.

Article 40. Usos en el Sòl No Urbanitzable Protegit

En el Sòl No Urbanitzable d'Especial Protecció, sense perjuí de les limitacions derivades de la legislació protectora del medi ambient i paisatge, només es permetran els usos i ubicar les instal·lacions i construccions previstes en el Pla General.

2.4.1.- SECCIÓ 1ª DELS SOLS NO URBANITZABLES COMUNS

Article 41. Àmbit i zonificació.

El sòl no urbanitzable comú comprèn aquells terrenys de naturalesa rústica que, reunint valors, riscos o riqueses naturals no mereixedors d'una especial protecció o per raons objectives d'índole territorial, es considera que han de ser preservats de la seua eventual transformació, fins que d'acord amb les limitacions establides per l'estratègia d'ocupació del territori es complisquen les condicions previstes per a la seua possible incorporació al desenvolupament urbà.

D'acord con la LSNU el sòl no urbanitzable comú es zonifica en les següents zones:

- SNUC-A Comú tipus A
- SNUC-B Comú tipus B
- SNUC-C Comú tipus C
- SNUC-D Comú tipus D
- SNUC-C Cairent Comú Cairent

Article 42. Us i edificacions permeses al sòl no urbanitzable comú amb caràcter general en relació al article 7 LSNU

El usos agrícoles i forestals estan permesos en tot el sòl no urbanitzable comú amb la regulació específica que preveuen les presents normes per a cada categoria del sòl no urbanitzable comú.

Es consideren instal·lacions i mitjans tècnics i adequats, a fi del que preveu l'article 7, els següents:

- Instal·lacions de reg que no suposen obres de transformació dels terrenys
- Construccions d'una sola planta, de superfície màxima de 5 m² i altura màxima de 2,5 m

Article 43. Regulació d'Obres, Usos i Aprofitaments del Sòl No Urbanitzable Comú tipus A

Queden classificats com a tals els terrenys compresos dins d'una franja de terreny al voltant del sòl urbà i urbanitzable, que es preserven de qualsevol tipus d'edificació en previsió de futures ampliacions del nucli urbà, delimitat en el plànol de classificació del sòl.

1. **Usos permesos:** Agrícola, forestal, cultural, recreatiu i esportiu, oci i usos dotacionals.
2. **Usos prohibits: la resta.**
3. **Edificacions permeses:** No es permetrà cap tipus d'edificació, excepte:
 - cases d'apers per a ús agrícola o forestal de fins a 12 m2 de superfície i
 - edificacions d'ús dotacional públic indispensables.

Article 44. Regulació d'Obres, Usos i Aprofitaments del Sòl No Urbanitzable Comú tipus B

Ho constitueix la major part del Sòl No Urbanitzable Comú, format per la major part del terme, sent aquests terrenys aquells que tradicional i històricament han sigut suport de l'edificació unifamiliar aïllada conforme a la normativa vigent a cada moment, delimitat en el plànol de classificació del sòl.

1. **Usos permesos:**
 - a. Agrícola, forestal (d'acord al article 20 LSNU)
 - b. Habitatge aïllat i unifamiliar (d'acord al article. 21 LSNU)
 - c. Explotació De pedreres, extracció d'àrids i terres o recursos geològics, miners o hidrològics i generació d'energia renovable. (d'acord al article 24 LSNU)
 - d. Activitats industrials, productives i terciàries o de servicis (d'acord al article LSNU).
 - e. Usos dotacionals.
2. **Usos prohibits: la resta.**

Excepte el us ramader extensiu, existent prèviament a la aprovació del Pla General i que tinga les autoritzacions que la seua normativa exigisca.

Entenent-se com us ramader extensiu, entenent com a tal l'explotació ramadera que per a l'alimentació del bestiar utilitza els aprofitaments a dent dels pastos procedents de prats, pastius, herbes i restolls; propis, aliens o comunals, de forma permanent o temporal.
3. **Edificacions permeses:**

a. Ús agrícola i forestal

- Superfície màxima ocupable: 12 m² en parcel·les menors a 5.000 m².
25 m² en parcel·les majors a 5.000 m².
- Altura màxima: 3 ml.
- Separació mínima a camins: 5 ml.
- Separació a límits: 3 ml.
- Tanca de la parcel·la: Es permet qualsevol tipologia i material per a realitzar els tancaments de la parcel·la, no sent obligatòria la seua construcció.

En el cas que es construïsquen, es complirà el que disposa el *Capítol IV: De les distàncies i separacions en el tancament de finques* i en el *Capítol X dels camins municipals*, de l'Ordenança del Medi Rural d'Aielo de Malferit, o ordenança substitutòria que s'aprove.

En les tanques i situació sobre les parcel·les de les edificacions i servicis complementaris, també caldrà ajustar-se al que disposa el *Capítol V de les servituds*, de l'Ordenança del Medi Rural d'Aielo de Malferit.

En qualsevol cas es complirà el que estableix les normes d'integració paisatgista al respecte.

b. Habitatge aïllat i unifamiliar

Els paràmetres urbanístics que regiran l'edificació d'habitatges aïllats i unifamiliars seran les següents:

- Parcel·la mínima: 10.000 m².
- Front de parcel·la: El front frontal tindrà una distància mínima de 8 metres.
- Cercle Inscrit: El diàmetre mínim a inscriure en la parcel·la serà de 8 metres.
- Tancaments de parcel·la: Es permet qualsevol tipologia i material per a realitzar els tancaments de la parcel·la, no sent obligatòria la seua construcció.

En el cas que es construïsquen, es complirà el que disposa el Capítol IV. De les distàncies i separacions en el tancament de finques i en el Capítol X dels camins municipals, de l'Ordenança del Medi Rural d'Aielo de Malferit, o ordenança substitutòria que s'aprove.

En les tanques i situació sobre les parcel·les de les edificacions i servicis complementaris, també caldrà ajustar-se al que disposa el Capítol V de les servituds, de l'Ordenança del Medi Rural d'Aielo de Malferit.

En qualsevol cas es complirà el que estableix les normes d'integració paisatgista al respecte.

- Distància al límit: La separació general a qualsevol límit de la parcel·la serà de 10 m. En construccions auxiliars de aparcament, traster o paeller d'una altura la separació a qualsevol límit serà de 5 m

- Superfície ocupada. Percentatge d'ocupació: L'ocupació màxima de parcel·la per l'edificació: 2% de la superfície de la parcel·la, comptant qualsevol tipus de construcció o edificació auxiliar o principal, tancada o oberta.

Es permetran servicis complementaris de l'habitatge familiar, sense obra de fàbrica sobre la rasant natural, la superfície de la qual no excedirà de la superfície construïda en l'edificació sobre rasant.

- Superfície lliure de parcel·la: El espai lliure de parcel·la haurà de destinar-se a un dels usos següents:

Mantindre's en explotació agrària efectiva

Mantindre's en explotació forestal efectiva

Mantindre's amb profusió d'arbratge.

En qualsevol dels tres casos anteriors en la petició de llicència es justificarà l'ús i vegetació existent en la resta de parcel·la.

En tot cas es complirà el que disposa el Capítol VII de les plantacions d'arbres, de l'Ordenança del Medi Rural d'Aielo de Malferit.

- Superfície construïda: La superfície construïda màxima serà de 300 m², estant condicionada a menys pels paràmetres d'ocupació i nombre d'altures.
- Nombre màxim de plantes: El nombre màxim de plantes serà de 2.
- Altura màxima reguladora. L'altura màxima reguladora o de cornisa serà de 7 metres.
- Soterranis i Semisoterranis: Es permet la construcció d'una planta soterrani. En el cas del semisoterrani, haurà de quedar el seu sostre com a màxim un metre per damunt de la cota natural del terreny. La superfície del semisoterrani on el sostre supere esta alçada contarà com a superfície construïda a efectes de dit límit màxim de 300 m².
- Aprofitaments baix coberta: No es permetrà l'aprofitament de l'espai baix la coberta com a peça habitable de l'habitatge.
- Aspecte exterior de l'edificació: Els acabats exteriors de les construccions seguiran les regles següents:
 - Coberta. La coberta serà inclinada o plana. En el cas coberta inclinada el material de cobriment serà de teula en els seus colors naturals de fang cuit.
 - Acabats de paraments de fatxades. Dos casos possibles:
 - En el cas d'anar revestit per mitjà d'un material continu el tractament serà en colors clars.
 - En el cas de quedar vist el material del tancament, este haurà de ser un material tradicional, tal com pedra natural, rajola i semblant.
- Obertura de buits: La relació de buits massissos en cada una de les fatxades no superarà el 50 %.

- Llits de barrancs: En els llits dels barrancs i en una franja de 20 m comptada des de la seua coronació, quedarà prohibit construir edificacions i nova vegetació, així com abocar residus sense depurar en els mateixos.

Infraestructures:

- Subministrament d'aigua: El promotor en la petició de llicència municipal haurà de justificar tindre assegurat el subministrament d'aigua potable.

-Subministrament elèctric: El promotor en la petició de llicència municipal d'obres haurà de justificar tindre assegurat el subministrament elèctric per als usos previstos. Es permetrà per a això l'ús de generadors autònoms, plaques solars o semblants.

-Eliminació de Residus Orgànics:

- a) L'evacuació d'aigües residuals es realitzarà per mitjà d'unitats ecològiques de depuració considerant-se este sistema suficient per a la densitat de vivendes potencials incloses en este sòl, segons es justifica en l'annex tècnic que s'adjunta. Les dites unitats deuran complir les característiques de l'annex tècnic que s'incorpora a la normes urbanístiques.
- b) Els fangs procedents de la depuració efectuada en les Unitats Ecològiques de Depuració, hauran de tindre un ús no contaminant. Per a assegurar açò en la petició de llicència haurà de contemplar-se la forma de control en la retirada de fangs, aportant contracte amb empresa reconeguda per l'Administració com a gestora autoritzada de residus procedents d'aigües residuals o justificació del control i abocament que es farà dels dits residus.
- c) Es presentarà junt amb el projecte amb què se sol·licite llicència d'obres, el sistema de depuració de residus orgànics, per mitjà de depuradora i fossa sèptica, filtre biològic, o sistema de depuració per mitjà d'oxidació total, de manera que es garantisca de forma clara que el sistema previst impedeix la contaminació de les aigües subterrànies.

-Arreplega inerta i de residus sòlids urbans:

El promotor en la petició de llicència municipal d'obres haurà de justificar pel seu compte que manera eliminarà els residus sòlids urbans. El sistema que es preveja haurà de ser respectuós amb el medi ambient.

Els residus, tant inerts com urbans, generats en el procés de construcció o en d'ús, hauran d'abocar-se en els abocadors d'inerts o de residus urbans existents. El primer, una antiga mina abandonada, situat a l'oest del terme d'Aielo, és un abocador de matèria inerta. El segon, es tracta d'un Ecoparc: àrea d'aportació de residus urbans situat en el Sector Industrial "Serrans I".

Protecció del Medi Ambient:

-Aigua:

A fi de mantindre la qualitat de les aigües, reduir els riscos d'inundació i els processos d'erosió es prendran les mesures següents:

- Minimitzar les interferències amb els fluxos d'aigua subterrània.

-Durant la construcció, es col·locaran parapets per a retindre possibles sediments.

-Es plantarà vegetació en les zones de la parcel·la lliure d'usos agrícoles.

- Vegetació:

A fi d'evitar la degradació de les comunitats vegetals i disminuir el risc d'incendis, s'aplicaran les mesures següents:

-Evitar el plantar vegetació sensible prop d'infraestructures.

-Plantar vegetació en les vores a fi de crear un efecte barrera.

-S'evitarà en la mesura que es pugui la tala d'arbratge existent durant la construcció e l'edificació.

-Fauna:

A fi d'evitar la destrucció directa de la fauna i del seu hàbitat terrestre, disminuir el risc d'atropellaments i l'emigració, s'especifiquen les mesures següents:

-Mantindre la diversitat dels llits, evitant la construcció sobre els mateixos.

-Evitar la caça sense control i sorolls elevats.

c. Explotació de pedreres, extracció d'àrids i terres o recursos geològics, miners o hidrològics i generació d'energia renovable.

Els paràmetres urbanístics i condicions de les Construccions permeses son els següents:

- Parcel·la mínima: 10.000 m².
- Ocupació màxima en planta de l'edificació: 500 m².
- Altura màxima: 7 metres, en dos plantes.
- Separació a carreteres: 25 metres.
- Separació a límits: es deixarà una franja al voltant del perímetre de la parcel·la de 25 metres d'ample en què no es podrà realitzar cap activitat, ni es podran ubicar instal·lacions o edificis.
- Tanca de la parcel·la: La totalitat del perímetre de la parcel·la contindrà una barrera vegetal atapeïda de 2.00 m d'altura que complirà el que disposa el Capítol IV. De les distàncies i separacions en el tancament de finques, i en el Capítol X dels camins municipals, de l'Ordenança del Medi Rural d'Aielo de Malferit. En els tanques i situació sobre les parcel·les de les edificacions i servicis complementaris, també caldrà ajustar-se al que disposa el Capítol V de les servituds, de l'Ordenança del Medi Rural d'Aielo de Malferit.
- Accessos: Haurà de comptar la instal·lació amb uns accessos adequats al trànsit previst, amb un ample mínim de calçada de 5 metres i un ample mínim de cuneta d'1 metre.

- Distància al límit del sòl urbà: 500 metres.
- Aparcament: 1 plaça cada 5 m² construïts.

d. Activitats industrials i productives regulades en el article 26 LSNU

Només podran tramitar-se actuacions per a la implantació de les activitats següents:

- Indústries qualificades que, per exigència de la normativa que les regule, hagen d'ubicar-se allunyades de zona residencial o urbana, en parcel·la no inferior a una hectàrea i, en tot cas, amb el cinquanta per cent lliure d'ocupació i dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu o, si és el cas, en el seu estat natural primitiu.
- Activitats de transformació i comercialització de productes del sector primari que, tenint en compte la seua especial naturalesa i característiques, precisen emplaçar-se prop de l'origen de la matèria primera, en parcel·la no inferior a una hectàrea i, en tot cas, amb el cinquanta per cent lliure d'ocupació i dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu o, si és el cas, en el seu estat natural primitiu
- Indústria de baixa rendibilitat per unitat de superfície que precise dedicar gran part d'esta a depòsit, emmagatzemament o assecat de mercaderies a l'aire lliure, en recinte que, en tot cas, haurà d'assetjar-se adequadament i, com a regla general per mitjà de pantalla vegetal.

e. Activitats terciàries i de servicis regulades en el article 27 LSNU

- Condicions de la parcel·la mínima:
Superfície de 5.000 m², havent de quedar el cinquanta per cent de la mateixa lliure de construcció o edificació i dedicat a l'ús agrari o forestal o, si és el cas, en el seu estat natural primitiu.
Este percentatge no serà aplicable en el cas de campaments de turisme o de centres recreatius, esportius o d'oci que, per les seues característiques, precisen ocupar a l'aire lliure una gran superfície d'instal·lacions sense edificació.
En el cas de centres educatius o sanitaris, als efectes del compliment del dit percentatge es computaran les superfícies lliures d'edificació destinades a activitats esportives o d'escampament vinculades al centre.
- Els establiments de restauració, hotelers i assimilats distaran més de cinc quilòmetres de sòl vacant classificat com a urbà o urbanitzable amb qualificació apta per a albergar estos usos.
- Per als estacionaments de maquinària i vehicles pesats, així com emmagatzemament de vehicles, el recinte haurà d'assetjar-se adequadament i, com a regla general, per mitjà de pantalla vegetal.

- Quan la implantació dels mencionats usos siga d'interés per al desenrotllament turístic rural o puga escometre's per mitjà de la recuperació del patrimoni arquitectònic radicat en el sòl no urbanitzable, podrà exceptuar-se el requisit de distància mínima abans mencionat, així com el de parcel·la mínima, amb un informe previ favorable de l'òrgan competent en matèria de turisme".
- En cas d'implantació de servicis per mitjà de pla especial, serà este el que fixe les condicions de parcel·la més adequades a la prestació del servici i a l'adequació a l'entorn.

Article 45. Regulació d'Obres, Usos i Aprofitaments del Sòl No Urbanitzable Comú tipus C

Ho constitueix els terreny situats al nord del barranc de San Joan i al oest del sòl no urbanitzable comú Cairent.

1. Usos permesos:

- a. Agrícola, forestal (d'acord al article 20 LSNU)
- b. Us ramader extensiu e intensiu.
 - El us ramader extensiu, entenent com a tal l'explotació ramadera que per a l'alimentació del bestiar utilitza els aprofitaments a dent dels pastos procedents de prats, pastius, herbes i restolls; propis, aliens o comunals, de forma permanent o temporal.
 - El us ramader intensiu, entenent-se com a tal aquell en què el bestiar es troba estabulat, generalment baix condicions de temperatura, llum i humitat que han sigut creades en forma artificial, amb l'objectiu d'incrementar la producció en el menor espai de temps, es podrà autoritzar amb les condicions que s'estableixen en la LSNU i normativa aplicable i la seua implantació haurà d'allunyar-se almenys 1.000 metres de qualsevol nucli de població.
- c. Usos dotacionals.

2. Usos prohibits: la resta.

3. Edificacions permeses:

a. Ús agrícola i forestal

La seua regulació es la mateixa del sòl no urbanitzable comú B.

b. Ús ramader

Els paràmetres urbanístics i condicions de les Construccions permeses vinculades a l'ús de ramaderia intensiva son els següents:

- Parcel·la mínima. No es limita, donada l'heterogeneïtat de les parcel·les presents en el terme municipal.
- Ocupació màxima de parcel·la: 50% aplicat a la parcel·la base o de referència. Al menys la mitat de la parcel·la haurà de quedar lliure d'edificació o construcció i mantindre's en el seu ús agrari o forestal o amb les seues característiques naturals pròpies.
- Edificabilitat màxima: 0,5 m²t/m²s aplicat a la parcel·la base o de referència. –
- Es podran vincular distintes parcel·les creant una única superfície base de referència amb l'objecte d'aplicar els anteriors paràmetres limitadors, sempre que les parcel·les vinculades no es troben distanciades més de 1.000 metres, complint sempre la resta d'exigències.
- Se situaran almenys a 800 metres de qualsevol habitatge residencial.
- Altura màxima total: 4 m.
- Separació mínima a camins i altres límits: 10 m.
- Tanca de la parcel·la: Es permet qualsevol tipologia i material per a realitzar els tancaments de la parcel·la, no sent obligatòria la seua construcció.

En el cas que es construïsquen, es complirà el que disposa el Capítol IV: De les distàncies i separacions en el tancament de finques i en el Capítol X dels camins municipals, de l'Ordenança del Medi Rural d'Aielo de Malferit, o ordenança substitutòria que s'aprove.

En les tanques i situació sobre les parcel·les de les edificacions i servicis complementaris, també caldrà ajustar-se al que disposa el Capítol V de les servituds, de l'Ordenança del Medi Rural d'Aielo de Malferit.

En qualsevol cas es complirà el que estableix les normes d' integració paisatgista al respecte.

Article 46. Regulació d'Obres, Usos i Aprofitaments del Sòl No Urbanitzable Comú tipus D

1. Usos permesos:

- a. Agrícola, forestal (d'acord al article 20 LSNU)
- b. Habitatge aïllat i unifamiliar (d'acord al article 21 LSNU)
- c. Generació d'energia renovable. (d'acord al article 24 LSNU)
- d. Activitats terciàries o de servicis (d'acord al article 27 LSNU).
- e. Usos dotacionals.

2. Usos prohibits: La resta.

3. Edificacions permeses:

a. Ús agrícola i forestal

La seua regulació es la mateixa del sòl no urbanitzable comú B.

b. Habitatge aïllat i unifamiliar

La seua regulació es la mateixa del sòl no urbanitzable comú B.

c. Generació d'energia renovable.

- Instal·lacions generadores d'energia solar fotovoltaica la potència de producció energètica del qual siga menor o igual a 10 Kw: parcel·la mínima 10.000 m²
- Instal·lacions generadores d'energia solar fotovoltaica la potència del qual siga major a 10 kW., i fins a 250 kW:
 - parcel·la mínima 10.000 m²
 - ocupació màxima de perímetre envoltant de la instal·lació completa dels panells: 3.750 m²,
 - altura màxima de les instal·lacions: 6 m."
- Instal·lacions generadores d'energia solar fotovoltaica, la potència del qual siga major de 250 kW., i fins a 3.500 kW.,
 - ocupació màxima de perímetre envoltant de la instal·lació completa dels panells: 5 Ha
 - altura màxima de les instal·lacions: 6 m."
- A les instal·lacions generadores d'energia solar tèrmica per a producció o generació d'aigua calenta sanitària per a ús propi, els serà aplicable el que estableix la Llei a les construccions i instal·lacions que acompanyen."
- A les instal·lacions generadores d'energia eòlica, per a consum propi, la potència de producció energètica de les quals siga menor o igual a 15 kW els seran aplicables el que estableix la Llei a les construccions i instal·lacions que acompanyen.

d. Activitats terciàries o de servicis

La seua regulació es la mateixa del sòl no urbanitzable comú B.

Article 47. Regulació d'Obres, Usos i Aprofitaments del Sòl No Urbanitzable Comú tipus Cairent

1. Usos i activitats.

Ho constitueix la zona delimitada al voltant del sòl no urbanitzable protecció arqueològica del jaciment de Cairent, delimitat en el plànol de classificació del sòl.

A. Usos i activitats permesos:

a. Usos i activitats agràries:

- Es permetrà el manteniment de les activitats agràries tradicionals. I el aprofitament agrícola de les plantacions de fruiters llenyosos existents
- Seran admissibles els cultius tradicionals i també l'aprofitament ramader extensiu, sense que comporte la construcció de cap estructura associada al manteniment de les explotacions

b. Usos i activitats naturalistes i recreatives.

El us recreatiu es un objectiu del present classificació, per tant es permetran les següents activitats:

- Granja Escola
- Aula de la Natura
- Acampada controlada.
- Activitats que sense suposar ocupació definitiva del sòl permeten el gaudi de les condicions naturals del paratge:

Es mantindran les activitats culturals de caràcter popular, com a festes, romeries, etc., sempre que compten amb una tradició local reconeguda.

Es promocionaran les activitats recreatives compatibles amb la conservació del paratge i es fomentaran les activitats didàctiques i turístiques de descobriment de valors naturals, culturals, etnogràfics, històrics, etc., de CAIRENT, d'Aielo, de la comarca de la Vall D'Albaida.

c. Usos i activitats de protecció de la natura.

Usos tradicionals extensius i activitats didàctiques, culturals, turístiques, tradicionals i de recreació:

- Vigilància
- Programa de regeneració.
- Correcció d'impactes visuals.
- Restitució paisatgística.

d. Usos de zona verda i Espai Lliure

B. Usos compatibles

- Ús Agrícola: Aprofitament agrícola
- Ús Recreatiu: Zona d'oci per a activitats de temps lliure.
- Ús Educatiu-cultural: activitats de formació.

C. Usos prohibits

- Ús Residencial.
- Ús Industrial.
- Ús Extractiu.
- Ús Abocadors.
- Ús Hostaler.

2. Normes sobre infraestructures, construccions i edificacions

A. Condicions de les edificacions permeses

Paràmetres urbanístics:

- Superfície màxima ocupada en planta: 350 m².
- Ocupació màxima de l'edificació sobre parcel·la en què s'exerceix l'activitat: 2 per cent.
- Nombre màxim d'altures: II
- Altura màxima de cornisa: 9,5 m.
- Altura màxima de l'edificació: 12,5 m.
- Coberta inclinada de teula tradicional a dos, tres o quatre aigües, amb un pendent màxima del 30 per cent.
- Ús de materials tradicionals de la zona. Prohibició de cobertes metàl·liques o de plàstic.
- Preponderància de buits verticals enfront dels horitzontals.
- Aparcaments: - La previsió d'aparcaments serà la mínima per a garantir el servei als usos, activitats i instal·lacions previstos en el pla especial. L'execució dels mateixos evitarà l'ús de l'asfalt, executant-los sobre terra compactada i evitant al màxim l'impacte ambiental.
- Es procurarà la seua integració preveient un arbre per cada dos places d'aparcament, i amb un disseny que evite la concentració massiva de les places d'aparcament.

2.4.2.- SECCIÓ 2ª DELS SOLS NO URBANITZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓ.

Article 48. Àmbit i zonificació.

Constituïxen el sòl no urbanitzable d'especial protecció aquells espais a què s'atorga este tractament en raó del seu excepcional valor agrícola, forestal o ramader, de l'explotació dels seus recursos naturals, dels seus valors paisatgístics, històrics o culturals, o per a la defensa de la fauna, la flora o l'equilibri ecològic.

Article 49. Condicions d'aplicació.

1. El que disposa el present capítol és aplicable als àmbits expressament assenyalats en els plans, que es caracteritzen per pertànyer a un tipus de sòl on hi ha majors restriccions d'ús o aprofitament que en la resta del sòl no urbanitzable a fi de conservar o potenciar els seus valors naturals.
2. Per a aquells sòls protegits per aplicació d'una normativa de caràcter sectorial primen sempre les disposicions d'aquella, ací transcrites amb caràcter indicatiu.

Article 50. Sòl no urbanitzable d'especial protecció viària.

Suposa la protecció dels sòls que serveixen de suport a la xarxa de comunicacions bàsica del municipi així com a l'entramat de comunicacions interiors del propi terme municipal.

Es distingeixen els supòsits següents:

1. Carreteres.

En les actuacions en zones contigües a les carreteres caldrà ajustar-se al que disposa la Llei 6/1991 de la Generalitat Valenciana, de 27 de març, de carreteres de la Comunitat Valenciana, per afectar la Xarxa Bàsica de la Comunitat Valenciana. S'estableixen les zones de domini públic i protecció l'ample de les quals es mesura des de l'aresta exterior de la calçada:

| | Domini Públic | Protecció |
|---|------------------|-----------|
| CV-40 (Autovia Central) | 5 m | 100 m |
| CV-651 (d'Aielo de Malferit a Moixent) | 3 m | 25 m |
| CV-6410 (d'Aielo de Malferit a Autovia Central) | 3 m | 25 m |

Les edificacions, instal·lacions i tales o plantacions d'arbres que es pretenguen executar al llarg de les carreteres, dins de la zona de protecció de les mateixes, no podran situar-se a distàncies menors de les determinades de conformitat amb la legislació sectorial aplicable i es necessitarà, prèvia a l'obtenció de la llicència municipal, l'autorització o informe dels organismes competents en la matèria.

2. Xarxa de camins municipals:

Està composta per totes les vies de titularitat pública, susceptibles de trànsit rodat i que no tenen la consideració de carretera.

En els terrenys que donen a la xarxa de camins municipals es complirà el que disposa l'Ordenança del Medi Rural d'Aielo de Malferit o normativa que la substituïska.

Article 51. Sòl no urbanitzable d'especial protecció de vies pecuàries.

Són béns de domini públic, no susceptibles de prescripció o alienació. No podrà al·legar-se per a la seua expropiació el temps transcorregut des de la seua ocupació, ni legitimar-se usurpacions que hagueren pogut efectuar-se.

Quant a la regulació del seu ús i protecció caldrà ajustar-se al que disposa la Llei 3/1995, de 23 de març, de Vies Pecuàries, la Llei 3/2014, d'11 de juliol, de la Generalitat, de Vies Pecuàries de la Comunitat Valenciana, i la instrucció de 13 de gener de 2012 de la Direcció General del Medi Natural sobre vies pecuàries

La superfície de terrenys pertanyents a les vies pecuàries no podrà computar a l'efecte de compliment d'estàndards urbanístics.

La creació, delimitació, amollonament i reivindicació, així com les variacions i permutes, seran competència de la Direcció Territorial de la Conselleria de Medi Ambient, la qual haurà d'informar, així mateix, qualsevol actuació que pretenga dur-se a terme en l'ample de protecció, sense perjuí de qualssevol altres competències concurrents.

Les magnituds legals de les vies pecuàries que entravessen el terme municipal, conforme al traçat expressat en els plans corresponents, són les següents:

| | AMPLE |
|---------------------------|--------------|
| NÚM. 1. Colada de Montesa | 37.61 m |
| NÚM. 2. Cordell de Múrcia | 12.00 m |

Article 52. Normativa d'Integració Paisatgística del Sòl no urbanitzable d'especial de vies pecuàries.

Les actuacions en l'àmbit de les vies pecuàries deuran procurar el següent

Qualsevol actuació d'intervenció en les vies pecuàries haurà de tindre en consideració i/o portar a terme les següents accions:

1. Sempre que resulte possible, es mantindrà la configuració original d'aquests elements pel que fa al traçat, paviment, arbrat, etc..., recuperant aquells aspectes o trams que hagen sigut alterats i constitueixen un impacte per al propi recurs.
2. S'habilitaran àrees de descans i punts d'observació del paisatge al llarg del seu recorregut que contindran documentació informativa relativa al paisatge. El

- mobiliari que puga introduir-se en aquestos punts no alterarà la percepció del paisatge, urbà o rural, i es materialitzarà amb elements propis d'aquest.
3. Tots els encreuaments amb els traçats de les vies pecuàries hauran de quedar convenientment senyalitzats i identificats per tal de permetre a l'observador adonar-se'n de la presència d'aquest recurs cultural. Al llarg del seu recorregut i, sobretot, a les referides interseccions, es col·locaran panells informatius amb informació relativa al recurs cultural que contindran informació històrica y gràfica de cada element, així como referències a cadascun dels recursos i unitats paisatgístiques perceptibles des del seu traçat.
 4. Es garantirà la continuïtat transversal, física i visual. Es garantirà la continuïtat física amb tots els camins que intersecten amb vies pecuàries, senderes i camins de rellevància cultural.

Article 53. Sòl no urbanitzable d'especial protecció forestal

1. L'àmbit d'este sòl ve delimitat en el pla de "Ordenació Estructural OE-1 Classificació del Sòl" i inclou els terrenys que per la seua importància forestal o mediambiental han de preservar-se de tota acció transformadora, sent el seu fi essencial el ser suport d'activitats forestals o cinegètiques.
2. En este sòl s'admet únicament els usos i servicis forestals prevists i regulats per el article 24 i següents del PATFOR i l'ús eòlic dins de l'àmbit territorial del Pla Especial per a l'ordenació de la zona eòlica 13. I es prohibeixen tots els usos que no estiguen directament vinculats amb el bé a protegir, no podent dur-se a terme activitats de transformació agrícola que suposen l'alteració radical del relleu i del paisatge, ni les extractives.
Seran compatibles amb esta protecció les actuacions destinades a repoblar zones, a contindre la degradació del relleu, a conservar o millorar les condicions cinegètiques de les zones deforestades i, en general, qualsevol altra que no menyscabe les condicions causants de la seua protecció.
3. Es podrà mantindre els usos agrícoles, en els parcel·les que actualment tinguin eixos usos, en les condicions que fixa la llei forestal i la normativa del PATFOR
4. D'acord amb el previst en l'article 25 de les Normes del Pla Eòlic de la Comunitat Valenciana, aprovat per acord de 26 de juliol de 2001 del Govern Valencià i modificat per Resolució del Conseller de Territori i Habitatge de data 19 d'octubre de 2004, qualsevol sòl que es classifique com a urbà o urbanitzable i el seu ús vaja a ser diferent de l'industrial, amb posterioritat a l'aprovació d'un parc eòlic haurà de mantenir una distància mínima de 1000 metres des de qualsevol punt de la seua superfície, fins a qualsevol aerogenerador, subestació o edifici auxiliar del parc.
5. Únicament als efectes d'aquest article es considerarà que són construccions de caràcter industrial les edificacions i instal·lacions que no comporten un ús exclusivament residencial.

6. El que es disposa en el paràgraf anterior serà aplicable també a les construccions aïllades de caràcter no industrial que pogueren promoure's sobre sòl no urbanitzable d'acord amb l'apartat primer “*in fine*” de l'article 25 de les Normes del Pla Eòlic de la Comunitat Valenciana aprovat per acord de 26 de juliol de 2001 de Govern Valencià i modificat per Resolució del Conseller de Territori i Habitatge de data 19 d'octubre de 2004.
7. A les construccions aïllades de caràcter no industrial que pogueren promoure's sobre sòl no urbanitzable, els serà aplicable el previst en l'article 5 de les normes del Pla Especial de la Zona 13.
8. Les construccions existents dins de la zona d'afecció 1.000 metres a l'entrada en vigor del Pla Especial podran ser objecte de reforma, millora, ampliació i canvi d'ús o activitat d'acord amb les determinacions establides en el planejament municipal i la Llei del Sòl No Urbanitzable.

Article 54. Normativa d'Integració Paisatgística del Sòl no urbanitzable d'especial protecció forestal

1. La Serra Grossa, L'Ombria i La Solana delimiten l'àmbit d'estudi i, en conseqüència, la conca visual percebuda des dels principals punts d'observació del paisatge. Els seus cims constitueixen el fons escènic de la major part de les visuals generades sobre el paisatge des de les àrees. En aquest sentit, s'haurà de garantir la continuïtat física i visual dels vials transversals de l'àmbit agrícola i urbà, es a dir, aquelles que es disposen en direcció est-oest, evitant implantar línies de subministrament aèries, construccions, tancaments, etc..., que alteren les referides visuals.
2. Al paisatge forestal s'evitarà permetre activitats i aprofitaments que suposen la modificació de la coberta vegetal.
3. Qualsevol construcció o element auxiliar que s'insereix en el paisatge estarà condicionada a la no alteració dels valors fonamentals de l'entorn i es realitzarà sota criteris de menor impacte paisatgístic.

Article 55. Sòl no urbanitzable d'especial protecció ecològica.

1. Inclou els sòls i àrees afectats per restriccions en l'ús com a conseqüència de la seua proximitat a llits naturals o artificials, àrees inundables i, en general totes aquelles sobre les quals siga aplicable el que disposa el Reglament de Policia de Llits i del Domini Públic Hidràulic.
2. S'inclouen en esta qualificació els terrenys denominats marges i la seua zona de servitud de cinc metres així com una zona d'ample variable a un costat i a l'altre del llit, en la qual els usos del sòl queden condicionats a l'obtenció d'autorització prèvia de l'Organisme de Conca, que s'entendrà independent de què hagen d'atorgar altres Organismes Públics per raó de l'obra o activitat que es pretenga.
3. No s'autoritzarà l'ampliació d'edificis o instal·lacions que invadisquen les àrees inundables, els quals quedaran en situació de fora d'ordenació. Tampoc podran autoritzar-se obres o usos provisionals la presència dels quals pugua suposar un risc per a les persona o els béns.

Article 56. Normativa d'Integració Paisatgística del Sòl no urbanitzable d'especial protecció ecològica

El traçat dels rius, barrancs, rambles i demés elements integrants de la xarxa hidrogràfica superficial quedarà integrat en qualsevol intervenció que supose la modificació del paisatge. Les llits i marges dels referits elements mantindran la seva configuració actual i només es permetran, d'acord amb les determinacions realitzades per l'òrgan de conca, actuacions encaminades a recuperar i millorar aquets espais.

Qualsevol actuació d'intervenció en el Sòl no urbanitzable d'especial protecció ecològica haurà de tindre en consideració i/o portar a terme, sempre que siga possible, les següents accions:

1. Es recuperarà de la vegetació pròpia de ribera en aquells trams on ha desaparegut pràcticament o ha segut substituïda per vegetació al·lòctona.
2. Al llarg del traçat dels referits elements hidrogràfics s'instal·laran panells informatius amb documentació gràfica i escrita de la història dels rius, barrancs, rambles, etc..., presents als paisatge d'Aielo, espècies vegetals, recursos i unitats paisatgístiques percebudes des de les seves proximitats, etc...
3. Les noves infraestructures lineals que es duguen a terme dintre de l'àmbit d'estudi evitarà creuar el traçat de rius i barrancs i qualsevol element hidrogràfic, evitant construir nous ponts, ocupant les respectives llits i alterant la continuïtat paisatgística i ambiental dels referits espais. En cas que resulte imprescindible creuar aquests espais les noves estructures seran el més lleugeres possibles i estaran integrades en el paisatge, elegint materials, tonalitats i solucions arquitectòniques que no minven la qualitat del paisatge en el que s'inserten.
4. En els creuaments actuals dels vials s'estudiarà la possibilitat de substituir les baranes conformades per elements metàl·lics continus amb acabats i tonalitats impròpies del paisatge en el que s'insereixen, per altres elements més integrats en l'entorn, augmentant l'espai destinat als vianants i facilitant les connexions per a vianants amb el paisatge fluvial.
5. Els punts de creuament amb les llits dels rius i barrancs permeten a l'observador augmentar la seva conca visual, connectant visualment les fites muntanyoses que delimiten l'àmbit d'estudi amb el paisatge agrícola, hidrogràfic i urbà. S'estudiarà la possibilitat, d'acord amb les determinacions establertes als corresponents estudis de mobilitat i tràfic, de reduir la velocitat de pas dels vehicles en aquests punts ampliant, alhora, l'espai reservat per a vianants i ciclistes.

Article 57. Sòl no urbanitzable d'especial protecció Arqueològica

1. Comprén els sòls no urbanitzables delimitats pel Pla General com de Protecció quant a l'existència de jaciments i Àrees arqueològiques que han de ser objecte d'estudi, restauració o conservació. En el Catàleg i plànols d'ordenació s'inclou la relació d'Àrees protegides, així com les fitxes de cada una d'elles, incloent les

- seues dades identificatives i descriptives i les condicions particularitzades de protecció.
2. Amb caràcter general en este sòl qualsevol activitat, inclosa la plantació vegetal haurà d'obtindre les autoritzacions pertinents per part dels organismes a què corresponga la tutela del patrimoni cultural.
Pel que fa a la utilització dels terrenys agrícoles en l'àmbit dels jaciments arqueològics l'ús podrà ser el mateix que en l'estat actual, amb l'única condició que estarà prohibida la realització de treballs de llaurada a una profunditat superior a trenta centímetre, així com plantar nous arbres o arbustos de tija llarga a fi de minimitzar l'afecció al jaciment arqueològic.
 3. Les condicions de protecció d'estes àrees són les següents:"
 - a. En els sòls en què existisquen jaciments arqueològics al descobert i catalogats, amb característiques estructurals manifestament rellevants es prohibeix per la legislació vigent tota operació de desenvolupament, incloent l'edificació i la urbanització.
 - b. En els sòls en què existisquen jaciments arqueològics detectats en superfície amb indicis o indicadors arqueològics que permeten suposar l'existència de restes soterrats i ocults , les operacions de desenvolupament estaran condicionades a la prospecció i investigació prèvia (Informe Arqueològic) , dels resultats del qual dependrà la major o menor viabilitat de les operacions projectades.
 - c. Si en el transcurs de l'execució de qualsevol operació de transformació o desenvolupament, projectada sobre qualsevol tipus de sòl, inclús sobre el no afectat de protecció arqueològica, es descobrira la presència de restes arqueològiques, els promotores/directores del projecte hauran d'informar immediatament les autoritats competents, els que hauran d'ordenar la immediata paralització de les obres, d'acord amb les mesures de protecció que estableix la legislació vigent.
 - d. Quan siga compatible amb la protecció arqueològica, el règim d'este sòl s'assimila al del sòl no urbanitzable immediat.
 4. Cada un dels Béns Immobles i Jaciments d'interés que s'hagen arreplegat en el Catàleg gaudeixen d'un nivell de protecció concret.
 5. El nivell de protecció assignat a cada element catalogat ve donat en relació al grau d'interés cultural o per la seua significació historicoartística. Així mateix el nivell de protecció determina les obres admissibles i, alternatives possibles si és el cas. L'assignació concreta dels nivells de protecció s'explicita en la corresponent fitxa de cada element, així com les oportunes obres de manteniment i consolidació.
 6. Per a qualsevol actuació sobre este tipus de sòl haurà de tindre's en compte la legislació sectorial en matèria de patrimoni cultural

Article 58. Sòl no urbanitzable d'especial protecció Infraestructures- captacions d'aigua

1. Inclou els sòls i àrees afectats per restriccions en l'ús com a conseqüència de la seua proximitat a pous d'abastiment d'aigua.
2. No s'autoritzarà cap tipus de nova construcció en este tipus de sòl així com l'ampliació d'edificis o instal·lacions que invadisquen estes àrees, els quals quedaran en situació de fora d'ordenació. Tampoc podran autoritzar-se obres o usos provisionals la presència dels quals puga suposar un risc per a les persona o els béns.

Article 59. Sòl no urbanitzable d'especial protecció agrícola (SNUPA).

L'àmbit d'este sòl ve delimitat en el pla de "Ordenació Estructural OE-2 Classificació del Sòl" i inclou els terrenys que mereixen ser preservats del procés urbanitzador per ser especialment aptes per a l'explotació agrícola.

1. Usos permesos:

- a. Agrícola (d'acord al article 20 LSNU)
- b. Usos dotacionals relacionats amb l'activitat agrícola, obres públiques i infraestructures vinculades als servicis públics

2. Usos prohibits: la resta.

Excepte el us ramader extensiu, existent prèviament a la aprovació del Pla General i que tinga les autoritzacions que la seua normativa exigisca.

Entenent-se com us ramader extensiu, entenent com a tal l'explotació ramadera que per a l'alimentació del bestiar utilitza els aprofitaments a dent dels pastos procedents de prats, pastius, herbes i restolls; propis, aliens o comunals, de forma permanent o temporal.

3. Edificacions permeses:

a. Ús agrícola i forestal

- Superfície màxima ocupable: 12 m² en parcel·les menors a 5.000 m².
25 m² en parcel·les majors a 5.000 m².
- Altura màxima: 3 ml.
- Separació mínima a camins: 5 ml.
- Separació a límits: 3 ml.
- Tanca de la parcel·la: Es permet qualsevol tipologia i material per a realitzar els tancaments de la parcel·la, no sent obligatòria la seua construcció.

En el cas que es construïsquen, es complirà el que disposa el *Capítol IV: De les distàncies i separacions en el tancament de finques* i en el *Capítol X dels camins municipals*, de l'Ordenança del Medi Rural d'Aielo de Malferit, o ordenança substitutòria que s'aprove.

En les tanques i situació sobre les parcel·les de les edificacions i servicis complementaris, també caldrà ajustar-se al que disposa el *Capítol V de les servituds*, de l'Ordenança del Medi Rural d'Aielo de Malferit.

En qualsevol cas es complirà el que estableix les normes d'integració paisatgista al respecte.

Article 60. Normativa d'Integració Paisatgística del Sòl no urbanitzable d'especial protecció agrícola.

Qualsevol actuació d'intervenció en el sòl protegit agrícola haurà de tindre en consideració i/o portar a terme les següents accions:

1. Haurà de fer-se servir les línies de força del paisatge (topografia, parcel·lari, camins, visuals, etc...) com a eixos rectors compositius de cada actuació en aquest tipus de sòl.
2. Es millorarà la secció i condicions dels vials propers a l'entorn agrícola, millorant la implantació dels elements que distorsionen el paisatge, tals com contenidors de recollida de residus urbans, façanes no principals d'edificacions, mobiliari urbà, etc. S'estudiarà la possibilitat d'introduir en els referits vials, elements de vegetació propis de l'entorn agrícola per tal d'afavorir la transició entre les unitats de paisatge urbana i agrícola. S'habilitaran miradors que permeten a l'observador gaudir del paisatge als punts on conflueixen diferents unitats.
3. Qualsevol intervenció en el sòl agrícola haurà d'integrar al seu disseny el traçat de les sèquies y elements de reg.

Per a les edificacions realitzades en aquest tipus de sòl resultarà d'aplicació la següent normativa:

1. Es prioritzarà la utilització de volums amb proporcions equilibrades en lloc de configurar formes i acabats que distorsionen paisatgísticament l'entorn.
2. S'haurà de tenir cura del disseny de l'estructura, el material i el color de les cobertes, emprant tonalitats que no distorsionen la composició cromàtica de l'entorn, utilitzant preferentment materials opacs. S'evitarà introduir elements que generen reflexos sobre els punts d'observació del paisatge i que resten qualitat paisatgística als recursos i unitats paisatgístiques properes.
3. Els elements auxiliars de les edificacions hauran de tenir-se en compte des del començament del disseny del conjunt, garantint la seva integració al paisatge; així mateix, aquests elements hauran de quedar integrats a la composició de les façanes i/o cobertes.
4. El tractament cromàtic haurà de fer-se servir com a una potent ferramenta d'integració. L'elecció de materials i colors s'adequarà a les tonalitats i relacions cromàtiques dels components del paisatge. Es prioritzarà la utilització de colors foscos (excepte el negre) ja que els clars agrandeixen i apropen els volums. S'evitarà l'ús de colors saturats, discordants i brillants que contrasten amb les tonalitats matisades i suaus del paisatge agrari. Es limitarà l'ús del color verd, ja

- que pot destacar per la seva artificiositat i contrast en relació amb les tonalitats de la vegetació, variada, complexa i canviant.
5. S'haurà de tenir en compte que les textures gruixudes, irregulars i rugoses enfosquisen el color, mentre que les textures fines i llises mantenen el color original. S'evitarà la implantació de volums completament monocroms. En aquest sentit s'analitzarà la possibilitat de distingir la tonalitat del sostre i els paraments. Així mateix, s'establiran regles de coloració dels elements secundaris (portes, frontisses, sòcols, etc...) en els mateix termes aplicats als tancaments dels volums. Es prohibeix l'ús de materials que repercutisquen negativament en la percepció del paisatge pel seu color, lluentor o naturalesa (materials plàstics, paraments reflectants, etc...).
 6. Les construccions, erigides d'acord amb el planejament, no fragmentaran la continuïtat visual ni generaran impactes en les principals visuals. De la mateixa manera, la disposició dels elements i construccions auxiliars tals com tanques, panells solars, etc..., garantirán la continuïtat visual de l'entorn agrícola, permetent a l'observador gaudir visualment de les fites muntanyoses que delimiten l'àmbit d'estudi, així com les llits de rius i barrancs.
 7. Per tal de no alterar la imatge percebuda des de l'espai agrícola i nuclis urbans propers es prohibirà la col·locació de tanques publicitàries i altres elements anàlegs que distorsionen.

Article 61. Parc Públic Natural: Àmbit del PNL

1. El Pla General ha delimitat el àmbit de Parc Públic Natural al objecte de fer efectiva la cessió gratuïta a l'Administració Pública de sòl no urbanitzable protegit amb una superfície igual a la reclassificada pel Pla General.
2. L'àmbit d'este sòl ve delimitat en el plànols de "Ordenació Estructural de Classificació del Sòl i de Xarxa Primària Dotacional" i es preveu que els dits sòl siguem obtinguts dins de l'àmbit del sòl no urbanitzable d'especial protecció forestal.
3. En este sòl dintre el usos i servicis forestals regulats per el article 24 i següents del PATFOR, s'admet, pel el seu caràcter dotacional del parc públic natural, expressament els següents usos:
 - Manteniment i regeneració de les formacions forestals arbòries, arbustives, de matoll o herbàcies, ja siguen espontànies o procedisquen de sembra o plantació, que complisquen o puguen complir funcions ambientals, de regulació, biodiversitat, protectores, productores, culturals, paisatgístiques o recreatives, així com les activitats de regeneració de zones forestals degradades.
 - Activitats relacionades amb el subministrament dels servicis ambientals culturals proporcionats pels ecosistemes forestals, com ara l'ús excursionista, turístic, recreatiu i pedagògic..
 - Àrees recreatives i esportives permetin-se activitats puntuals que contenen amb l'autorització corresponent.
 - Cultius agrícoles amb finalitat, paisatgística, de foment de la biodiversitat o de protecció d'incendis.

- La construcció de pistes o camins forestals i infraestructures necessàries per a la provisió dels servicis ambientals, com àrees recreatives i observatoris forestals, etc., sempre que hagen sigut prèviament autoritzades.
 - Qualsevol altre ús o activitat relacionada que no faça perdre al sòl el seu caràcter forestal.
4. Caldrà ajustar-se al manteniment, conservació i millora de la xarxa de camins rurals dins de l'àmbit del PNL.

Article 62. Sòl no urbanitzable d'especial protecció de risc d'inundació (SNUP-INU).

L'àmbit d'este sòl ve delimitat en el pla de "Ordenació Estructural OE-2 Classificació del Sòl". i inclou els terrenys que mereixen ser preservats del procés urbanitzador per ser especialment aptes per a l'explotació agrícola.

Comprés el terrenys anteriorment classificat com a urbanitzable, part del sector Bassa La Cava i que d'acord amb el informe de la Confederació Hidrogràfica del Xúquer es inundable i per tant ha de ser classificat como sòl no urbanitzable .

Estos terrenys, una vegada s'hagen executat les obres de consolidació que elimine el risc d'inundació i s'obtinga informe favorable de l'organisme de conca, podran ser reclassificats mitjançant una Modificació del Pla General.

En tant es mantinguen com sòl no urbanitzable, el regim d'usos serà el mateix que el del sòl no urbanitzable de protecció ecològica.

2.5.- CAPÍTOL IV. RÉGIM GENERAL DEL SÒL URBÀ

Article 63. Definició.

Integra el sòl urbà el classificat com a tal en el Pla General, estant previst el seu desenvolupament preferentment mitjançant Actuacions Aïllades. La seua delimitació es reflecteix en els plans d'ordenació.

Article 64. Àrees de repartiment en sòl urbà.

1. D'acord amb el que disposa l'article 55 de la LUV, en el sòl urbà consolidat es delimiten Àrees de Repartiment, integrades per: cada solar o, si és el cas, cada parcel·la amb destinació privada, junt amb el sòl dotacional confrontant que li confereix la condició de solar o que siga necessari per a dotar-li d'ella mitjançant la seua urbanització en els termes establits en el Pla.
2. Quan la urbanització a què es refereix l'apartat anterior fóra comú a diverses parcel·les es podran incloure totes elles en l'àrea de repartiment per tal de que contribuïsquen en proporció al seu respectiu aprofitament objectiu.

Article 65. Aprofitament tipus en sòl urbà.

En sòl urbà l'aprofitament tipus es calcula dividint l'aprofitament objectiu total de l'àrea de repartiment corresponent per la seua superfície.

En el cas de un sol dotacional no inclòs en cap àrea de repartiment, es considerarà como edificabilitat assignada a efectes de la seua valoració, l'aplicació del coeficient $1m^2t/m^2s$ a la seua superfície.

Article 66. Règim del sòl urbà en absència de programa.

Fins que no es desenvolupen programes, els propietaris poden disposar del seu aprofitament subjectiu sobre solar o parcel·la propis, si la qualificació urbanística d'estos ho permet.

Article 67. Aprofitament subjectiu en sòl urbà

En sòl urbà, l'aprofitament subjectiu o aprofitament urbanístic susceptible d'apropiació pel titular d'un terreny serà del 100%, excepte del sòl inclòs en unitats d'execució que serà del 95 %.

Article 68. Normativa d'Integració Paisatgística del Sòl Urbà.

Les actuacions que es duguen a terme al sòl urbà hauran de ser coherents amb els objectius paisatgístics i normativa d'aplicació dels elements integrants de la infraestructura verda present en aquest tipus de sòl. En aquest sentit procuraran tindre en comte lo següent:

1. Es protegiran les visuals sobre els principals recursos i unitats paisatgístiques, millorant totes aquelles on s'identifiquen conflictes o elements que les distorsionen.
2. Es millorarà l'espai urbà circumdant dels recursos paisatgístics presents en el sòl urbà, amb l'objectiu d'habilitar espais d'observació i percepció del paisatge. En aquests punts, s'instal·laran panells informatius amb documentació relativa a cada recurs o paisatge visualitzat. Així mateix, s'informarà al observador sobre el recorregut urbà que connecta cadascun dels recursos paisatgístics i la seva connexió amb els elements integrants de la infraestructura verda.
3. S'establirà una guia cromàtica i de materialitat de les diferents àrees urbanes, creada en base al seu entorn paisatgístic característic, de manera que les edificacions s'ajusten a ella. Cadascuna de les façanes de les edificacions visualitzades pels observadors des dels punts d'observació habituals, tindran un tractament uniforme, en consonància amb la façana principal. S'evitarà generar paraments monocroms a les testeres de les edificacions, amb tonalitats cromàtiques impròpies del paisatge. Als casos detectats en la actualitat es duran a terme operacions d'integració mitjançant la instal·lació de jardins verticals, canvis de coloració, implantació d'elements de publicitat inclosos en un projecte global realitzat al case urbà, etc.
4. Els elements del mobiliari urbà hauran de potenciar la presència i la qualitat paisatgística dels recursos, no generant impactes sobre aquests. En aquest sentit,

es tindrà cura de la disposició dels punts de recollida de residus urbans, de l'escala i ubicació dels elements d'enllumenat, de la materialitat i configuració del mobiliari, etc.

5. En les proximitats dels recursos paisatgístics i punts d'observació del paisatge es procurarà que l'estacionament de vehicles, no perjudique la qualitat paisatgística de l'entorn visualitzat.

Article 69. Normativa d'Integració Paisatgística de les zones verdes i espai lliures

1. Les actuacions realitzades en aquests espais seran coherents amb el paisatge en el que s'insereixen; per exemple, als espais enjardinats del casc urbà la disposició del mobiliari i de les espècies vegetals potenciarà la presència dels recursos paisatgístics propers, establint itineraris des de punts més allunyats de l'entorn urbà, punts d'informació i contemplació. A més, en aquells entorns on es detecten impactes paisatgístics, la disposició de la vegetació permetrà reduir l'impacte produït sobre l'observador, a més de potenciar la qualitat paisatgística de certs espais urbans degradats.
2. Sempre que siga possible, es farà servir espècies vegetals autòctones, evitant generar paisatges artificials. Aquest criteri d'integració s'estendrà al mobiliari i paviment utilitzat.
3. A les zones verdes projectades junt al paisatge agrícola, el disseny integrarà la trama i els elements que defineixen l'esmentat paisatge. Així mateix, es faran servir espècies vegetals pròpies de la zona, de reduïda alçada, per tal d'afavorir la percepció visual del paisatge agrícola, en primer pla, i el paisatge muntanyós, al pla de fons. En aquestes àrees s'evitarà implantar sistemes d'enllumenat amb fanals d'elevada alçada i s'optarà per introduir il·luminació més baixa, per tal d'evitar enlluernaments sobre els observadors del paisatge localitzats a altres àrees més allunyades del municipi. Així mateix, s'integrarà al disseny d'aquests espais les sèquies i elements hidràulics perceptibles des de la seva ubicació.
4. De la mateixa manera, les zones verdes i espais oberts projectats en l'entorn forestal hauran de dissenyar-se de manera integrada en el paisatge, respectant el traçat de camins i senderes i disposició de les espècies arbòries. El mobiliari que es pugui introduir no alterarà la percepció del paisatge i estarà amb consonància amb el caràcter rural de l'entorn. Tant en els espais oberts projectats junt al paisatge agrícola com a l'espai forestal s'evitarà asfaltar els camins i senderes existents o projectats, mantenint la seva configuració original. S'emprarà terra morterensa o millorada i en cas de resultar imprescindible pel pas de vehicles, s'empraran superfícies enjardinades amb capacitat portant suficient que permeta el rodament per a les zones d'estacionament i s'empraran asfalts acolorit amb tonalitats pròpies del paisatge circumdant.
5. S'instal·laran panells informatius amb documentació relativa als paisatges i recursos paisatgístics que es puguin visualitzar des de cadascuna de les zones verdes o espais enjardinats. Així mateix, s'informarà a l'observador sobre la ubicació d'altres espais enjardinats integrants de la infraestructura verda i les rutes

possibles per accedir-hi. Els camins procedents de l'espai agrícola s'integraran al disseny de les zones veredes i jardins.

3.- TÍTOL II. DE L'ÚS GLOBAL DE CADA ZONA.

3.1.- CAPÍTOL I. USOS GLOBALS.

Article 70. Usos globals. Uso dominant, compatible i incompatible.

Es remet este apartat al que disposa el capítol Tercer del Reglament d'Urbanística de la Comunitat Valenciana.(RZOUCV).

Article 71. Usos en cada zona d' Ordenació Urbanística.

Els usos en cada Zona d'Ordenació Urbanística definida pel Pla són:

| ZONA URBANÍSTICA | d'ORDENACIÓ | ÚS GLOBAL |
|-----------------------------|--------------------|------------------|
| Nucli Històric Tradicional | | Residencial |
| Ampliació de Casc | | Residencial |
| Eixample – 1 | | Residencial |
| Eixample –2 | | Residencial |
| Habitatges Aïllats | | Residencial |
| Habitatges Adossats | | Residencial |
| Residencial Baixa Densitat | | Residencial |
| Industrial en illa | | Industrial |
| Industrial aïllat | | Industrial |

4.- TÍTOL III. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL.

4.1.- CAPÍTOL I. PRINCIPIS GENERALS.

Article 72. El desenvolupament del Pla.

1. Els instruments de planejament que desenvolupen el Pla General hauran de satisfer suficientment les directrius d'aquest Pla General i els instruments d'ordenació que hagen de desenvolupar cada Àmbit de Planejament de Desenvolupament hauran de respectar les indicacions vinculants que es recullen en la seua corresponent Fitxa (integrant de la documentació d'aquest Pla).

Els canvis i innovacions en l'ordenació establida per aquest Pla General que pretenguen formular les persones particulars es tramitaran com a Pla Parcial o Pla de Reforma Interior modificatiu del Pla General, junt amb el preceptiu Programa.

2. Els canvis i innovacions que no afecten un sector o sectors concrets sinó al Pla en el seu conjunt es tramitaran com a Modificacions del Pla General i només podran ser promogudes per l'Ajuntament d'ofici, sense perjudi que els particulars puguen sol·licitar-les aportant els documents pertinents per al seu tràmit.
3. Els canvis que afecten l'ordenació detallada de sòl urbà sense afectar unitats d'execució i mantenint el règim d'execució per mitjà d'Actuacions Aïllades (és a dir: en àrees on no faça falta ni serà necessària reparcel·lació ni programació, sinó llicència directa) es tramitaran d'acord amb el què preveu el nombre 2 anterior, llevat que siguen legalment possibles per mitjà d'Estudi de Detall.
4. Les actuacions puntuals en Sòl No Urbanitzable s'autoritzaran mitjançant els instruments previstos a la Llei 10/2004. (és a dir: Declaració d'Interés Comunitari o Autorització Prèvia).
5. Els canvis en l'ordenació del Pla General que siguen conseqüència de projectes d'obra pública promoguts per l'Administració competent s'autoritzaran mitjançant de Pla Especial o tramitant i formalitzant l'esmentat projecte conforme a la L.U.V

En qualsevol cas el desenvolupament, o modificació, de les determinacions del Pla General es portarà a terme, conforme al que disposa la legislació urbanística, encara que la seua redacció no estiga expressament prevista al propi Pla, mitjançant els següents tipus de document:

- Plans Parcials.
- Plans de Reforma Interior.
- Plans Especials.
- Catàlegs de Béns i Espais Protegits.
- Estudis de Detall.
- Modificacions del Pla General.

Article 73. Iniciativa en la formulació del planejament.

1. Els Plans podran ser d'iniciativa pública o indistinta.
 - a. Seran d'iniciativa pública: Les Modificacions de Pla General, els Catàlegs que es tramiten com a document independent i els Plans Especials.
 - b. Seran d'iniciativa indistinta (per part de particulars o de l'Administració): Els Programes, Plans parcials, Plans de Reforma Interior i Estudis de Detall.
Els particulars per a poder promoure Plans parcials, Plans de Reforma Interior o Estudis de Detall en Sòl Urbanitzable hauran de promoure, simultàniament un Programa per a desenrotllar, almenys, una de les unitats d'execució compreses dins del corresponent Pla Parcial o de Reforma Interior o Estudi de Detall. En estos casos l'aprovació del Pla o Estudi de Detall i Programa serà simultània.
2. Els Estudis de Detall en Sòl Urbà poden ser promoguts per qualsevol interessat, dins els límits i en els casos previstos pel present Pla General.
3. Els particulars tenen dret a la consulta prèvia en matèria de planejament i a la presentació dels documents per als que estan habilitats d'acord amb la LUV, malgrat tot l'aprovació definitiva de qualsevol tipus d'instruments de planejament està reservada a l'Administració i, en primer terme a l'Ajuntament, segons ho aconselle l'interés general.

4.2.- CAPÍTOL II. L'ACTIVITAT URBANÍSTICA.

Article 74. Actuacions integrades.

Es considera Actuació Integrada l'obra pública d'urbanització conjunta de dos o més parcel·les, realitzada d'una sola vegada o per fases, conforme a una única programació.

Article 75. Actuacions aïllades.

1. És la que té com a objecte una única parcel·la i suposa la seua edificació, així com, si és el cas, la prèvia o simultània urbanització per a convertir-la en solar connectant-la amb les xarxes d'infraestructures i serveis existents i immediates.
2. Es podrà completar mitjançant Actuacions Aïllades la urbanització parcialment existent en illes o xicotetes unitats urbanes equivalents on almenys alguna de les seues parcel·les característiques ja siga solar.
3. També s'executarà el Pla mitjançant Actuacions Aïllades als solars que no precisen de cap obra d'urbanització per existir esta de forma completa, llevat que la seua dotació de serveis urbanístics siga contradictòria amb el nou destí del sòl previst pel planejament o insuficient o inadequada per al fi a què han de servir.

Article 76. Gestió de les actuacions.

1. La gestió de les Actuacions Aïllades pot ser pública o privada, mentre que l'execució de les Actuacions Integrades és sempre pública, corresponent a l'Administració decidir la seua gestió directa o indirecta.
2. Es considera que una actuació és d'execució directa per l'Administració quan la totalitat de les obres i inversions que comporta siguen finançades amb fons públics i gestionades pels òrgans o empreses de l'Administració. La gestió és indirecta quan l'Administració delega la condició d'agent urbanitzador adjudicant-la en favor d'una iniciativa empresarial seleccionada en pública competència.

Article 77. Execució del pla en sòl urbanitzable.

1. La urbanització i posterior o simultània edificació en sòl urbanitzable requereix que es compte amb ordenació detallada i la programació de la mateixa a través del corresponent Programa per al desenvolupament d'Actuacions Integrades que comprendrà una o diverses Unitats d'Execució completes.
2. L'aprovació del Programa pot ser simultània o posterior a la de l'ordenació detallada. Excepcionalment, també pot ser anterior quan el Programa es desenvolupe en fases corresponents a diversos sectors i junt amb ell s'aprove el Pla Parcial de la primera fase.

Article 78. Delimitació d'unitats d'execució.

1. Les Unitats d'Execució són superfícies fitades de terrenys que delimiten l'àmbit complet d'una actuació integrada o d'una de les seues fases.
2. Les Unitats d'Execució es delimitaran de manera que permeten el compliment conjunt dels deures de cessió, equidistribució i urbanització de la totalitat de la seua superfície, i d'acord amb el que estableixen les fitxes de planejament i gestió.

Article 79. Reparcel·lació.

1. Reparcel·lació és la nova divisió de finques ajustada al planejament, prèvia la seua agrupació si és necessari, per a adjudicar-les entre els afectats segons el seu dret.
2. La reparcel·lació forçosa té com a objecte:
 - a. Regularitzar urbanísticament la configuració de les finques.
 - b. Adjudicar a l'Administració els terrenys, tant dotacionals com edificables, que li corresponguen.
 - c. Retribuir a l'Urbanitzador per la seua labor.
 - d. Permutar forçosament, en defecte de amb l'acord previ, les finques originàries dels propietaris per parcel·les edificables que s'adjudicaran a estos segons el seu dret.

3. El projecte de reparcel·lació forçosa podrà ser formulat a iniciativa de l'Urbanitzador o, d'ofici, per l'Administració actuant.
4. L'àrea reparcel·lable, que podrà ser discontinua, es definirà en el propi projecte de reparcel·lació i no necessàriament haurà de coincidir amb la Unitat d'Execució. L'eficàcia de la reparcel·lació forçosa requereix la programació dels terrenys afectats.

Article 80. Requeriments per a la edificació de solars.

1. Els solars podran ser edificats, pels particulars, quan s'hagen satisfet les càrregues i cànons d'urbanització que graven la seua propietat.
2. Les parcel·les per a ser edificades requereixen la seua prèvia conversió en solar o que es garantia a suficientment la seua urbanització simultània a l'edificació mitjançant:
 - a. Compromís de no utilitzar l'edificació fins a la conclusió de les obres d'urbanització i d'incloure tal condició en les transmissions de propietat o ús de l'immoble.
 - b. Consolidació de l'import íntegre del cost de les obres d'urbanització precises.

Article 81. Programes en sòl urbà.

En sòl urbà es poden formular Programes per al desenvolupament d'Actuacions Aïllades que requerisquen l'execució d'obres públiques d'urbanització o com a conseqüència de la inclusió dels terrenys al Registre Municipal de Solars i Edificis a Rehabilitar. Així mateix, i en execució del planejament, es poden formular programes referits a Actuacions Integrades incloses en Unitats d'Execució delimitades després d'este Pla.

A les Unitats d'Execució delimitades o que es delimiten en sòl urbà, d'acord amb el que disposa l'apartat anterior, s'inclourà tot el sòl dotacional necessari perquè les parcel·les amb aprofitament lucratiu meresquen la condició de solar.

Article 82. Actuacions en sòl urbà.

L'atorgament de llicència urbanística per a la construcció de parcel·les o solars en sòl urbà requereix, fins que no es desenvolupen programes, que el seu titular complisca les condicions següents:

- a. Assumir, garantir i complir els compromisos previstos a la LUV
- b. Abonar, si és el cas, els cànons d'urbanització establits.
- c. Transmetre a l'Administració el sòl dotacional precís per a urbanitzar dotant a la seua parcel·la de la condició de solar.

4.3.- CAPÍTOL III. DESENVOLUPAMENT DEL PLA.

Article 83. Instruments d'ordenació.

El present Pla General es desenvoluparà a través de la formulació de Plans Parcials, Plans de Reforma Interior, Plans Especials, Programes per al desenvolupament d'Actuacions Integrades i Estudis de Detall.

Article 84. Contingut.

Els instruments d'ordenació previstos en desplegament d'este Pla complirà quant a contingut, determinació i documentació allò que s'ha especificat en la LUV i en el ROGTU.

Article 85. Característiques dels plans parcials.

Els Plans Parcials tenen com a objecte, en els sòls urbanitzable, desenvolupar l'ordenació detallada del seu àmbit territorial. A este efecte establiran les alineacions i rasants, les reserves dotacionals suplementàries de la xarxa primària, el parcel·lari i els usos i edificabilitats previstos.

Article 86. Plans Especials.

En desplegament de les previsions d'este Pla General podran redactar-se Plans Especials de qualsevol dels tipus següents:

- a. de Protecció de Conjunts o de Recintes Artístics o Històrics.
- b. de Reforma Interior i de Millora i Sanejament del Medi Urbà.
- c. de Desenvolupament de infraestructures Bàsiques o vies de comunicació
- d. de Protecció del Paisatge i el Medi Rural
- e. de Reserva de Sòl per als Patrimonis Públics del Sòl
- f. de Millora d'Infraestructures

Article 87. Particularitats dels plans especials de millora d'infraestructures.

Per a la millor gestió i eficàcia dels projectes relacionats amb la implantació i millora de les infraestructures bàsiques, podran redactar-se Plans Especials amb esta finalitat en qualsevol tipus de sòl. A estos efectes, podran inclús alterar les previsions quant a la reserva de sòl i precisar el traçat d'infraestructures bàsiques que en este document té caràcter indicatiu.

Article 88. Particularitats dels plans de reforma interior.

1. En sòl urbà, els Plans de Reforma Interior tindran com a objecte assenyalar rasants, obrir nous carrers o definir noves alineacions en el seu àmbit i concretar

- el règim d'usos aplicable sempre que no contradiga al dominant de la zona d'Ordenació Urbanística.
2. S'eximirà del compliment dels estàndards mínims establits en l'article 67 de la LUV d'acord a l'article 70 del mateix text, quan s'actue en àrees el grau de consolidació del qual per l'edificació impossibilita l'adopció de tals exigències..
 3. Els Plans de Reforma Interior tenen com a objecte la realització en sòl urbà d'operacions encaminades a la descongestió, creació de dotacions urbanístiques, i equipaments comunitaris, resolució de problemes de circulació o d'estètica i millora del medi ambient i dels servicis públics; són instruments les determinacions de la qual tenen un grau de definició equivalent al dels Plans Parcialis en sòl urbanitzable però que actuen, necessàriament, sobre l'ordenació consolidada o semiconsolidada del sòl urbà.
 4. En el sòl urbà, si fóra necessari, podran formular-se Plans de Reforma Interior, sempre que s'ajusten als requisits següents:
 - a) No podran comportar augment de l'aprofitament o de l'edificabilitat global prevista pel Pla General dins del seu àmbit, ni suposar reducció global de les superfícies destinades a espais públics o usos dotacionals (públics o privats), sense perjudi que puguen alterar l'assignació detallat d'usos i volums, sempre que respecten les limitacions abans expressades quantificant els paràmetres enunciats (aprofitament i superfície pública o dotacional) en relació a tot l'àmbit ordenat.
 - b) En cap cas podran privar de la seua funcionalitat als elements de la Xarxa Primària de reserves de sòl dotacional públic.
 - c) Hauran de comprendre una àrea perimetralment definida per vies fonamentals, elements de la Xarxa Primària o límits d'Àmbit de Planejament de Desenvolupament, sense que, en cap cas, puguen solapar-se amb dites Àmbits de Planejament de Desenvolupament gràficament delimitats en este Pla.
 - d) Podran introduir millores puntuals en l'ordenació del sòl urbà, amb la condició que justifiquen detalladament la reforma pretesa en relació no sols amb el terreny directament afectat, sinó amb àmbit espacial més ampli, de les característiques abans indicades i acompanyen la documentació exigida per la LUV.
 - e) Podran redissenyar els elements de la Xarxa Secundària de reserves de sòl dotacional públic sempre que preserven la seua funció i aptitud de servici.
 5. Els Plans de Reforma Interior podran comportar majors cessions obligatòries o superiors objectius d'urbanització respecte a les inicialment establits amb caràcter general en este Pla, a fi de millorar les dotacions públiques.
 6. Amb motiu d'una redacció d'un Pla de Reforma Interior podran incloure's en catàleg alguns dels elements construïts o naturals que, singularment, puguen existir en el seu àmbit o, inclús, establir alguna ordenança particular de protecció per a illes o carrers concretes.

Article 89. De la redacció dels programes d'actuació integrada.

1. La planificació de les actuacions integrades que es duguen a terme en desplegament del present Pla es durà a terme per mitjà de la formulació dels corresponents Programes amb els fins i contingut establits en el Capítol XIV del Títol II de la LUV.
2. El desenrotllament del Pla General en Sòl Urbanitzable requerirà la formulació de Programes que, com a mínim, hauran de comprendre una Unitat d'Execució de les delimitades en este Pla General, de les que delimiten els Plans Parcial o de les que redelimiten el propi Programa.
3. En els sectors de Sòl Urbanitzable subjectes a Pla Parcial serà preceptiu, a més del Programa, el Pla Parcial corresponent perquè siga possible la seua urbanització.
4. L'adjudicació dels Programes serà efectuada segons els articles 136 a 139 de la LUV.

Article 90. Condicions dels Programes d'Actuació Integrada.

1. Els Programes d'Actuació Integrada que es redacten tindran com a finalitat el que estableix l'art. 117 de la LUV.
2. El Programa comprendrà una o diverses Unitats d'Execució completes.
3. Els Programes d'Actuació Integrada tenen com a objecte identificar l'àmbit d'una Actuació Integrada amb expressió de les obres que s'han d'escometre, programar els terminis per a la seua execució, establir les bases tècniques i econòmiques per a gestionar l'actuació, regular els compromisos i obligacions que assumeix l'Urbanitzador designat a aprovar el Programa definint les seues relacions amb l'administració i amb els propietaris afectats i fixar les garanties del seu compliment.
4. L'aprovació del Programa pot ser simultània o posterior a l'ordenació detallada. Excepcionalment, també pot ser anterior quan el Programa es desenrotlle en fases corresponents a diversos sectors i junt amb ell s'aprova el Pla Parcial de la primera fase.

Article 91. Formulació d'estudis de detall.

1. Els Estudis de detall tenen com a objecte desenvolupar el pla, d'acord amb el contingut de l'article 79 de la LUV i articles 190 a 102 del ROGTU, reajustant o establint alineacions i redistribuint l'edificabilitat assignada pel planejament, sense augmentar-la en cap cas. Els Estudis de Detall que es redacten tindran com a finalitat , les següents:
 - Assenyalament d'alineacions i rasants.
 - Ordenació de volums.
 - Creació de nous vials o creació de sòls dotacionals públics que necessite la remodelació tipològica o modificació del volum ordenat, sense que en cap cas suprimisquen o reduïsquen els previstos en el Pla.

2. Els Estudis de Detall hauran de comprendre, com a mínim, illes o unitats urbanes equivalents completes.
3. Els Estudis de Detall tenen com a objecte desenvolupar el Pla General en Sòl Urbà, sense poder canviar les Zones d'Ordenació Urbanística, i els Plans Parcial en Sòl Urbanitzable, reajustant o establint alineacions i rasants, i redistribuint l'edificabilitat assignada pel Pla sense augmentar-la en cap cas.
4. Estaran subjectes a les següents **limitacions específiques**:
 - L'adaptació i reajustament d'alineacions i rasants no podrà comportar la reducció de l'espai viari dissenyat pel Pla General o per altres Plans de rang superior en cap de les seues parts, ni suposar alteracions en la continuïtat de recorregut o de trama establida pel Pla per als carrers que discórreguen al seu través i es prolonguen fins a sobrepassar el seu àmbit, ni imposar reculades que no guarden una justificada articulació morfològica amb l'entorn.
 - Podran crear nou viari d'accés als volums que ordenen sempre que respecten les condicions anteriors.
 - No podran reduir cap dels espais lliures públics previstos en el planejament de rang superior, ni suprimir o minvar les superfícies reservades a ús dotacional, públic o privat, pel dit planejament.
 - No podran introduir usos prohibits per l'Ordenança Particular de la Zona..
 - No podran augmentar ni el volum ni l'edificabilitat prevista pel Pla, siga en previsió gràfica o numèrica o derivada de paràmetres d'edificació assenyalats en Ordenança, sense perjuí que puguen redistribuir-lo dins del seu àmbit.
 - No podran sobrepassar l'altura màxima permesa pel Pla en l'àmbit objecte d'Estudi de Detall.
 - L'Estudi de Detall no podrà alterar les condicions dels predis confrontants havent de garantir, una adequada incidència estètica i funcional en l'entorn que el faça compatible amb l'interés públic i congruent amb els objectius generals perseguits per este Pla a l'ordenar cada zona.
5. L'Estudi de Detall haurà de respectar, en tot cas, les altres determinacions del Pla General no mencionades en els anteriors apartats i, en especial, la present Normativa i els seus Ordenances Generals i Particulars de l'edificació i dels usos, així com les determinacions en matèria de protecció.
6. L'Estudi de Detall no podrà minorar les exigències de qualitat d'urbanització que es deriven d'este Pla.

Article 92. Desenvolupament i execució del Sòl Urbà

El Sòl Urbà no inclòs en àrees de Reforma Interior no necessitarà necessàriament de desenvolupament per mitjà d'instruments de planejament complementaris, per a ser executat i edificat, sense perjuí de la possibilitat de formular-los en la forma prevista en els capítols anteriors quan això resulte convenient i d'acord amb els objectius generals d'este Pla.

Article 93. Desenvolupament del Sòl Urbanitzable

El desenvolupament del Sòl Urbanitzable sense ordenació detallada, es farà per mitjà de Plans Parcials.

Els Plans Parcials comprendran sectors complets dels definits en este Pla General, sense perjuí de la seua ulterior divisió en diversos polígons o unitats d'execució.

S'ajustaran a les condicions d'ordenació vinculants descrites en la seua corresponent fitxa.

Article 94. Condició de solar

L'edificació de les parcel·les privades exigeix que els terrenys obtinguen, prèvia o simultàniament, la condició de solar, per mitjà de la forma d'Actuació, Aïllada o Integrada, que els corresponga. A este efecte podran considerar-se solars aquelles parcel·les que complisquen les condicions de l'article 11 de la LUV, més la pavimentació de calçades i voreres, les necessàries connexions amb les xarxes generals d'abastiment i evacuació d'aigües, energia elèctrica i enllumenat públic i la seua distribució fins a la parcel·la concreta.

Així mateix podrà exigir-se l'execució de l'obra civil corresponent a les infraestructures de Telefonia i Telecomunicacions; que resultaran sempre exigibles quan resulte exigible a l'edificació projectada la preinstal·lació de telecomunicacions, les condicions derivades del corresponent Programa d'Actuació. Fins que no es realitzen les obres d'urbanització integral de les zones de sòl urbà residencial extensiu, podran tindre la condició de solar aquelles parcel·les que no puguen evacuar les aigües residuals a la xarxa pública de clavegueram. En estos casos haurà de realitzar-se l'evacuació a fosses sèptiques realitzades segons models homologats pels Servicis tècnics municipals.

Article 95. Terminis per al compliment del deure d'edificar

En aplicació del que disposa la LUV el propietari d'un terreny situat en sòl urbà haurà de sol·licitar la preceptiva llicència per a construir en el mateix en el termini màxim de quatre anys des de l'aprovació del present Pla o des del moment que els terrenys adquirisquen la condició de solar. Una vegada atorgada la llicència, s'haurà d'iniciar, concloure i no interrompre-les obres dins dels terminis en ella determinats, prèvia adquisició de l'excés d'aprofitament, si és el cas. El propietari d'un terreny situat en Sòl Urbanitzable i en el Sòl Urbà sotmès a Actuació Integrada haurà de sol·licitar la preceptiva llicència per a construir en el mateix en el termini que determine el corresponent PAI, el qual no podrà superar, en cap cas els quatre anys des de la finalització del Programa d'Actuació Integrada.

Article 96. Condicions de la pavimentació dels vials

Les obres d'urbanització dels vials es realitzaran d'acord amb les especificacions de disseny contingudes en este Pla i les establides per a les obres municipals. L'esquema de voreres, calçades i aparcaments podrà ser alterat en el Projecte d'Urbanització sense modificar les alineacions i mantenint una amplària de voreres no inferior a 2 m.

El tipus de ferm a emprar en calçades s'ajustarà a les normes dictades pel Ministeri de Foment per a carreteres, en funció del tipus i composició del trànsit i la naturalesa del terreny, sense estimar-se en cap cas un trànsit diari inferior a 50 vehicles pesats.

Les voreres s'acabaran per mitjà de paviment de pastilla hidràulica, sobre solera de formigó H-150 de 10 cm. de grossària. En les zones de passos de vehicles, la solera tindrà un grossor mínim de 30 cm. amb doble malla d'acer, dimensionat per al tipus de vehicles previst.

Els rastells a utilitzar en el cantell de les voreres, seran de formigó prefabricat H-200, amb unes dimensions mínimes de 12-15 x 25 x 70.

Article 97. Condicions de la xarxa de distribució d'aigua.

La dotació mitjana de càlcul del consum diari serà almenys de 300 l/hab/dia.

Les xarxes de distribució seran mallades, prenent-se un cabal punta del menys 2,4 vegades el cabal mitjà, i es tendiran les canonades per ambdós costats del carrer.

Les canonades seran dels materials autoritzats en el moment de la instal·lació per a usos alimentaris, amb un diàmetre mínim de 63 mm. En les Unitats d'Execució es disposaran hidrants d'acord amb les indicacions dels Servicis Tècnics municipals.

Els jardins i escocells previstos en les Unitats d'Execució hauran de comptar necessàriament amb xarxa de reg subterrània, que serà de PVC, excepte quan discórrega baix calçades i en este cas seran de polietilè de baixa densitat.

Per a la posada en marxa dels nous sòls urbanitzable resultarà preceptiu un informe de l'entitat d'abastiment d'aigua potable on se certifique l'existència del dit recurs en quantitat suficient per a fer front a l'horitzó previst pel Pla General.

En este sentit, s'haurà de remetre el dit informe la Direcció General de Planificació i Gestió del Sòl de la Conselleria de Medi Ambient abans del desenvolupament urbanístic dels distints sectors.

Article 98. Condicions de la xarxa de evacuació d'aigua.

L'evacuació d'aigües podrà realitzar-se per mitjà dels sistemes unitari o separatiu. Així mateix s'admet l'evacuació d'aigües pluvials per vessament superficial sempre que les condicions d'evacuació ho permeten.

El cabal de les aigües pluvials s'avaluarà pel mètode racional per a un període de retorn d'anys 10.

Les canonades de connexions d'habitatge i albellons de pluvials seran de diàmetre mínim 200 mm., la seua pendent mínima no inferior al 2%. Totes les connexions als col·lectors es realitzaran en pous de registre.

Els albellons tapa i marc dels pous de registre seran de fosa dúctil. La superfície màxima d'arregla serà de 300 m². I la seua separació no superarà els 30 m.

El diàmetre interior dels conductes no serà inferior a 400 mm.

Els abocaments de les àrees industrials hauran de garantir les seues condicions de depuració prèvia a l'abocament a llits públics.

En el sòl urbanitzable hauran de donar-se a més les condicions següents:

- La xarxa de sanejament serà separativa, havent de sol·licitar-se les corresponents autoritzacions d'abocament a llit públic o promoure el seu reutilització en el cas de la xarxa d'aigües pluvials.

- La consecució dels usos i servicis haurà de supeditar-se a la connexió a depuradora o, si és el cas, a la utilització de sistema de depuració efectius que la substituïska, quedant totalment prohibit l'abocament d'aigües residuals sense depurar a la xarxa de sèquies.

- S'hauran de restituir les xarxes de reg en el supòsit en què estes es vegem afectades.

- La xarxa de sanejament del sector industrial es dotarà d'arquetes de registre per a la presa demostres abans del punt d'abocament de cada empresa a instal·lar i arquetes separadores d'olis i greixos en aquelles que per la seua activitat siguen susceptibles de produir este tipus de substàncies.

- Els abocaments s'ajustaran a l'Ordenança Municipal d'abocaments.

Article 99. Condicions de la xarxa elèctrica i de l'enllumenat públic

En les Unitats d'Execució de sòl urbà o urbanitzable, les conduccions d'electrificació mitjana o baixa tensió seran subterrànies

La il·luminació mitjana en calçada, i la seua uniformitat mitjana serà:

- Carrers principals: 20 Lux: u 0,60.

- Carrers secundaris: 12 Lux: u 0,50

Les zones de vianants i jardins es dotaran necessàriament d'un sistema d'enllumenat de característiques adequades

Les seccions de les rases, tubs, columnes, bàculs, braços, tipus de lluminària, cables i altres materials, així com la composició dels quadros elèctrics serà la indicada pels Servicis Tècnics municipals.

Article 100. Condicions de la gestió de residus

La gestió dels residus produïts en el terme municipal es realitzarà a l'empara de la Llei de Residus de la Comunitat Valenciana, donant un destí adequat a aquells conforme a les seues característiques físic-químiques i sempre a través d'empreses autoritzades.

La urbanització de sòls inclosos en Unitats d'Execució inclourà la instal·lació dels contenidors per a residus domèstics urbans, (plàstics, paper i vidre), en les condicions que determine l'Ajuntament.

4.4.- CAPÍTOL IV. CONDICIONS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBANITZABLE.

Article 101. Plans Parcial.

1. L'àmbit ordenat per cada Pla Parcial haurà d'incloure, la superfície neta del sector i, si és el cas, els accessos i connexions exteriors amb les xarxes viàries i de servicis existents.
2. Les alineacions viàries i elements dotacionals estructurals assenyalats en els Plans d'Ordenació tenen caràcter vinculant, havent de ser respectats en el Pla Parcial corresponent.

No obstant podran realitzar-se ajustos d'alineacions i traçat d'ordenació, sempre sense disminució de les seccions previstes i les característiques bàsiques del viari.

3. Es respectarà l'assignació d'elements dotacionals i espais lliures realçats pel Pla General per a cada sector.

Per al planejament en tramitació que no haguera inclòs la Xarxa Primària adscrita al Pla serà permisible compensar l'obtenció de la mateixa en metàl·lic. Això no obsta perquè hagen d'executar-se les Xarxes Primàries incloses en cada sector segons les Fitxes de Planejament i les de Gestió del Pla.

4. S'ha de qualificar com a protecció de vials una franja paral·lela a l'aresta de la calçada situada a 25 m de la mateixa. En les interseccions tipus glorieta o glorieta partida la zona de protecció es traçarà a partir del bord de la calçada anul·lar i de la calçada dels ramals d'accés a la intersecció. Esta zona es qualificarà com a protecció de vials i el seu únic ús serà el de jardí.
5. Els Plans Parcial que es formulen en desplegament del present Pla General hauran de contindre una detallada previsió de les connexions viàries i de servicis amb les xarxes existents i executades en el moment de redactar dita Pla Parcial. Seran de càrrec del Pla Parcial les connexions necessàries a la xarxa realment existent sense perjudi de la proposta de cànon d'urbanització en el s termes del article 189 de la LUV.

Esta previsió es dissenyarà a la mateixa escala que el propi Pla Parcial.

6. Tant les canalitzacions com les noves instal·lacions d'energia hauran de ser subterrànies en totes les noves urbanitzacions.

Article 102. Sanejament

L'agent urbanitzador haurà de sol·licitar informe sobre la capacitat del sistema de sanejament i depuració de referència per a tractar l'aigua residual generada. El esmentat informe contindrà l'Import benvolgut del suplement d'infraestructures associat al desenvolupament del sector.

Posteriorment, abans de realitzar la connexió efectiva al sistema de sanejament, l'urbanitzador haurà de comptar amb l'informe favorable de connexió, emès per l'Entitat de Sanejament, prèvia petició de l'interessat. En aquest últim Informe podrà ajustar-se l'import del suplement d'infraestructures, en funció de les variacions entre la realitat de la urbanització construïda i les previsions inicials tingudes en compte en l'informe de capacitat corresponent.

L'abonament d'aquesta quantitat serà condició prèvia necessària per a l'execució de la connexió.

Les obres necessàries per a la connexió de les aigües residuals a les Infraestructures públiques, en cas d'obtenir l'autorització corresponent, s'efectuaran per l'interessat al seu compte i risc.

Haurà de coordinar-se la necessària ampliació del sistema públic de sanejament i depuració d'Aielo de Malferit amb els desenvolupaments urbanístics, segons vagen tenint lloc aquests, amb la finalitat de que es pugui dur a terme un adequat tractament de les aigües residuals que generen.

Serà condició indispensable per a la futura autorització de connexió dels sectors, la comprovació de la suficiència de la capacitat hidràulica de la xarxa de col·lectors del sistema públic de sanejament i depuració d'Aielo de Malferit.

A l'efecte de garantir el pagament efectiu del suplement d'infraestructures, ha de tenir-se en compte que açò suposa un cost d'urbanització, per la qual cosa ha de computar-se com a tal a l'hora de repercutir les càrregues als propietaris. (articles 119 i 157 de la Llei 16/2005 Urbanística Valenciana, en relació amb l'article 349 del Reglament de Gestió Urbanística, Reial decret 67/2006).

L'abocament generat pels nous desenvolupaments urbanístics haurà de complir amb els límits d'abocament establits per l'Entitat de Sanejament d'Aigües. En el disseny dels sistemes d'evacuació d'aigües dels nous desenvolupaments urbanístics, haurà de tenir-se en compte que la xarxa de sanejament haurà de ser separativa, d'acord al contemplat en l'apartat 6.3.1.5 del II Pla Director de Sanejament i Depuració de la Comunitat Valenciana aprovat per Decret 197/2003 de 3 d'octubre del Consell de la Generalitat. De manera que s'impedisca en tot cas l'arribada d'aigües pluvials al sistema públic de sanejament i depuració.

A més, els agents urbanitzadors hauran de sol·licitar l'informe sobre l'afecció a Infraestructures de sanejament i depuració de la Generalitat Valenciana. En cas que es dictamine l'afecció real d'instal·lacions existents, els urbanitzadors hauran d'aportar la solució tècnica que solvent les mateixes, i aquesta haurà de ser validada mitjançant l'emissió per part de la EPSAR de la pertinent autorització d'afecció a Instal·lacions de la Generalitat Valenciana.

5.- TÍTOL IV. NORMES D'OBLIGADA OBSERVANÇA.

Article 103. Viari en plans parcials y de reforma interior.

En els Plans Parcial i de Reforma Interior que es redacten d'ús residencial, industrial o terciari, l'ample mínim del viari s'ajustarà al que disposa l'article 131 del ROGTU.

Article 104. Obligació legal de urbanitzar. Obres d'urbanització a costejar pels propietaris.

1. Són càrregues de la urbanització que tots els propietaris inclosos en una Actuació Integrada han de retribuir en comú a l'Urbanitzador:
 - a. El cost de les obres, projectes i indemnitzacions expressats en l'Art. 168 de la LUV, respecte a les inversions necessàries per a aconseguir la urbanització de la unitat d'execució, inclús el mobiliari urbà i les xarxes de gasificació i telefonia si les preveu el Projecte d'Urbanització. No obstant això, l'Urbanitzador i els propietaris tindran dret a reintegrar-se dels costos que sufraguen per a extensions de les xarxes de subministraments, amb càrrec a les companyies que presten el servei, excepte la part corresponent a les connexions pròpies de l'Actuació. Tot això s'entén sense perjudi de les previsions que específicament establisca la reglamentació del corresponent servei.
 - b. Les obres de rehabilitació d'edificis o elements constructius imposades pel Programa, sense perjudi del dret al reintegrament, a càrrec dels propietaris d'aquells, de la part del cost imputable al contingut del deure normal de conservació.
 - c. El benefici empresarial de l'Urbanitzador per la promoció de l'Actuació i els seus despeses de gestió per ella.
2. Les despeses generades per la recaptació executiva de les quotes d'urbanització o derivats de la rescissió de qualssevol drets, contractes o obligacions que graven les finques o disminuïsquen el seu valor en venda, seran suportats pels seus corresponents propietaris.
3. En tot cas les obres a considerar s'estendran fins a la seua connexió amb les xarxes de servicis i vials necessàries per a una plena funcionalitat.
4. En unitats d'execució i en projectes d'urbanització i d'obres ordinàries, a les obres mencionades s'afegirà la canalització telefònica subterrània. Els propietaris tenen dret al pagament per les companyies de servicis del cost d'execució de les seues xarxes, d'acord amb el que preveu la legislació i normativa sectorial d'aplicació.
5. En sòl urbanitzable és obligatòria la connexió de cada sector amb la xarxa d'infraestructura viària i de servicis existents, sent estes obres d'urbanització a càrrec del sector. El Programa d'Actuació assumirà totes les obres necessàries per a l'adequada inserció de la nova urbanització en les xarxes generals de servicis i infraestructures.

6. Quant a la connexió amb la xarxa pública de sanejament i als efectes de garantir el pagament efectiu del suplement d'Infraestructures, ha de tindre's en compte que açò suposa un cost d'urbanització, per la qual cosa ha de computar-se com a tal a l'hora de repercutir les càrregues als propietaris, (articles 119 i 157' de la Llei 16/2005 Urbanística Valenciana, en relació amb l'article 349 del Reglament de Gestió Urbanística, Reial Decret 67/2006).

Article 105. Edificacions Fora d'Ordenació Substantiva.

S'entendran fora d'ordenació substantiva 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.

Així mateix, es declara Fora d'Ordenació Substantiva les instal·lacions fabrils qualificades que es troben en entorns residencials on constituïxen ús prohibit, fins que no siga possible pal·liar el dany o perill que puguen causar a la població circumdant per aplicació de mesures correctores.

Article 106. Obres y usos permesos en les construccions fora d'Ordenació Substantiva.

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.

Article 107. Construccions i edificacions no ajustades al Pla

Les construccions i edificis que a pesar de no ajustar-se al nou Pla no tinguen la consideració de "fora d'ordenació substantiva" segons la definició dels articles anteriors.

Les situacions bàsiques de estes construccions seran les de Fora d'Ordenació Adjectiva, Fora d'Ordenació Diferida i Fora d'Ordenació Circumstancial.

Article 108. Obres i usos permesos en les construccions no ajustades al Pla.

La normativa detallada estableix el règim transitori per a la realització d'obres i activitats en estos edificis conforme al que estipula la legislació urbanística.

6.- TÍTOL V. NORMES DE PREVENCIÓ DE RISCS NATURALS

Article 109. Norma Sismorresistent NCSR-02

Totes les edificacions e instal·lacions en el terme municipal d'Aielo de Malferit deuran tindre en conte la norma sisme resistent NCSR-02.

Article 110. Prevenció del risc d'incendis forestals.

Qualsevol zona urbanitzada que limite o incloga sòl forestal es considera afectada per este risc. En eixes zones caldrà aplicar totes les mesures establertes al Document Bàsic de Seguretat en cas d'Incendi, secció SI5 del Codi Tècnic d'Edificació i al article 25 bis del ROGTU.

De totes maneres s'haurà de fer complir l'article 3 del Decret 6/2004, de 23 de gener del Consell de la Generalitat, pel qual s'establixen normes generals de protecció en terrenys forestals incendiats que establix:

1. Els terrenys forestals classificats com a sòl no urbanitzable que hagen patit els efectes d'un incendi no podran classificar-se o reclassificar-se com a urbà o urbanitzable, ni es podran minorar les proteccions derivades del seu ús i aprofitament forestal.

2. 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.

Aielo de Malferit, novembre de 2.020

David Sanchis Llopis
Arquitecte

7.- ANNEX TÈCNIC

UNITAT ECOLÒGICA DE DEPURACIÓ:

Una unitat ecològica de depuració és un conjunt perfectament estanc prefabricat destinat a la recollida, 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 depòsit 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 depòsit 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 postòssos, 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 sé 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 eventuals

PLA GENERAL D' AIELO DE MALFERIT

AIELO DEL MALFERIT (VALÈNCIA)

NORMES URBANÍSTIQUES D'ORDENACIÓ DETALLADA

ÍNDEX

| | |
|--|------------|
| NORMES URBANÍSTIQUES D'ORDENACIÓ DETALLADA | 4 |
| TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS..... | 4 |
| CAPÍTOL I. INTRODUCCIÓ..... | 4 |
| <i>CAPÍTOL II.- INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I US DEL SÒL</i> | <i>5</i> |
| <i>CAPÍTOL III ORDENES D'EXECUCIÓ I SUSPENSÍO D'OBRES I ALTRES USOS</i> | <i>35</i> |
| <i>CAPÍTOL IV.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA</i> | <i>36</i> |
| TÍTUL II. DEURE DE CONSERVACIÓ I RUÏNA..... | 39 |
| TÍTOL III. CONDICIONS GENERALS DE L'EDIFICACIÓ. | 44 |
| <i>CAPÍTOL I. CONDICIONS GENERALS</i> | <i>44</i> |
| <i>CAPÍTOL II. CONDICIONS DE L'ILLA I EL VIAL</i> | <i>45</i> |
| <i>CAPÍTOL III. CONDICIONS DE PARCEL·LA.....</i> | <i>46</i> |
| <i>CAPÍTOL IV. CONDICIONS DE LA POSICIÓ DE L'EDIFICACIÓ EN LA PARCEL·LA.</i> | <i>47</i> |
| <i>CAPÍTOL V. CONDICIONS D'INTENSITAT DE L'EDIFICACIÓ.....</i> | <i>48</i> |
| <i>CAPÍTOL VI. CONDICIONS DE VOLUM I FORMA DELS EDIFICIS.</i> | <i>49</i> |
| <i>CAPÍTOL VII. CONDICIONS D'HABITABILITAT DELS EDIFICIS.....</i> | <i>54</i> |
| <i>CAPÍTOL VIII. CONDICIONS D'APARCAMENT EN ELS EDIFICIS.....</i> | <i>56</i> |
| <i>CAPÍTOL IX. CONDICIONS ESTÈTIQUES DELS EDIFICIS.....</i> | <i>58</i> |
| <i>CAPÍTOL X. CONDICIONS D'INSTAL·LACIÓ DE LES ANTENES DE TELEFONIA, RÀDIO I TELEVISIÓ.</i> | <i>60</i> |
| <i>CAPÍTOL XI. CONDICIONS D'ABOCAMENT A LA XARXA MUNICIPAL DE CLAVEGUERAM.....</i> | <i>63</i> |
| <i>CAPÍTOL XII. CONDICIONS GENERALS DE LES INSTAL·LACIONS D'ENERGIA ELÈCTRICA.....</i> | <i>67</i> |
| TÍTOL IV. USOS DETALLATS | 68 |
| <i>CAPÍTOL I. CONCEPTE.....</i> | <i>68</i> |
| <i>CAPÍTOL II. ZOU I NUCLI HISTÒRIC tradicional. (NHT-BRL).....</i> | <i>74</i> |
| <i>CAPÍTOL III. ZOU II AMPLIACIÓ CASC.....</i> | <i>75</i> |
| <i>CAPÍTOL IV. ZOU III EIXAMPLE I.....</i> | <i>79</i> |
| <i>CAPÍTOL V. ZOU IV EIXAMPLE II</i> | <i>83</i> |
| <i>CAPÍTOL VI. ZOU V VIVENDES AÏLLADES</i> | <i>85</i> |
| <i>CAPÍTOL VII. ZOU VI VIVENDES ADOSSADES</i> | <i>88</i> |
| <i>CAPÍTOL VIII. ZOU VII RESIDENCIAL BAIXA DENSITAT</i> | <i>91</i> |
| <i>CAPÍTOL IX. ZOU VIII INDUSTRIAL EN ILLA</i> | <i>96</i> |
| <i>CAPÍTOL X. ZOU IX INDUSTRIAL AÏLLAT.....</i> | <i>98</i> |
| <i>CAPÍTOL XI. ESPAIS DOTACIONALS PÚBLICS</i> | <i>101</i> |
| TÍTOL V. DISPOSICIONS TRANSITÒRIA I FINAL. | 105 |
| <i>DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA.....</i> | <i>105</i> |

| | |
|--|------------|
| <i>DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA</i> | 107 |
| <i>DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA FINAL</i> | 107 |
| ANNEX TÈCNIC | 107 |

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, siga 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 depòsit 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 boscós, 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'obtindre 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'obtindre 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 requereixen 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 el 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 produïsquen 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, atenent 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. El 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 la condicionament de locals per a exercir les activitats comercials definides en el 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 establix 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 la 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 el article 4 de les presents normes s'ajustarà a lo previst en la legislació vigent en matèria de procediment administratiu comú

La declaració responsable a presentar al 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 precisos 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 perjuí de les potestats municipals de comprovació o inspecció dels requisits habilitants per a l'exercici del dret i de l'adequació del que executa al contingut de la declaració.

La inexactitud, falsedat o omisió, 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 perjuí 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 perjuí 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 llicència 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 siguin 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 Pecuàries, 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 comprega 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 concloses 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 estableix 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
 - Fatxades 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 fatxades 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, les 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 fatxades.
- 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 pugua afectar el paisatge o salubritat de l'àrea, com ara cementeri de vehicles, femater o femer, talat d'arbres, estés 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 produísca 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 pèrdua 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 :
 - a. La necessitat de sol·licitar pròrroga del termini d'execució, amb anterioritat al venciment dels terminis i per justa causa.
 - b. L'adaptació de l'obra o instal·lació a les modificacions de la normativa, inclús d'índole 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'obtindre 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 índole de la 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'establix 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'establix 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 simultània 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, per el que es determina la 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 fonamente. 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 dona suport, o el certificat d'innecessarietat, haurà d'estar subscripta per les parts afectades.
6. La llicència de parcel·lació serà innecessària quan:
 - a. 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.
 - b. 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.
 - c. 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:
 - a. Les obres de nova planta
 - b. Les obres d'ampliació i reforma dels edificis.
 - c. Les obres de demolició
 - d. Les obres menors que no estiguin subjectes al règim de declaració responsable.

2. En les sol·licituds d'obra majors arrelgades en els apartats a, b i c del apartat anterior, s'acompanyarà a més de la documentació establida en l'article 19 de les presents normes:
 - a. Dos còpies de projecte bàsic, una de elles en format digital (pdf), les dues còpies deuran estar signades per tècnic competent y visades por el corresponent col·legio professional. En el cas dels documentes presentades en format pdf, deuran anar signats electrònicament por tècnic competent mitjançant certificat digital reconegut.
 - b. Dos còpies del corresponent estudi de Seguretat i salut, una de elles en formato digital (pdf), les dues còpies deuran estar signades per tècnic competent y visades por el corresponent col·legio professional. En el cas dels documentes presentades en format pdf, deuran anar signats electrònicament por tècnic competent mitjançant certificat digital reconegut.
 - c. Fitxa urbanística corresponent i les fitxes d'estadística normalitzades segons el model establít per l'administració general.
 - d. 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.
 - e. Fotocòpia del IAE del Constructor.
 - f. Quan el projecte haja de ser conegut per altres organismes quant a l'índole del seu contingut, s'acompanyaran exemplars addicionals del mateix.
 - g. Fulls de dades estadístiques.
 - h. Còpia del pla oficial acreditatiu d'haver-se efectuat l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny, expedit pels servicis tècnics municipals.
 - i. Si és el cas, còpia del document oficial de contestació a les consultes efectuades prèviament.
 - j. 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.

- k. Cèdula de Qualificació Provisional, si es tracta de vivendes acollides a protecció oficial.
 - l. Acta d'inici d'obres
3. En les sol·licituds de llicència d'obra menors, s'ajustaran al procediment i contingut següent:
- a. 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.
 - b. 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 estableix 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 subscript 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 subscript 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, 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.

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 previstos en la Llei 3/2004, de 30 de juny de la Generalitat de l'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació, o normativa que la substituïska.
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:
 - a. Certificat final de les obres, expedida 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. Planols 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 d'els 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 al acte d'ocupació, siga necessari declaració responsable, en els termes de les presentes 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 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 depòsit d'emmagatzematge a l'aire lliure, inclosos els depòsits 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 servici 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 servici d'altres actuacions de major envergadura i particularment les següents:
 - a) Tanques d'obres i solars.
 - b) Sondejos de terrenys.
 - c) Obertura de rases i cales.
 - d) Instal·lacions de maquinària, bastimentada i fitacions.

3. Les actuacions urbanístiques, arreplegades 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 perjudici que els aspectes urbanístics i demanials puguem 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 prevegen 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 produïsqen 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, atenent 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. El 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 definitivament, 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 eradicació 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 eradicar-se els 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.

La autorització s'atorgarà, per tant, subjecta al compromís de demolir o eradicar 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'eradicació 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 Escriptura 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 pera 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 medieren 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 medieren entre la notificació de la liquidació de les taxes meritedes 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 omplit totes les obligacions imposades per estes ordenances l'òrgan competent atorgarà la llicència. Quan els informes dels servicis tècnics municipals o dels organismes que hagueren 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. Sobrepassar 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 Depositaria 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 seu i amb càrrec al propietari o els propietaris del solar o de l'edifici, tot això sense perjuí 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 estanquitat 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 estableix 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 ordes 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 ordes 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 precintat-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:
 - a. Consulta directa del planejament.
 - b. Consultes prèvies.
 - c. Informes urbanístics.
 - d. 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 servei 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 eventuais 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 serveis 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 puga 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 perjuí 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'emetran 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 perjudicis 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 realització d'un informe d'avaluació, a càrrec d'un facultatiu competent, con el contingut establert en el 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 requerisquen 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 perjuí 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, constitutiu 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 puga 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 denunciem 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 limítrofs per paret mitgera, relació succinta dels fets i súplica que s'incoe el procediment contradictori de ruïna. Es podrà acompanyar dictamen subscrit 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 contindrà les circumstàncies i elements tècnics que concorren en la finca i comprendrà quants aspectes siguem 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 complit l'orde d'execució es faculta 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 obeïsca 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 Parcial 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 perjudi 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. (RZOUCV), excepte les definides en els articles següents d'este títol:

CAPÍTOL II. CONDICIONS DE L'ILLA I EL VIAL

Article 62. Paràmetres urbanístics relatius 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 relatius 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 pugua 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 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^2 t).

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, depòsits 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 d'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'escaleres 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 siguen 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 entreplantes. 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 25é 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 entreplantes 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 definixen 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 definixen 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 definixen 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 sobreïsquen 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 sobreïsquen 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 deterioreni 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 següent: 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'hauràn 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, por el que s'aproven les exigències bàsiques de disseny y 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, por 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 dóna 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 fatxades 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 desenrotllament 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, fotovoltaïques, 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 convenient ocultació dels mateixos. La solució adoptada haurà d'estar arplegada 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 ANTENES 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 suppose. 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 fatxades, 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 45°, 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 al 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 fatxades amb un angle de 45° 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 perjudi 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:

- a. 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.
- b. Preservar la Integritat i seguretat de les persones i Instal·lacions de clavegueram.
- c. 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.
- d. Afavorir la reutilització, dels fangs obtinguts en les Instal·lacions de depuració d'aigües residuals.

Article 85. Àmbit d'aplicació.

Deuran 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:

- a. Tot abocament industrial haurà de complir amb el que estableix 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.
- b. L'Ajuntament vetlarà perquè les indústries que no puguin connectar-se a la xarxa de clavegueram municipal – i, per tant, aboquen a llit 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.
- c. 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.

- d. 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 |
| 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 |
| Aldehíds (mg/l) | 2,00 | 2,00 |
| Detergents (mg/l) | 6,00 | 6,00 |
| Pesticides (mg/l) | 0,10 | 0,50 |
| Toxicitat (U.I.) | 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:

- a. Formació de mescles Inflamables o explosives.
- b. Efectes corrosius sobre els materials constituents de les instal·lacions.
- c. 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.
- d. 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.
- e. 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 inmiscibles 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 comburents.
- 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 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 efluent 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 desenvolupar 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 recepcions 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 la atesa 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 substituïska, ALUM el soterrament de línies aèries, si les haguera, en l'àmbit a urbanitzar, integrant-les amb el propi desenvolupament 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'incloga l'espai d'estar o menjador, que dóna 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 es seues estàncies, destinada al servei comú d'us 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'arribe 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 Llei14/2010, de 3 de desembre, de la Generalitat, d'Espectacles Públics, Activitats Recreatives i Establiments Públics, i normativa de desplegament. Se subdividix 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 subdividix 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 definix 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 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 definix 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 requerixen 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- Servicis 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- Serviç 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)

Article 103. Àmbit

La zona del nucli històric tradicional (NHT-BRL) està constituïda per l'àrea expressament representada gràficament amb aquest nom en els planols d'ordenació del Pla i en el Catàleg de Béns i Espais Protegits.

Article 104. Normativa d'aplicació

La finalitat de les condicions particulars d'aquesta zona és la conservació de la trama urbana, de l'ambient urbà tradicional, així com de la tipologia edificatòria històrica.

Dins d'aquesta zona, es troben els perímetres de protecció del Bé d'Interés Cultural Palau dels Malferits, que està representat gràficament en els planolss del Catàleg de Béns i Espais Protegits.

Tant en aquesta zona d'ordenació: Nucli Històric Tradicional considerat Bé de Rellevància Local (NHT-BRL), com en l'àmbit de protecció de protecció específica patrimonial del BIC, la normativa aplicable és l'establida en el propi Catàleg de Béns i Espais Protegits.

CAPÍTOL III. ZOU II AMPLIACIÓ CASC

Article 105. 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 106. 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 107. 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 108. Parcel·la mínima edificable.

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

En la subzona ACA-2 la parcel·la queda definida per la condicions de superfície de 100 m² i façana mínima de 7 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 109. Nombre màxim de plantes.

El nombre màxim de plantes serà de III, no permetent-se ni entreplantes ni àtics.

Article 110. 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 111. 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 112. 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 113. Altura màxima total.

L'altura màxima total no superarà els 3,6 metres per damunt de l'altura reguladora.

Article 114. Altura mínima edificable

Es podrà edificar un mínim d'una planta amb una altura reguladora mínima de 3 m.

Article 115. 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 116. 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 117. Elements lxents.

Caldrà ajustar-se conforme al que disposa l'art. 49 d'estes Normes.

Els ressaltos 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 recularen respecte al paràmetre de la façana, de manera que els fulles oberts no sobreisquen 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 118. 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 119. 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 120. 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 121. 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 122. 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 123. 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 124. 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 125. Profunditat màxima edificable.

És la distància que es fixa gràficament i es delimita per a cada illa en els plans d'alineacions.

Article 126. Parcel·la mínima edificable.

La parcel·la queda definida per la condicions de superfície de 120 m² i façana mínima de 6 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 127. Nombre màxim de plantes.

El nombre màxim de plantes serà grafiat en el corresponent plànol d'ordenació.

Article 128. 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 129. 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 130. 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 131. Altura màxima total.

L'altura màxima total no superarà els 3,6 metres per damunt de l'altura reguladora.

Article 132. 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 133. 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 134. 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 135. 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 vos fatxades i perpendicular a la façana en el punt de tall dels vols.
2. -L'arc serà tangent als vols de les fatxades.

Article 136. 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. |
| " 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 137. 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 138. 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, Hotelers (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 139. 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 140. 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 141. 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 142. Altura mínima edificable

Es podrà edificar un mínim d'una planta amb una altura reguladora mínima de 5 m.

Article 143. 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 144. 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, Hotelers (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 145. 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 146. 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 147. 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 148. Parcel·la mínima edificable.

En vivendes aïllades, la parcel·la queda definida per la condicions de superfície de 250 m² i façana mínima de 14 ml.

En vivendes apareiades, la parcel·la queda definida per la condicions de superfície de 300 m² i façana mínima de 18 ml., per a executar en eixa parcel·la dos vivendes apareiades.

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 149. 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 150. Coeficient d'edificabilitat neta

S'establix un coeficient d'edificabilitat neta de 0.7 m²t / m²s .

Article 151. Coeficient d'ocupació

S'establix un coeficient d'ocupació màxima de parcel·la del 45 %.

Article 152. Nombre màxim de plantes.

El nombre màxim de plantes serà de III.

Article 153. Altura màxima reguladora.

L'altura màxima reguladora serà de 9,50 m.

Article 154. 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 155. Altura màxima total.

L'altura màxima total no superarà els 3,6 metres per damunt de l'altura reguladora.

Article 156. Altura mínima edificable

Es podrà edificar un mínim d'una planta amb una altura reguladora mínima de 3m.

Article 157. 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 158. 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 mes 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 acera en el punt mes desfavorable)

Article 159. Aparcaments.

Serà obligatòria la reserva d'una plaça d'aparcament per cada vivenda o 150 m² d'edificabilitat.

Article 160. 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 161. 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 concessió 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 162. 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 163. 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 164. 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 165. Parcel·la mínima edificable.

En vivendes aïllades, la parcel·la queda definida per la condicions de superfície de 120 m² i façana mínima de 6 ml.

Article 166. 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 167. Coeficient d'edificabilitat neta

S'establix un coeficient d'edificabilitat neta d'1 m² / m² .

Article 168. Coeficient d'ocupació

S'establix un coeficient d'ocupació de parcel·la del 70 %.

Article 169. Nombre màxim de plantes.

El nombre màxim de plantes serà de III.

Article 170. Altura màxima reguladora.

L'altura màxima reguladora serà de 9,50 m.

Article 171. 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 172. 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 173. Altura màxima total.

L'altura màxima total no superarà els 3,6 metres per damunt de l'altura reguladora.

Article 174. Altura mínima edificable

Es podrà edificar un mínim d'una planta amb una altura reguladora mínima de 3 m.

Article 175. 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 176. 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 mes 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 acera en el punt mes desfavorable)

Article 177. Aparcaments.

Serà obligatòria la reserva d'una plaça d'aparcament per cada vivenda o 150 m² d'edificabilitat.

Article 178. 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 179. 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, Hotelar (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 180. 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 181. 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 182. 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 m²t/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 acera en el punt mes 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 acera en el punt mes desfavorable)

10. Aparcaments.-

Serà obligatòria la reserva d'una plaça d'aparcament per cada vivenda o 150 m² d'edificabilitat.

Article 183. 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 m²t/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 d'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 acera en el punt mes 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 acera en el punt mes desfavorable)

9. Aparcaments.-

Serà obligatòria la reserva d'una plaça d'aparcament per cada vivenda o 150 m² d'edificabilitat.

Article 184. 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 185. Buits

Tot buit haurà de situar-se com a mínim a 0.60 m de les mitgeres.

Article 186. 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 altioplà de 4.50 m sense incloure la vorera, excepte en vivendes unifamiliars o adossades el pendent màxima de la qual no podrà sobrepassar el 20 per cent, sense necessitat d'establir el citat altioplà. En un altre tipus de vivendes unifamiliars caldrà ajustar-se al que disposa l'art. 3.1 de les HD/91

Article 187. 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 188. Instal·lacions d'aire condicionat en fatxades

Cap instal·lació de refrigeració, aire condicionat, etc., , evacuació de fums o extractors, podrà sobreixir 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 189. 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, Hotelers (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 definits com compatibles o dominants.

CAPÍTOL IX. ZOU VIII INDUSTRIAL EN ILLA

Article 190. Àmbit

La zona d'Indústries en illa està constituïda per les a rees expressament grafiades con 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 191. 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 192. 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 193. 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 194. Edificabilitat neta.

S'establix un coeficient d'edificabilitat neta d'1 m² / m² .

Article 195. 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 196. Altures màxima reguladora.

Altura màxima reguladora definida en funció del nombre de plantes:

| Nombre de plantes | Altura màxima |
|-------------------|---------------|
| II | 8,00 m |

Article 197. 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 sobrepassi els 12 m d'altura màxima.

Article 198. 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 Hotelier (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 199. Àmbit

La zona de Indústries Aïllades està constituïda per les a rees expressament grafiades con 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 200. 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 201. 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 202. 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 203. Coeficient d'edificabilitat neta

S'establix un coeficient d'edificabilitat neta d'1 m² / m² .

Article 204. Coeficient d'ocupació

El coeficient d'ocupació queda determinat per les separacions a límits.

Article 205. Separació a límits

La distància mínima al límit frontal i a la resta de límits és de 3 m.

Article 206. 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 207. 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 208. 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 209. 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 mes 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 acera en el punt mes desfavorable)

Article 210. Aparcaments

Serà obligatòria la reserva d'una plaça d'aparcament per cada 150 m², o fracció, d'edificabilitat industrial.

Article 211. Usos Detallats

Ús dominant:

Industrial (IND)

Usos Compatibles:

Taller artesanal (TAR-r)

Comercial en zones no residencials (TCO-nr)

Terciari Hoteler (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 212. 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 213. 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 214. 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 215. Servicis Urbans.

Són les activitats realitzades en edificis o instal•lacions generalment de titularitat pública, sense perjuí 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 216. Tipus d'ordenació

Són els terrenys o parcel·les destinats a proporcionar a la persona i a la societat un lloc adequat per a desenvolupar 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 217. 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 perjudi de l'aplicació de l'apartat 3 de l'article 59 de la LUV.

Article 218. 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 219. 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, desenvolupades en terrenys dotats de l'arbratge, jardineria i mobiliari urbà (en especial fonts i bancs amb respall) 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 7metros, llevat que es requerira major altura per a la seua adequada funcionalitat.
- c) L'edificació es configurarà i localitzarà de manera que produïska el mínim perjudi a l'assolellament 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, corral 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 220. 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 221. 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 substituïska.

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 222. 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 siguin 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, siguin 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 puguen 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 produísca 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 223. 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 defineixen 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 224. 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, del 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.

Aielo de Malferit, novembre de 2020

David Sanchis Llopis
Arquitecte

ANNEX TÈCNIC

UNITAT ECOLÒGICA DE DEPURACIÓ:

Una unitat ecològica de depuració és un conjunt perfectament estanc prefabricat destinat a la recollida, líquüefacció 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 depòsit 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 depòsit 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 disminueix 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 postòssos, 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 sé 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 eventuals

PLA GENERAL

AIELO DE MALFERIT (VALÈNCIA)

**DIRECTRIUS DEFINITÒRIES DE LA ESTRATÈGIA
D'EVOLUCIÓ URBANA I OCUPACIÓ DEL TERRITORI**

ÍNDIX

| | |
|--|----------|
| 1.- OBJETE DE LES DEUT | 3 |
| 2.- CONTINGUT I FORMA DE LES DEUT | 3 |
| 3.- DIRECTRIUS DEL PLA GENERAL D'AIELO DE MALFERIT | 3 |
| 3.1.- <i>DIRECTRIUS RELATIVES A LA SOSTENIBILITAT</i> | 3 |
| 3.2.- <i>DIRECTRIUS RELATIVES A LA QUALITAT DE VIDA DELS CIUTADANS</i> | 6 |
| 3.3.- <i>DIRECTRIUS RELATIVES A L'ORDENACIÓ</i> | 8 |

1.- OBJETE DE LES DEUT

L'objecte de les Directrius Definitòries de l'Estratègia d'Evolució Urbana i d'Ocupació del Territori és establir els criteris i objectius que permeten l'adequació del Pla General a la política territorial, i identificar els objectius fonamentals del Pla General en coherència amb la política urbanística i territorial municipal, d'acord a l'article 43 de la Llei Urbanística Valenciana (en avant LUV).

2.- CONTINGUT I FORMA DE LES DEUT

En este document normatiu s'arreguen els aspectes més rellevants de l'estructura territorial i s'estableixen els criteris de desenvolupament del planejament amb base en la legislació, en particular d'acord amb allò que s'ha arregat en l'article 44 de la LUV.

Les previsions contingudes en este document són determinacions essencials amb vocació de permanència durant la vigència del Pla General, formulades de manera concreta i precisa.

3.- DIRECTRIUS DEL PLA GENERAL D'AIELO DE MALFERIT

3.1.- DIRECTRIUS RELATIVES A LA SOSTENIBILITAT

1. Utilització racional del sòl.

- Es procurarà un creixement compacte entorn dels sòls ja desenvolupats, d'acord amb el model de ciutat compacta, i la resta del terme es mantindrà fora del procés urbanitzador com la millor manera de gaudir d'un entorn net i no urbanitzat, gaudint de la naturalesa i el camp i tindre la ciutat rodejada d'un entorn natural.
- La reserva de parc Públic Natural (PNL) per a fer efectives les cessions a què es refereix l'article 13.6 de la Llei d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge, es fixarà a l'aprovar les bases particulars dels sectors urbanitzables que hagen de realitzar la cessió.
- Els criteris per a la incorporació de nous terrenys de sòl urbanitzable al procés urbanitzador són els següents:

Us residencial:

Seguiran el criteri de l'apartat primer de la present directriu 3.1.1, mitjançant la reclassificació de terrenys limítrofs al sòl urbà i urbanitzable previst en el Pla General d'us residencial i en sòl no urbanitzable comú tipus A. Es preferirà els sòls que presenten menys afeccions a valors ambientals i menor presència de riscs naturals.

Tots els sectors de sòl urbanitzable residencial del Pla hauran d'estar urbanitzats. I haurà d'estar edificada o iniciades les obres de construcció, almenys un 70% de la seua edificabilitat prevista de la tipologia que es pretenga implantar en els nous sectors.

Incorporaran amb destinació a xarxa primària d'espais lliures, els sòls necessaris per a no disminuir el nivell existent en el Pla General actual."

Us Industrial:

Seguiran el criteri de l'apartat primer de la present directriu Utilització racional del sòl, mitjançant la reclassificació de terrenys limítrofs al sòl urbà previst en el Pla General d'us industrial en la zona de Serrans i en sòl no urbanitzable comú tipus A. Es preferirà els sòls que presenten menys afeccions a valors ambientals i menor presència de riscos naturals.

Se separarà del barranc de serrans de manera que no afecte la seua zona de policia.

Haurà d'estar edificada o iniciades les obres de construcció, en al menys un 70% de la edificabilitat industrial prevista en el Pla en la zona de Serrans.

- Seqüència lògica de desenvolupament dels sòls urbanitzables:

Donada la situació dels sectors, i la seua no vinculació entre ells sobre elements de xarxa viària o dotacions previstes, no s'estableix condicionants per al desenvolupament d'un respecte als altres, podent desenvolupar-se qualsevol sector en primer lloc.

Iniciat el desenvolupament d'un sector, no podrà iniciar-se el desenvolupament o programació d'un altre fins que no es complisquen les condicions següents:

- Estiga urbanitzat la totalitat del sector anterior.
- S'haja construït el 30 % de l'edificabilitat prevista en el sector anterior.

2. Protecció de estructures agràries.

- No serà possible la realització d'actuacions urbanístiques en sòls afectats per actuacions de modernització de les estructures agràries, llevat que es garantisca reintegrar a l'Administració Autònoma les quantitats invertides més l'interès legal que corresponga i segon lo que disposa l'article 45 d'ela Llei 8/2002 de Modernització de les Estructures Agràries de la Comunitat València i la Ordre 17 d'octubre de 2.005 de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació que regula l'emissió d'informes de caràcter territorial i urbanístic

3. Protecció del paisatge.

- S'haurà de controlar i corregir la incidència de les noves actuacions en el paisatge amb el manteniment dels elements configuradors de vegetació, edificacions rurals, etc.

4. Prevenció de riscos naturals o induïts.

- Per mitjà de la restauració de muntanyes per masses arbòries que eviten l'erosió i el manteniment dels llits públics evitant el desenvolupament en zones inundables.

5. Ús eficient dels recursos hídrics.

- Reutilització de les aigües depurades per al reg de les zones verdes del municipi.
- Promoure polítiques municipals i sistemes d'estalvi d'aigua.

6. Protecció de la qualitat dels recursos hídrics.

- Desenvolupant sistemes de sanejament que impedisquen la contaminació del subsòl.

7. Protecció del medi natural.

- Els desenvolupaments urbanístics preveuran corredors verds amb funcions de connexió biològica i territorial, els eixos dels quals estaran constituïts pels barrancs, vies pecuàries, rius o altres fites geogràfiques identificables en el territori.

8. Conservació i posada en valor del patrimoni cultural.

- Les actuacions urbanístiques en sòl urbà tindran entre els seus objectius la revitalització del patrimoni arquitectònic i ambiental del casc, prestant especial atenció en el tractament dels entorns urbans pròxims a edificis catalogats.
- Conservació del patrimoni cultural arqueològic i d'etnologia.

9. Revitalització del patrimoni rural.

- Revitalització del patrimoni rural per mitjà de mesures de recuperació d'edificacions i infraestructures agrícoles.
- Es potenciarà l'entorn rural per mitjà de la implantació d'usos alternatius als tradicionals com els terciaris vinculats al turisme, permetent al mateix temps la conservació i recuperació de patrimoni arquitectònic autòcton que puga albergar usos com a habitatges rurals, hotels, balnearis o altres semblants.

10. Implantació d'infraestructures de transport, energia, aigua i comunicacions. Increment de l'eficiència dels recursos energètics.

- Racionalitzar i concentrar en corredors o corredors la implantació de noves infraestructures lineals, de manera que es reduïska al mínim l'impacte sobre el medi i els seus possibles efectes negatius ambientals, culturals i territorials.
- La implantació de noves infraestructures lineals, no suposarà la disminució ni l'ocupació de la zona de protecció de les carreteres.
- Impulsar la implantació d'energies renovables en els edificis públics i privats recolzant-se en els nous creixements urbanístics, per mitjà de la creació de beneficis fiscals.
- Promoure punts d'arregleplega selectiva amb sistemes que minimitzen la presència de tals punts dins de l'entorn urbà.

3.2.- DIRECTRIUS RELATIVES A LA QUALITAT DE VIDA DELS CIUTADANS

1. Millora d'entorns urbans.

- Per mitjà de l'edificació en solars vacants, generació d'espais lliures i rehabilitació d'edificis amb destí a equipaments públics o a la construcció de habitatges, especialment subjectes a algun règim de protecció pública.
- Generant, junt amb els usos residencials, possibilitats de treball compatibles amb la residència, perquè és fonamental per a la prosperitat de tot assentament humà el treball digne. Açò suposa ubicar la indústria (que genere contaminació o que supose incompatibilitat amb els usos residencials) en sòls allunyats dels sòls residencials i en les zones residencials només autoritzar tallers, magatzems, xicotetes indústries o servicis no contaminants i compatibles amb l'ús residencial.
- Millorant la qualitat dels servicis urbans com a abastiment d'aigua, clavegueram, enllumenat públic, sistema viari, previsió de places d'aparcament públic i altres d'anàlegs.
- S'implantaran mesures i tècniques destinades a aconseguir una major qualitat de l'ambient urbà per mitjà de la disminució de la contaminació acústica i vibracions, la reducció de la contaminació lumínica i de qualsevol emissió o element que pertorbe la qualitat atmosfèrica, o qualsevol altra d'anàloga natural.
- Incrementant els espais lliures, les zones verdes i espais dotacionals.
- Busca d'una imatge arquitectònica autòctona i de qualitat, sense menyscabament de la utilització de nous recursos formals.
- S'incidirà en l'estètica i morfologia dels nous edificis a fi de crear un paisatge urbà agradable i consolidat.

2. Accessibilitat del ciutadà en l'entorn urbà.

- Es garantirà en, almenys, els espais públics i els edificis de pública concurrència, l'accessibilitat i l'ús lliure i segur a totes les persones amb mobilitat reduïda o limitació sensorial.

- Així mateix es fomentarà la supressió de barreres arquitectòniques en les construccions de caràcter privat.
- Quan els espais públics o els edificis reunisquen especials valors culturals, s'harmonitzaran les solucions necessàries per a garantir l'accessibilitat sense minva de tals valors.

3. Mobilitat urbana.

- Es proposen recorreguts de vianants i de carril bici, per exemple junt amb el riu o els barrancs, separats del trànsit rodat i segurs, que permeten la connexió i l'accés als equipaments i zones verdes del terme.

4. Equipaments i dotacions públiques.

- Es reserven àmbits de sòl per a la implantació de les dotacions d'equipaments necessàries per a donar servici a la població prevista pel pla.
- Es reserven espais per a zones verdes d'acord amb les exigències urbanístiques legals.
- Els equipaments es disposen de manera repartida en el casc urbà per a facilitar l'accés i el servici als ciutadans.

5. Accés a l'habitatge.

- Es garantirà en la mesura que siga possible l'oferta de habitatges lliures i protegides, amb un equilibri en la reserva dotacional.

6. Participació ciutadana.

- Oferir a través dels mecanismes legals de publicitat, informació sobre els plans urbanístics i de desenvolupament del municipi.

3.3.- DIRECTRIUS RELATIVES A L'ORDENACIÓ

- L'objecte perseguit en la classificació del sòl és preservar aquells sòls amb característiques paisatgístiques o mediambientals que aconsellen la seua protecció, permetent creixements al voltant dels sòls urbans actuals, amb un model de creixement compacte.
- Els nous desenvolupaments asseguraran el subministrament de recursos hídrics i energètics necessaris per al seu desenvolupament, així com la connexió a la depuradora existent (o solució alternativa per al tractament de les aigües residuals) i l'obtenció i execució de la connexió viària necessària.
- Es consideraran adequades al model territorial proposat pel Pla i per tant permeses sense la redacció d'un nou Pla General:
 - Modificació dels usos permesos en el Sòl No Urbanitzable Comú tipus C, situat al nord del barranc de Cairent, sempre que es consideren compatibles amb els usos del Sòl No Urbanitzable Comú CAIRENT.
 - Canvi d'ús industrial a ús residencial dels sòls industrials: IBERMANTA, SANT JOSEP I i SANT JOSEP II.
 - Reclassificació dels terrenys classificat como a sòl no urbanitzable de protecció per risc d'inundació quan s'hagen executat les obres de consolidació que elimine el risc d'inundació i s'obtinga informe favorable de l'organisme de conca.
- El sòl no urbanitzable protegit és susceptible d'albergar activitats terciàries de tipus turístic en les condicions que s'estableixen en la llei 10/2004, i tenint en compte les limitacions que s'estableixen en les normes urbanístiques del Pla General.
- Els plànols d'ordenació del Pla General OE-2 i OE-3 inclouen la delimitació del àmbit de sòl no urbanitzable de protecció forestal per a fer efectives les cessions previstes en el article 13.6 de la LOTPP:
- D'acord amb les conclusions del Estudi de Paisatge, es redactarà un Pla Especial de Protecció del Paisatge i el Medi Rural, que deu tindre en compte les determinacions del Estudi de Paisatge sobre el paisatge rural d'Aielo de Malferit. Y que concretarà en el territori les mesures i normes d'integració paisatgística de les normes urbanístiques i del estudi de paisatge.
- D'acord amb ho que estableix el Pla Especial enfront del Risc Sísmic a la Comunitat Valenciana, el municipi d'Aielo de Malferit deurà redactar Pla d'Actuació Municipal enfront del Risc Sísmic.

Aielo de Malferit, novembre de 2020

David Sanchis Llopis
Arquitecte

PLA GENERAL

AIELO DE MALFERIT (VALÈNCIA)

FITXES DE PLANEJAMENT I GESTIÓ

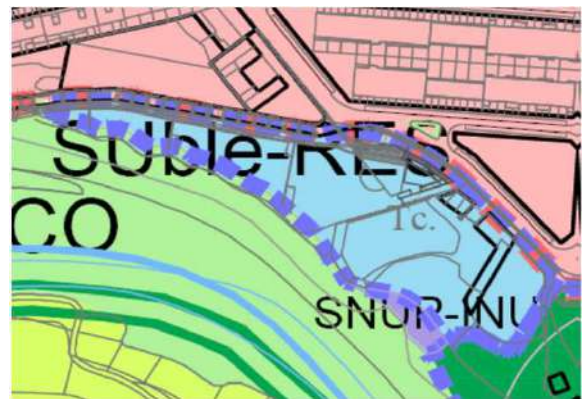
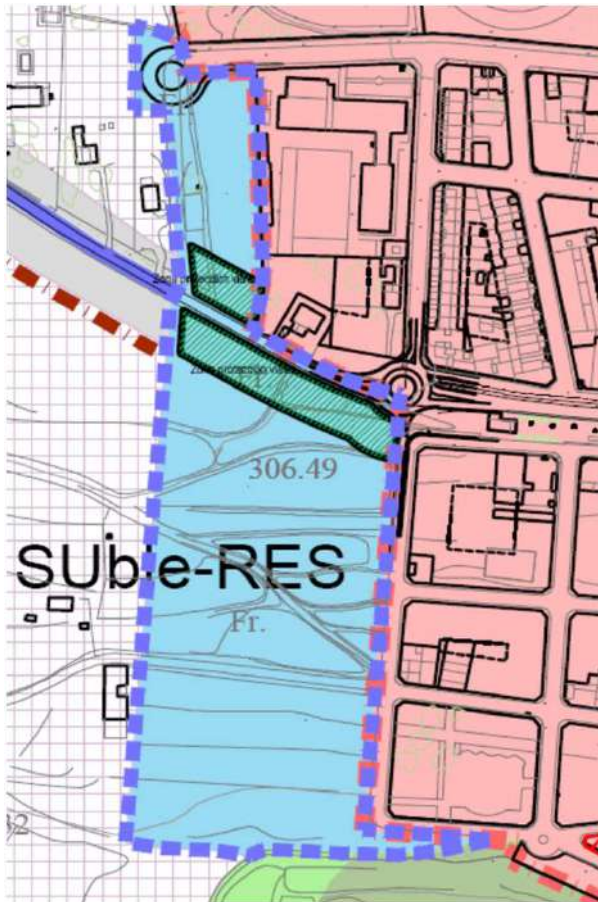
SECTOR SÒL URBANITZABLE RESIDENCIAL

FITXES DE PLANEJAMENT I GESTIÓ

DESCRIPCIÓ DEL SECTOR

| CLASSE DE SÒL | SECTOR | ORDENACIÓ DETALLADA |
|------------------|-------------------------------|---------------------|
| Sòl Urbanitzable | SECTOR "BASSA LA CAVA" | No |

SITUACIÓ



SECTOR SÒL URBANITZABLE RESIDENCIAL

SECTOR "BASSA LA CAVA"

FITXA DE PLANEJAMENT

| USOS GLOBALS I INCOMPATIBLES | | |
|---|---|---|
| ÚS DOMINANT | USOS COMPATIBLES | USOS PROHIBITS |
| Residencial | Terciari Comercial Oficines Esportiu Sanitari Religiós Recreatiu Tots els dotacionals públics segons la seua ordenació específica. | Taller La resta d'usos no definits |
| ZONA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA | | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA |
| ENSANCHE | | Edificació entre mitgeres |
| ZONA DE PROTECCIÓ DE LA CV-651. | | |
| <p>La zona de protecció de la CV-651 en l'interior del sector estarà delimitada per un franja paral·lela a l'aresta de la calçada situada a 25 m d'ella. En la glorieta la zona de protecció es traçarà a partir del bord de la calçada anul·lar. Esta zona es qualificarà com a protecció de vials i el seu únic ús serà el de jardí</p> | | |

SECTOR SÒL URBANITZABLE RESIDENCIAL

SECTOR "BASSA LA CAVA"

FITXA DE PLANEJAMENT

CRITERIS D'ORDENACIÓ i INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

1. Es connectarà l'Av. Jaume I amb la rotonda situada sobre la CV- 651 garantint, a través de la rotonda, la connexió viària entre els sòls situats al nord i sud de la CV-651. La construcció de la glorieta està condicionada que s'adapte al disseny contingut en el projecte "Glorieta en la travesia de Aielo de Malferit".
2. La zona del sector situada al nord de la CV-651 es qualificarà com a sòl dotacional públic d'ús educatiu.
3. La zona del sector situada al sud del nucli urbà, limítrofa al carrer orient i carrer número 9 - SAU.1, estarà qualificada en la seua totalitat a sòl dotacional públic de zona verda i equipament.
4. Es reservarà un espai per a zona verda a l'oest i al voltant de l'ermita que arribarà fins el límit oest del sector, la qual permetrà separar el paisatge urbà del paisatge viari i minimitzar l'impacte visual generat per la infraestructura viària i els vehicles que circulen per ella. El viari al sud de l'ermita es perllongarà cap a l'oest servint de connexió amb la referida zona verda.
5. Els nous vials que s'executen connectaran i continuaran el traçat de la trama urbana viària pròxima i enllaçaran, sempre que resulte possible, amb les senderes, camins que recorren pel sòl no urbanitzable limítrof al sector, assegurant que es manté la continuïtat i connexió físiques i visuals.
6. Inserció d'arbratge en el viari de nova execució, de manera que es millore la qualitat paisatgística dels vials de l'entorn urbà i es millore, alhora, la integració en el paisatge circumdant reduint, així mateix, els impactes generats pels propis vehicles (enlluernaments, distorsions cromàtiques, etc), mobiliari urbà (punts de recollida de residus, fanals, etc), elements auxiliars (unitats exteriors d'aire acondicionat, panells solars, etc) i elements construïts.
7. Els viaris limítrofs amb el sòl no urbanitzable incorporaran unitats arbòries dins la seva secció, a més de recorreguts ciclistes i per a vianants, amb l'objectiu d'afavorir l'accés als diferents paisatges que integren l'àmbit que rodeja al sector.
8. La disposició del elements edificats, mobiliari urbà i arbrat no alterarà les condicions paisatgístiques dels recursos perceptibles des de l'interior del sector, ni les visuals existents sobre els paisatges circumdants.
9. S'executaran els miradors identificats a la documentació gràfica de caràcter normatiu del Pla General.
10. A més del condicionants establerts als punts anteriors resultarà d'aplicació la normativa genèrica de caràcter paisatgístic establerta a l'Estudi de Paisatge i a la documentació de caràcter normatiu del Pla General.

SECTOR SÒL URBANITZABLE RESIDENCIAL**SECTOR "BASSA LA CAVA"****FITXA DE GESTIÓ**

| UNITAT D'EXECUCIÓ | SUPERFÍCIE ÀREA DE REPARTIMENT: | AR-1 | APROFITAMENT TIPUS PROVISIONAL DE L'ÀREA DE REPARTIMENT |
|--|--|---|---|
| Una única unitat d'execució, que comprèn la totalitat del sector. | 66.225 m² | | 0,6237 |
| | SUPERFÍCIE ÀREA REPARCEL·LABLE (PONDERADA): | | APROFITAMENT TIPUS PROVISIONAL DE L'ÀREA REPARCEL·LABLE |
| | 73.065 m² | | 0,5653 |
| PARC NATURAL ADSCRIT, PNL: | | COEFICIENT DE PONDERACIÓ DEL PNL: | |
| 68.396 m² | | 0,1 | |
| ELEMENTS ESTRUCTURALS ADSCRITS : | | ELEMENTS ESTRUCTURALS INCLOSOS: | |
| 14.591,26 m² | | | |
| GESTIÓ | CONDICIONS PER A LA REDELIMITACIÓ D'UNITAT D'EXECUCIÓ | | |
| Indirecta | Els Programes d'Actuació Integrada podran estendre l'àmbit de la Unitat a quants terrenys siguin necessaris per a connectar-la | | |
| | No hi haurà una diferència d'Aprofitament entre unitat de més del 20% | | |
| CONDICIONS | | | |
| A) CONDICIONS DE GESTIÓ | | | |
| Actuació Integrada. | | | |
| Aprofitament subjectiu 90%. | | | |
| Almenys es destinaran a habitatge de protecció pública: | | 30 % de l'edificabilitat residencial | |
| B) CONDICIONS DE DESENVOLUPAMENT | | | |
| La part de PQL que s'obtinga com a element estructural adscrit haurà d'a més urbanitzar-se amb càrrec al sector. | | | |
| La construcció de la glorieta serà a càrrec del sector en el cas que este es desenrotlle abans de que el projecte de la rotonda s'execute per la Diputació de València. | | | |
| Les xarxes de pluvials i residuals es connectaran a les existents. | | | |
| S'haurà de redactar Estudi Acústic del sector realitzant una anàlisi detallada de la necessitat d'implantar mesures correctores acústiques i en qualsevol cas s'adoptaran les mesures previstes per a aquest sector en l'Estudi Acústic del Pla General. | | | |
| Iran a càrrec del sector el cost dels elements de protecció del soroll que els correspongue. | | | |
| L'agent urbanitzador haurà de sol·licitar informe sobre la capacitat del sistema de sanejament i depuració de referència per a tractar l'aigua residual generada pel seu desenvolupament. | | | |
| S'hauran de complir les condicions de sanejament i depuració d'aigües residuals definits en l'article 102 de les normes urbanístiques d'ordenació estructural. | | | |
| La realització de la primera fase del "PROGRAMA DE PAISATJE PER A LA MILLORA DE LA FAÇANA URBANA DEL NUCLI URBÀ CONFRONTANT AL RIU CLARIANO I ESPAI URBÀ D'ACCÉS" anirà a càrrec del sector de sòl urbanitzable "Bassa la Cava". | | | |

DOCUMENTS DE DESENVOLUPAMENT :

Programa d'Actuació Integrada

Projecte d'Urbanització

Projecte de Reparcelació

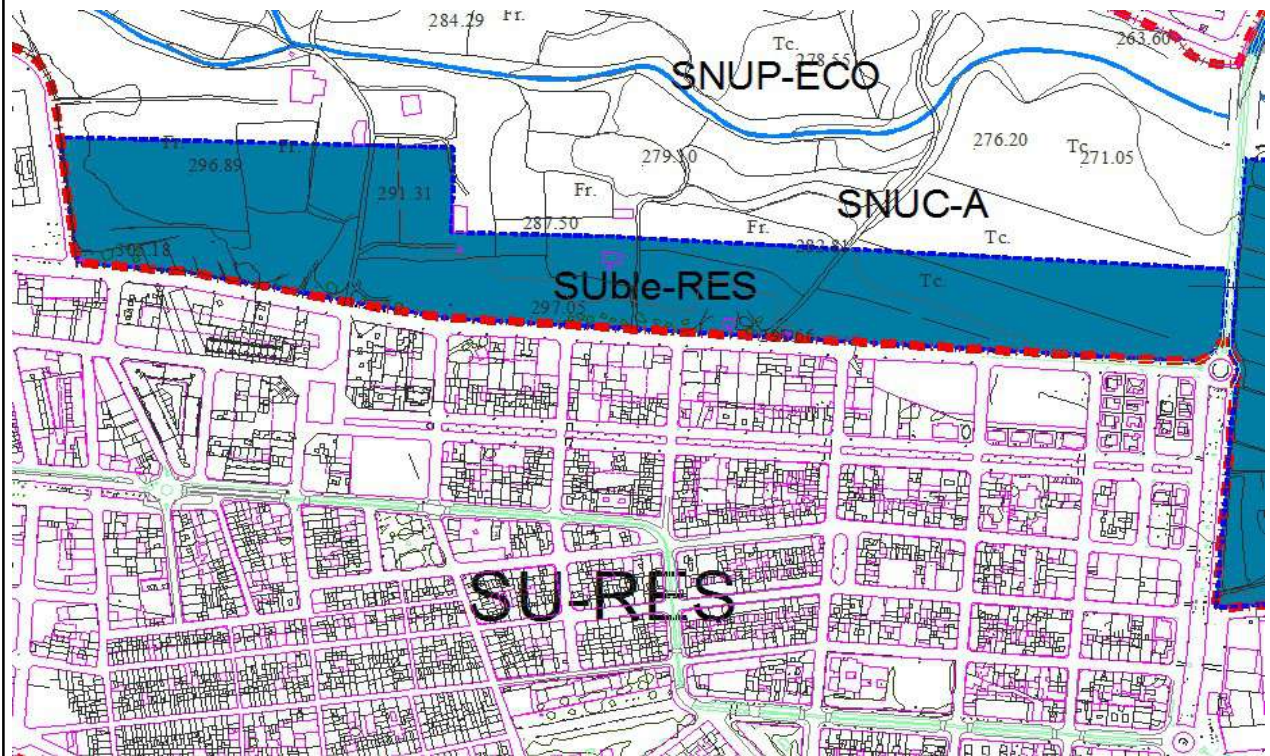
SECTOR SÒL URBANITZABLE RESIDENCIAL

FITXES DE PLANEJAMENT I GESTIÓ

DESCRIPCIÓ DEL SECTOR

| CLASSE DE SÒL | SECTOR | ORDENACIÓ DETALLADA |
|------------------|--------------------------------|---------------------|
| Sòl Urbanitzable | SECTOR "AMPLIACIÓ NORD" | No |

SITUACIÓ



SECTOR SÒL URBANITZABLE RESIDENCIAL

SECTOR "AMPLIACIÓ NORD"

FITXA DE PLANEJAMENT

PARÀMETRES D'EDIFICABILITAT

| SUPERFICIE DE SECTOR | ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA | EDIFICABILITAT |
|------------------------------|--|------------------------------|
| 101.052 m² | 0,8000 m²/m²s | 80.842 m²t |

USOS GLOBALS I INCOMPATIBLES

| ÚS DOMINANT | USOS COMPATIBLES | USOS PROHIBITS |
|--------------------|---|--|
| Residencial | Terciari Comercial Oficines Esportiu Sanitari Religiós Recreatiu Tots els dotacionals públics segons la seua ordenació específica. | Taller La resta d'usos no definites |

ZONA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

TIPOLOGIA EDIFICATORIA

| | |
|--|---|
| Ensanche Residencial Baixa Densitat | Edificació aïllada Edificació adossada Edificació entre mitgeres |
|--|---|

SECTOR SÒL URBANITZABLE RESIDENCIAL

SECTOR "AMPLIACIÓ NORD"

FITXA DE PLANEJAMENT

CRITERIS D'ORDENACIÓ i INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

1. Potenciació de l'Av. Jaume I com un eix vegetal i ciclista estructurant de la zona nord d'Aielo. Conservació de l'arbrat actual.
2. Creació d'un límit que definisca la zona nord del casc urbà i que servisca alhora de separació de la zona industrial de Serranes, mitigació d'impactes i integració entre els diferents paisatges que conflueixen en aquesta zona. Aquest límit estarà conformat per una franja verda que continga elements de tipus arbori que millore l'aspecte visual d'aquest entorn i ajude a esmorteir el soroll generat al polígon.
3. S'assenyalarà i realitzarà una connexió per a vianants i vehicles no motoritzats sobre el traçat del camí de Cairent, el qual s'inicia al límit nord del sector.
4. Els nous vials que s'executen connectaran i continuaran el traçat de la trama urbana viària pròxima i enllaçaran, sempre que resulte possible, amb les senderes, camins que recorren pel sòl no urbanitzable limítrof al sector, assegurant que es manté la continuïtat i connexió físiques i visuals.
5. Inserció d'arbratge en el viari de nova execució, de manera que es millore la qualitat paisatgística dels vials de l'entorn urbà i es millore, alhora, la integració en el paisatge circumdant reduint, així mateix, els impactes generats pels propis vehicles (enlluernaments, distorsions cromàtiques, etc), mobiliari urbà (punts de recollida de residus, fanals, etc), elements auxiliars (unitats exteriors d'aire acondicionat, panells solars, etc) i elements construïts.
6. Els viaris limítrofs amb el sòl no urbanitzable incorporaran unitats arbòries dins la seva secció, a més de recorreguts ciclistes i per a vianants, amb l'objectiu d'afavorir l'accés als diferents paisatges que integren l'àmbit que rodeja la sector.
7. La disposició dels elements edificats, mobiliari urbà i arbrat no alterarà les condicions paisatgístiques dels recursos perceptibles des de l'interior del sector, ni les visuals existents sobre els paisatges circumdants.
8. A més dels condicionants establerts als punts anteriors resultarà d'aplicació al normativa genèrica de caràcter paisatgístic establerta a l'Estudi de Paisatge i a la documentació de caràcter normatiu del Pla General.

SECTOR SÒL URBANITZABLE RESIDENCIAL**SECTOR "AMPLIACIÓ NORD"****FITXA DE GESTIÓ**

| UNITAT D'EXECUCIÓ | SUPERFÍCIE ÀREA DE REPARTIMENT: | AR-1 | APROFITAMENT TIPUS PROVISIONAL DE L'ÀREA DE REPARTIMENT |
|---|--|---|---|
| Una única unitat d'execució, que comprèn la totalitat del sector. | 129.608 m² | | 0,6237 |
| | SUPERFÍCIE ÀREA REPARCEL·LABLE (PONDERADA): | | APROFITAMENT TIPUS PROVISIONAL DE L'ÀREA REPARCEL·LABLE |
| | 142.994 m² | | 0,5653 |
| PARC NATURAL ADSCRIT, PNL: | | COEFICIENT DE PONDERACIÓ DEL PNL: | |
| 133.856 m² | | 0,1 | |
| ELEMENTS ESTRUCTURALS ADSCRITS : | | ELEMENTS ESTRUCTURALS INCLOSOS: | |
| 28.556,30 m² | | | |
| GESTIÓ | CONDICIONS PER A LA REDELIMITACIÓ D'UNITAT D'EXECUCIÓ | | |
| Indirecta | Els Programes d'Actuació Integrada podran estendre l'àmbit de la Unitat a quants terrenys siguin necessaris per a connectar-la | | |
| | No hi haurà una diferència d'Aprofitament entre unitat de més del 20% | | |
| CONDICIONS | | | |
| A) CONDICIONS DE GESTIÓ | | | |
| Actuació Integrada. | | | |
| Aprofitament subjectiu 90%. | | | |
| Almenys es destinaran a habitatge de protecció pública: | | 30 % de l'edificabilitat residencial | |
| B) CONDICIONS DE DESENVOLUPAMENT | | | |
| La part de PQL que s'obtinga com a element estructural adscrit haurà d'a més urbanitzar-se amb càrrec al sector. | | | |
| Les xarxes de pluvials i residuals es connectaran a les existents. | | | |
| S'haurà de redactar Estudi Acústic del sector realitzant una anàlisi detallada de la necessitat d'implantar mesures correctores acústiques i en qualsevol cas s'adoptaran les mesures previstes per a aquest sector en l'Estudi Acústic del Pla General. | | | |
| Iran a càrrec del sector el cost dels elements de protecció del soroll que els correspongue. | | | |
| Prèviament a l'aprovació del Pla Parcial que desenvolupe el sector haurà de justificar-se que no es produeix incidència en el règim de corrents de la llera pública i obtenir nou informe de l'organisme de conca. | | | |
| L'agent urbanitzador haurà de sol·licitar informe sobre la capacitat del sistema de sanejament i depuració de referència per a tractar l'aigua residual generada pel seu desenvolupament. | | | |
| S'hauran de complir les condicions de sanejament i depuració d'aigües residuals definits en l'article 102 de les normes urbanístiques d'ordenació estructural. | | | |
| EL "PROGRAMA DE PAISATJE PER A LA RECUPERACIÓ DE LA VEGETACIÓ DE RIBERA DEL BARRANC DELS SERRANS I MITIGACIÓ DEL IMPACTE VISUAL GENERAT PEL POLÍGON INDUSTRIAL ELS SERRANS" es desenvoluparà en dues fases: la primera es farà en càrrec al sector "Ampliació Nord" i comprendrà les actuacions previstes sobre el tram del barranc paral·lel al límit nord del referit sector. | | | |

DOCUMENTS DE DESENVOLUPAMENT :

Programa d'Actuació Integrada

Projecte d'Urbanització

Projecte de Reparcelació

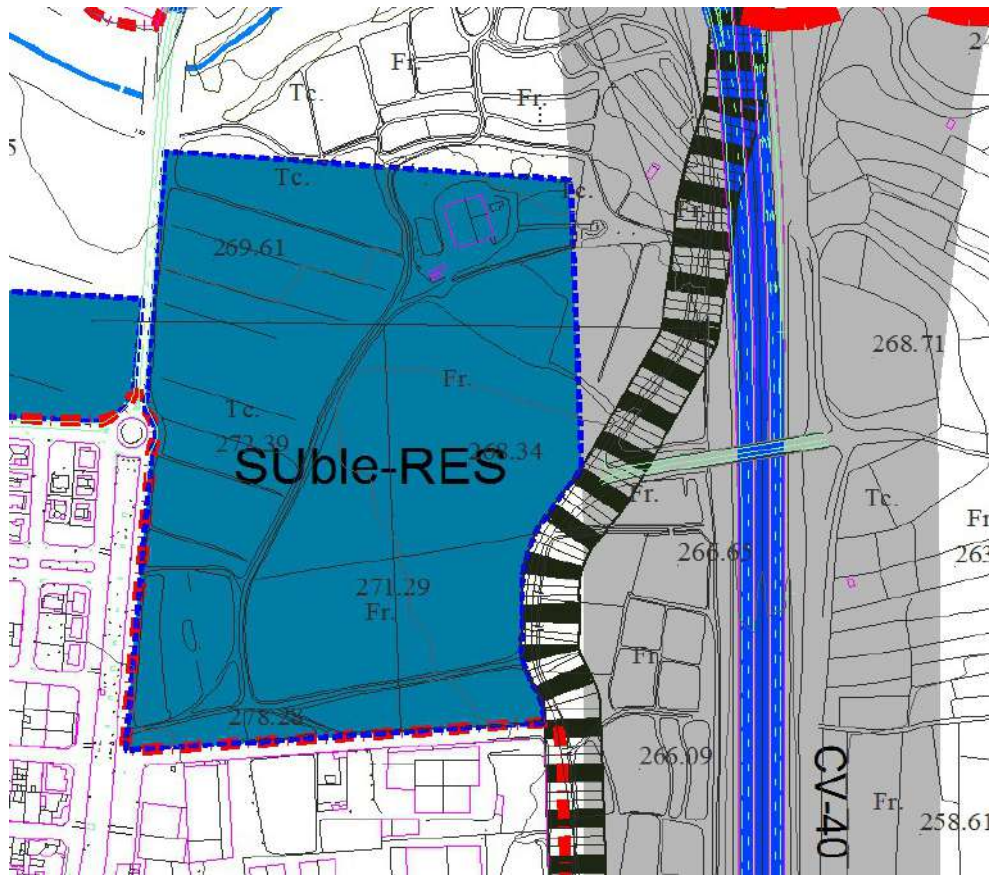
SECTOR SÒL URBANITZABLE RESIDENCIAL

FITXES DE PLANEJAMENT I GESTIÓ

DESCRIPCIÓ DEL SECTOR

| CLASSE DE SÒL | SECTOR | ORDENACIÓ DETALLADA |
|------------------|--------------------------------|---------------------|
| Sòl Urbanitzable | SECTOR "SANT JOSEP III" | No |

SITUACIÓ



SECTOR SÒL URBANITZABLE RESIDENCIAL

SECTOR "SANT JOSEP III"

FITXA DE PLANEJAMENT

| PARÀMETRES D'EDIFICABILITAT | | |
|--|---|---|
| SUPERFICIE DE SECTOR | ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA | EDIFICABILITAT |
| 104.723 m² | 0,6000 m²t/m²s | 62.834 m²t |
| USOS GLOBALS I INCOMPATIBLES | | |
| ÚS DOMINANT | USOS COMPATIBLES | USOS PROHIBITS |
| Residencial | Terciari Comercial Oficines Esportiu Sanitari Religiós Recreatiu Tots els dotacionals públics segons la seua ordenació específica. | Taller La resta d'usos no definites |
| ZONA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA | | TIPOLOGIA EDIFICATORIA |
| Ensanche Residencial Baixa Densitat | | Edificació aïllada Edificació adossada Edificació entre mitgeres |

SECTOR SÒL URBANITZABLE RESIDENCIAL

SECTOR "SANT JOSEP III"

FITXA DE PLANEJAMENT

CRITERIS D'ORDENACIÓ i INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

1. Els límits nord i sud del sector, propers a les zones industrials dels Serrans i Sant Josep, respectivament, preveuran una zona verda que haurà de garantir la separació visual entre els paisatges urbà i industrial. Les tipologies vegetals elegides, a més de garantir la consecució dels objectius anteriorment referits, hauran de disposar-se amb un ritme i densitat reconegut al paisatge circumdant, per tal de no generar nous impactes o elements impropis del paisatge.
2. Al límit est del sector es preveuran connexions per vianants amb la via pecuària la qual donarà suport als desplaçaments de vianants i ciclistes. Aquest recurs cultural quedarà convenientment senyalitzat al llarg de tot el seu recorregut. A més, tal i com s'estableix a la normativa de caràcter general en matèria paisatgística, s'instal·laran panells informatius amb documentació relativa al història de la via pecuària, usos tradicionals, data de classificació, etc
3. Es reservarà una parcel·la de al menys 8,000 m2 de superfície de la xarxa secundària d'equipaments del sector Sant Josep III , assignant-li un ÚS EDUCATIU.
4. Es connectarà amb l'Av. Jaume I a través de la rotonda situada sobre la CV- 651 garantint, a través de la referida infraestructura viària, la connexió entre els espais situats al nord i sud de la CV-651.
5. Es mantindrà una connexió visual amb els paisatges circumdants, sobre tot aquella existent sobre l'Avinguda Alfredo Castelló.
6. Inserció d'arbratge en el viari de nova execució, de manera que es millore la qualitat paisatgística dels vials de l'entorn urbà i es millore, alhora, la integració en el paisatge circumdant reduint, així mateix, els impactes generats pels propis vehicles (enlluernaments, distorsions cromàtiques, etc), mobiliari urbà (punts de recollida de residus, fanals, etc), elements auxiliars (unitats exteriors d'aire acondicionat, panells solars, etc) i elements construïts.
7. Els viaris limítrofs amb el sòl no urbanitzable incorporaran unitats arbòries dins la seva secció, a més de recorreguts ciclistes i per a vianants, amb l'objectiu d'afavorir l'accés als diferents paisatges que integren l'àmbit que rodeja al sector.
8. La disposició del elements edificats, mobiliari urbà i arbrat no alterarà les condicions paisatgístiques dels recursos perceptibles des de l'interior del sector, ni les visuals existents sobre els paisatges circumdants.
9. A més del condicionants establerts als punts anteriors resultarà d'aplicació al normativa genèrica de caràcter paisatgístic establerta a l'Estudi de Paisatge i a la documentació de caràcter normatiu del Pla General.

SECTOR SÒL URBANITZABLE RESIDENCIAL

SECTOR "SANT JOSEP III"

FITXA DE GESTIÓ

| UNITAT D'EXECUCIÓ | SUPERFÍCIE ÀREA DE REPARTIMENT: | AR-1 | APROFITAMENT TIPUS PROVISIONAL DE L'ÀREA DE REPARTIMENT |
|--|--|---|---|
| Una única unitat d'execució, que comprèn la totalitat del sector. | 113.730 m² | | 0,5525 |
| | SUPERFÍCIE ÀREA REPARCEL·LABLE (PONDERADA): | | APROFITAMENT TIPUS PROVISIONAL DE L'ÀREA REPARCEL·LABLE |
| | 113.730 m² | | 0,5525 |
| PARC NATURAL ADSCRIT, PNL: | | COEFICIENT DE PONDERACIÓ DEL PNL: | |
| 0 m² | | | |
| ELEMENTS ESTRUCTURALS ADSCRITS : | | ELEMENTS ESTRUCTURALS INCLOSOS: | |
| 9.007,00 m² | | | |
| GESTIÓ | CONDICIONS PER A LA REDELIMITACIÓ D'UNITAT D'EXECUCIÓ | | |
| Indirecta | Els Programes d'Actuació Integrada podran estendre l'àmbit de la Unitat a quants terrenys siguin necessaris per a connectar-la | | |
| | No hi haurà una diferència d'Aprofitament entre unitat de més del 20% | | |
| CONDICIONS | | | |
| A) CONDICIONS DE GESTIÓ | | | |
| Actuació Integrada. | | | |
| Aprofitament subjectiu 90%. | | | |
| Almenys es destinaran a habitatge de protecció pública: | | 30 % de l'edificabilitat residencial | |
| B) CONDICIONS DE DESENVOLUPAMENT | | | |
| La part de PQL que s'obtinga com a element estructural adscrit haurà d'a més urbanitzar-se amb càrrec al sector. | | | |
| Les xarxes de pluvials i residuals es connectaran a les existents. | | | |
| S'haurà de redactar Estudi Acústic del sector realitzant una anàlisi detallada de la necessitat d'implantar mesures correctores acústiques i en qualsevol cas s'adoptaran les mesures previstes per a aquest sector en l'Estudi Acústic del Pla General. | | | |
| Iran a càrrec del sector el cost dels elements de protecció del soroll que els correspongue. | | | |
| Prèviament a l'aprovació del Pla Parcial que desenvolupe el sector haurà de justificar-se que no es produeix incidència en el règim de corrents de la llera pública i obtenir nou informe de l'organisme de conca. | | | |
| L'agent urbanitzador haurà de sol·licitar informe sobre la capacitat del sistema de sanejament i depuració de referència per a tractar l'aigua residual generada pel seu desenvolupament. | | | |
| S'hauran de complir les condicions de sanejament i depuració d'aigües residuals definits en l'article 102 de les normes urbanístiques d'ordenació estructural. | | | |

DOCUMENTS DE DESENVOLUPAMENT :

Programa d'Actuació Integrada

Projecte d'Urbanització

Projecte de Reparcelació

PLA GENERAL

AIELO DE MALFERIT (VALÈNCIA)

FITXES DE PROGRAMES DE PAISATGE

ÍNDIX

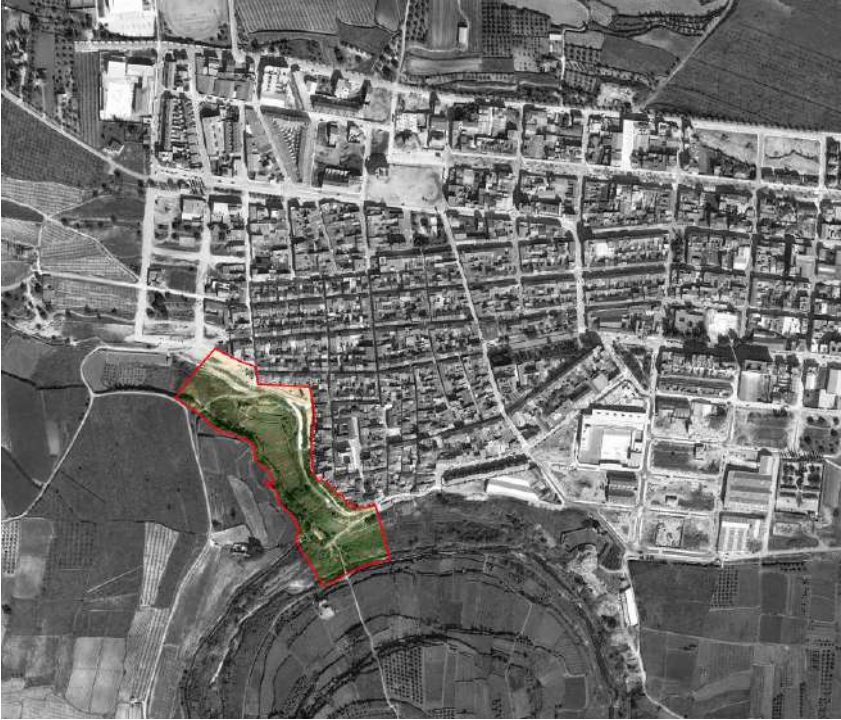
| | |
|---------------------------------|---|
| 1.- PROGRAMES DE PAISATGE | 3 |
|---------------------------------|---|

1.- PROGRAMES DE PAISATGE

En aquest epígraf s'inclouen aquelles actuacions que han de ser objecte d'execució prioritària per tal de garantir la preservació, millora o posada en valor dels paisatges que, pel seu valor natural, visual, cultural o urbà o pel seu estat de degradació, requereixen intervencions específiques integrades.

Aquests Programes estableixen els compromisos temporals, econòmics, financers i administratius previstos als articles 61 i 62 del Reglament de Paisatge:

- La millora paisatgística dels nuclis urbans, de les perifèries i de les vies d'accés als nuclis urbans, així com l'eliminació, reducció i trasllat dels elements, usos i activitats que les degraden.
- La posada en valor del paisatge singular de cada lloc com a recurs turístic.
- El manteniment, millora i restauració dels paisatges forestals, agropecuaris i rurals.
- L'articulació harmònica dels paisatges, amb una atenció particular cap als espais de contacte entre els àmbits urbà i rural.
- L'elaboració de projectes de millora paisatgística d'àrees degradades, d'activitats industrials i comercials i de les infraestructures.
- El foment de les actuacions de les administracions locals i de les entitats privades en la protecció, ordenació i gestió del paisatge.
- L'adquisició de sòl per a incrementar el patrimoni públic de sòl en les àrees que es consideren d'interès per a la gestió paisatgística.
- La millora paisatgística d'entorns històrics i arqueològics.
- La millora paisatgística dels sòls forestals, entorns rurals i de les explotacions agropecuàries.

| | |
|------------------------------------|--|
| <p>TÍTOL</p> | <p>PROGRAMA PER A LA MILLORA DE LA FAÇANA URBANA DEL NUCLI URBÀ CONFRONTANT AL RIU CLARIANO I ESPAI URBÀ D'ACCÉS</p> |
| <p>LOCALITZACIÓ I ÀMBIT</p> | <p>Sud del casc urbà, en la zona confrontant al Riu Clariano.</p>  |
| <p>DESCRIPCIÓ</p> | <p>Es pretén millorar la façana sud del casc urbà d'Aielo de Malferit, tant pel que fa a la imatge d'alguns edificis com a l'espai públic, actualment degradat en àrees concretes i poc integrat paisatgísticament, presentant diversos impactes visuals.</p> <p><u>Fases:</u> Aquest programa es desenvoluparà en dues fases:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1ª: Comprendrà les actuacions sobre sòl i elements públics. - 2ª: Intervencions sobre els elements edificats privats. <p>La realització de la primera fase anirà a càrrec del sector de sòl urbanitzable "Bassa la Cava", mentre que la segona anirà a càrrec de l'Ajuntament i els propietaris de les edificacions.</p> |
| <p>ESTRATÈGIES</p> | <ul style="list-style-type: none"> · Rehabilitar totes aquelles façanes que suposen un conflicte paisatgístic en l'actualitat, donant-les el tractament previst en la normativa urbanística del Pla General, aconseguint d'aquesta manera una imatge homogènia i integrada en el paisatge. <p>Aquesta mesura resultarà d'aplicació tant per a les façanes, com per als seus elements constituents i cobertes dels immobles.</p> |





· Eradicació de tots aquells espais que en l'actualitat generen efecte "tanca" o que esdevenen llocs marginals.

· Millorar la urbanització i la integració paisatgística (mitjançant la implementació d'elements vegetals) del tram de passeig que discorre des del "llavadero" d'Aielo fins el carrer del diputat John Aparici, així com dels accessos al riu Clariano existents en aquest tram, executant les zones específiques destinades a miradors en els punts indicats en la documentació gràfica de l'estudi de paisatge.

S'analitzarà la possibilitat d'integrar paisatgísticament les línies d'abastiment elèctric mitjançant soterrament, desviament o ocultació.



· Integrar paisatgísticament l'espai reservat per als contenidors de recollida selectiva mitjançant l'execució de murs de pedra, anàlegs als existents en la zona sud del casc, de manera que s'impedisca la percepció visual d'aquests elements des del sud del terme.

| | |
|-----------------------------------|--|
| |  <ul style="list-style-type: none"> · Propostes de disseny de l'espai públic i mobiliari urbà per resoldre els impactes paisatgístics i donar solució al límit entre unitats paisatgístiques, afavorint la interrelació entre elles. · Difusió de les mesures previstes en el programa a través de jornades informatives. |
| <p>ELEMENTS D'INTERÈS</p> |  <p>El tram on es planteja portar a terme el programa presenta nombrosos elements d'interès cultural, ambiental o visual com són: el portal de la verge del Carme, el safareig, els murs de contenció de maçoneria, les visuals cap a la serra grossa i el Riu Clariano i el propi riu.</p> |
| <p>TERMINIS</p> | <p>Dintre dels dos anys següents al vist i plau rebut pel Programa que es redacte s'haurà d'iniciar les actuacions previstes.</p> <p>S'instarà als propietaris dels immobles inclosos dintre de l'àmbit del programa a que en el termini de cinc anys, comptats a partir del vist i plau definitiu emès sobre el referit document, realitzen les tasques de rehabilitació i integració identificades en apartats anteriors.</p> <p>Des d'aquest mateix moment l'ajuntament haurà d'iniciar la promoció de les mesures previstes sobre l'espai públic garantint que, en el termini de deu anys, s'assoliran totes les actuacions previstes.</p> |
| <p>VALORACIÓ ECONÒMICA</p> | <p>La font de finançament serà pública, semi-pública o privada, en allò que respecta a les actuacions sobre sòl públic, i privada en la resta de casos.</p> <p>El cost de cadascuna de les actuacions serà establert al Programa que desenvolupe les referides actuacions de millora.</p> |

| | | |
|-------------------------------------|-----------|---|
| AGENTS ORGANISMES | I | Ajuntament, Diputació de València, Generalitat Valenciana, associacions de veïns, paisatgístiques i medi ambientals i particulars. |
| FINANÇAMENT | | Fase Primera: El finançament de la primera fase d'aquest programa anirà a càrrec dels propietaris del sòl del sector Bassa la Cava. Fase Segona: El finançament de la segona fase es portarà a terme amb càrrec als pressupostos municipals parcial o totalment i/o subvencions de la Diputació, Generalitat o fons europeus. |
| SEGUIMENT CONTROL INDICADORS | I | El document que desenvolupe aquestes mesures haurà de preveure un seguiment anual de les actuacions previstes en el programa i del resultat de la seva execució, analitzant-se la millora paisatgística obtinguda. S'haurà d'informar a la ciutadania de les millores paisatgístiques aconseguides. Els ens de control seran l'ajuntament d'Aielo i la conselleria competent en matèria de paisatge. |
| PRIORITAT DE L'ACTUACIÓ | DE | Alta |

| | |
|------------------------------------|---|
| <p>TÍTOL</p> | <p>PROGRAMA PER A LA MILLORA DE LA IMATGE DE L'ACCÉS SUD A AIELO, INTEGRACIÓ DE LA ZONA INDUSTRIAL I TRANSICIÓ AMB L'ENTORN RURAL</p> |
| <p>LOCALITZACIÓ I ÀMBIT</p> | <p>Sud-est del casc urbà, carrer de la Serratella i CV-6410. Límit paisatgístic entre el sòl industrial i el sòl rural.</p>  |
| <p>DESCRIPCIÓ</p> | <p>Es pretén millorar la imatge de la carretera d'accés al casc d'Aielo des de la CV-40 caracteritzada per presentar una plataforma asfaltada amb cunetes ambdós costats, per on discorre l'aigua de pluja per vessament, degradades, amb els trams de connexió amb els camins confrontants ocupats per canonades vistes destinades a la recollida de l'aigua. L'espai existent entre les parcel·les agrícoles i la plataforma de la referida carretera està ocupat per vegetació espontània arbustiva.</p> <p>Alhora es pretén millorar paisatgísticament el tram que s'endinsa dins del casc, el qual presenta en l'actualitat una imatge prou degradada, donant-li una imatge més urbana, integrant l'espai industrial (a l'est) i el residencial-dotacional (a l'oest).</p> <p>Així mateix es cerca millorar la façana sud de la zona industrial tant pel que fa a la imatge dels edificis com a la transició amb el paisatge rural, actualment molt degradat i poc integrada paisatgísticament, presentant nombrosos impactes visuals.</p> <p>Aquest programa es podrà desenvolupar en dos fases. La primera afectarà a la carretera d'accés a Aielo, la qual podrà a més diferenciar-se entre les actuacions previstes sobre la pròpia carretera i les actuacions que afecten al tram que s'introdueix dins el casc urbà, mentre que la segona inclourà les actuacions sobre la façana sud de la zona urbana.</p> |
| <p>ESTRATÈGIES</p> | <ul style="list-style-type: none"> · Millorar la secció viària de la CV-6410 i els elements que hi formen part, especialment les cunetes. S'estudiarà la possibilitat de incloure, a un dels dos costats de la carretera, una franja destinada al trànsit de vianants i ciclistes. L'espai entre la plataforma i la zona per a vianants i ciclistes pot materialitzar-se mitjançant cuneta filtrant. Implementació de plantes |

autòctones per tal de minimitzen l'impacte de la carretera en les parcel·les agrícoles que l'envolten, disminuint alhora la fragilitat visual de cara als usuaris de la carretera.



· Integrar paisatgísticament la façana sud de la zona industrial establint una normativa específica (unitària i homogènia) aplicable a les construccions ubicades en aquest tipus de sòl, que garantisca assolir una imatge reconeixible i integrada en el paisatge.

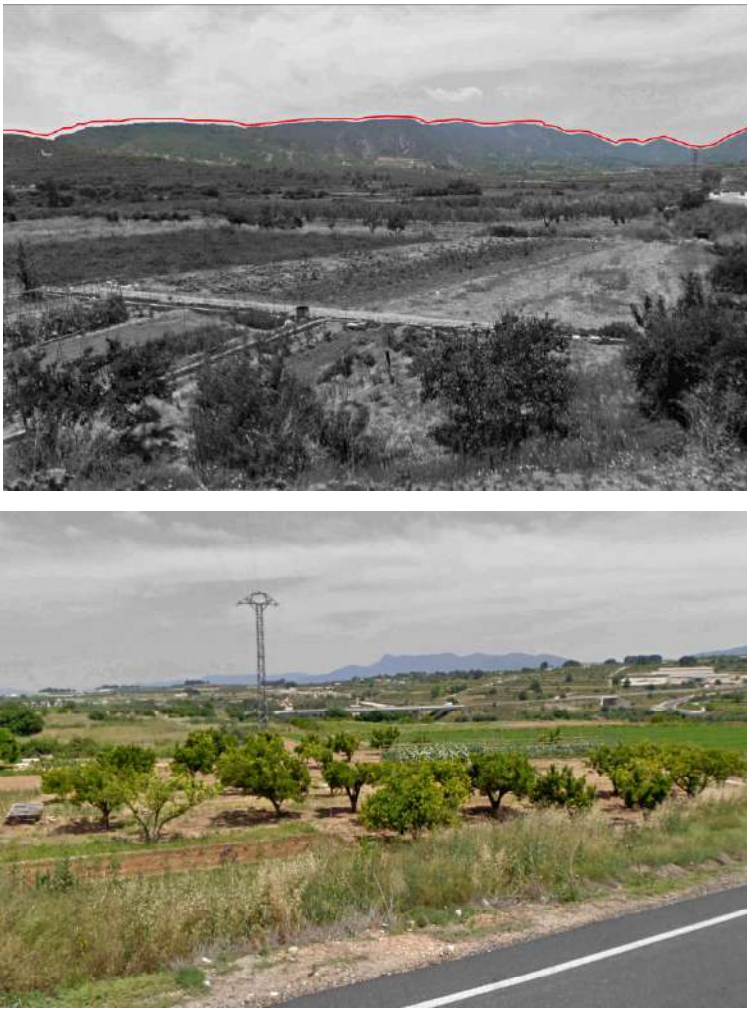


· Millorar la urbanització del límit sud del casc establint un límit recognoscible i integrat amb el sòl rural, inserint elements de vegetació autòctona i usos públics: àrees d'esbarjo, connexions amb el sòl rural, carril bici i recorreguts per a vianants.

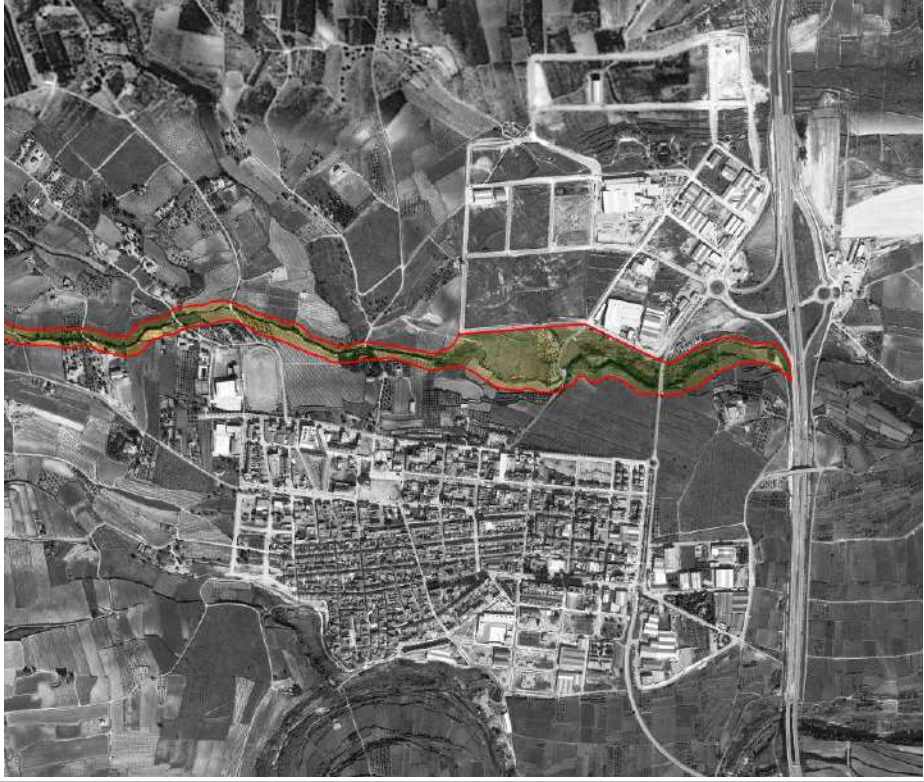
· Millorar la secció viària per tal d'assolir els objectius esmentat en el punt anterior, mitjançant un escalonament gradual que reduisca les diferències de cota en aquesta àrea del terme, reduint l'efecte pantalla.



· Actuar sobre aquells elements que generen un conflicte en el paisatge relacionats amb les línies d'abastiment elèctric, bé traslladant-les, bé soterrant-les o bé ocultant-les. Així mateix se inserirà un sistema d'enllumenat públic amb menor impacte visual i lumínic i més integrat en el paisatge.

· Pel que fa al tram del carrer de les Serratelles, es modificarà la secció viària per tal de atorgar-li un caire més urbà, implementant arbrat, carrils bicis i àrees reservades per a vianants (continuant els projectats en la zona industrial). Es preveurà un bulevard central amb l'objectiu de continuar la imatge urbana viària del tram nord del referit carrer.

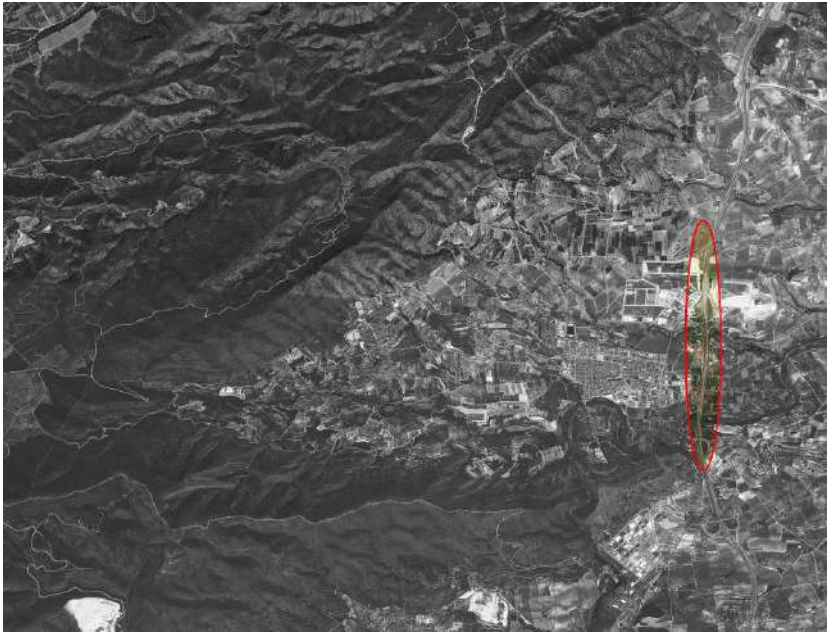

| | |
|---------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none">· Es reservaran espais dedicats a miradors en la intersecció entre la CV-6410, el carrer nº9 i el carrer de la indústria ja que des d'aquest punt es pot percebre visualment gran part del recurs paisatgístic ambiental/visual de la serra grossa.· Difusió de les mesures previstes en el programa a través de jornades informatives. |
| ELEMENTS D'INTERÈS |  <p>El tram on es planteja portar a terme el programa presenta nombrosos elements d'interès ambiental i visual com són la Serra Grossa i la Unitat Paisatgística de les Hortes.</p> |
| TERMINIS | <p>Dintre dels dos anys següents al vist i plau rebut pel Programa que es redacte s'haurà d'iniciar les actuacions previstes.</p> <p>S'instarà als propietaris dels immobles industrials inclosos dintre de l'àmbit del programa a que en el termini de cinc anys, comptats a partir del vist i plau definitiu emès sobre el referit document, realitzen les tasques d'integració identificades en apartats anteriors.</p> |

| | | |
|-------------------------------------|----------|--|
| | | Des d'aquest mateix moment l'ajuntament haurà d'iniciar la promoció de les mesures previstes sobre l'espai públic garantint que, en el termini de deu anys, s'assoliran totes les actuacions previstes. |
| VALORACIÓ ECONÒMICA | | La font de finançament serà pública, semi-pública o privada, en allò que respecta a les actuacions sobre sòl públic, i privada en la resta de casos. El cost de cadascuna de les actuacions serà establert al Programa que desenvolupe les referides actuacions de millora. |
| AGENTS ORGANISMES | I | Ajuntament, Diputació de València, Generalitat Valenciana, associacions de veïns, paisatgístiques i medi ambientals i particulars. |
| FINANÇAMENT | | El finançament d'aquest programa s'obtindrà en càrrec als pressupostos municipals, principalment aquell destinant a actuacions que afecten als trams viaris de titularitat municipal. El finançament de les actuacions a realitzar sobre la carretera s'obtindrà de subvencions autonòmiques, de la Diputació de València o de fons europeus. El finançament de les actuacions a realitzar sobre les edificacions que configuren la façana industrial anirà a càrrec dels propietaris de les referides construccions, quan aquestes afecten a la seva propietat, i als pressupostos municipals per a la resta de casos. |
| SEGUIMENT CONTROL INDICADORS | I | El document que desenvolupe aquestes mesures haurà de preveure un seguiment anual de les actuacions previstes en el programa i del resultat de la seva execució, analitzant-se la millora paisatgística obtinguda. S'haurà d'informar a la ciutadania de les millores paisatgístiques aconseguides. El disseny de la millora de l'accés sud a Aielo de Malferit ha de ser aprovat per la Diputació de València. Els ens de control seran l'ajuntament d'Aielo i la conselleria competent en matèria de paisatge. |
| PRIORITAT DE L'ACTUACIÓ | | Alta |




| | |
|------------------------------------|--|
| <p>TÍTOL</p> | <p>PROGRAMA PER A LA RECUPERACIÓ DE LA VEGETACIÓ DE RIBERA DEL BARRANC DELS SERRANS I MITIGACIÓ DEL IMPACTE VISUAL GENERAT PEL POLÍGON INDUSTRIAL ELS SERRANS</p> |
| <p>LOCALITZACIÓ I ÀMBIT</p> | <p>Nord del casc urbà, junt a la carretera CV-40</p>  |
| <p>DESCRIPCIÓ</p> | <p>Es pretén recuperar i millorar la vegetació de ribera del barranc dels Serrans per tal d'aconseguir una pantalla de vegetació que minve l'impacte visual generat per la façana sud del polígon industrial dels serrans.</p> <p>Així mateix, amb aquesta actuació es cerca potenciar un dels principals recursos paisatgístics ambientals del terme i accentuar el seu caràcter de corredor ecològic afectat negativament per l'activitat entròpica desenvolupada al seu voltant.</p> <p><u>Fases:</u> Aquest programa es desenvoluparà en dues fases:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1^a: Es farà a càrrec al sector "Ampliació Nord" i comprendrà les actuacions previstes sobre el tram del barranc paral·lel al límit nord del sector. Comprendrà les actuacions sobre sòl i elements públics. - 2^a: Inclourà la resta d'actuacions, aquelles encaminades a mitigar l'impacte de l'entorn industrial i aquelles previstes sobre el tram no adscrit al sector urbanitzable abans esmentat. |
| <p>ESTRATÈGIES</p> | <ul style="list-style-type: none"> · Millora de la connectivitat lateral de la llera amb la ribera, augmentat l'espai de mobilitat fluvial. |

| | |
|-------------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none">· Recuperació de la composició i estructura de la vegetació de la ribera, substituint progressivament la vegetació d'explotació per vegetació ripària autòctona, incrementant la variació i riquesa d'espècies.· Reducció de l'impacte visual generat pel polígon industrial dels Serrans i els seus elements funcionals mitjançant l'ocultació parcial d'aquests.· Adequació de talussos· Retirada de troncs morts· Habilitació d'escombreres· Creació de senderes· Aprofitament social de l'espai en benefici dels habitants d'Aielo i visitants potencials (turisme escolar), establint un itinerari educatiu des del punt de vista ambiental i paisatgístic. |
| ELEMENTS D'INTERÈS | <p>Situació actual</p>  <p>Situació prevista</p>  |


| | |
|-------------------------------------|---|
| | |
| TERMINIS | <p>Dintre dels dos anys següents al vist i plau rebut pel Programa que es redacte s'haurà d'iniciar les actuacions previstes.</p> <p>S'instarà als propietaris dels immobles industrials inclosos dintre de l'àmbit del programa a que en el termini de cinc anys, comptats a partir del vist i plau definitiu emès sobre el referit document, realitzen les tasques d'integració identificades en apartats anteriors.</p> <p>Des d'aquest mateix moment l'ajuntament haurà d'iniciar la promoció de les mesures previstes sobre l'espai públic garantint que, en el termini de deu anys, s'assoliran totes les actuacions previstes.</p> |
| VALORACIÓ ECONÒMICA | <p>La font de finançament serà pública, semi-pública o privada, en allò que respecta a les actuacions sobre sòl públic, i privada en la resta de casos.</p> <p>El cost de cadascuna de les actuacions serà establert al Programa que desenvolupe les referides actuacions de millora.</p> |
| AGENTS ORGANISMES | <p>Ajuntament, Diputació de València, Generalitat Valenciana, associacions de veïns, paisatgístiques i medi ambientals i particulars.</p> |
| FINANÇAMENT | <p>Fase Primera: El finançament de la primera fase d'aquest programa anirà a càrrec dels propietaris del sòl de sòl urbanitzable "Nord".</p> <p>Fase Segona: El finançament de la segona fase es portarà a terme amb càrrec als pressupostos municipals parcial o totalment, dels propietaris del sòl industrial (en aquelles actuacions que afecten a la seva propietat) i/o subvencions de la Diputació, Generalitat o fons europeus i l'òrgan de conca.</p> |
| SEGUIMENT CONTROL INDICADORS | <p>El document que desenvolupe aquestes mesures haurà de preveure un seguiment anual de les actuacions previstes en el programa i del resultat de la seva execució, analitzant-se la millora paisatgística obtinguda. S'haurà d'informar a la ciutadania de les millores paisatgístiques aconseguides.</p> <p>Els ens de control seran l'ajuntament d'Aielo i la conselleria competent en matèria de paisatge.</p> |
| PRIORITAT DE L'ACTUACIÓ | <p>Alta</p> |

| | |
|-----------------------------|---|
| TÍTOL | PROGRAMA PER A LA REGENERACIÓ DEL PAISATGE DE LA ZONA EST DEL TERME MUNICIPAL |
| LOCALITZACIÓ I ÀMBIT | Est del terme municipal, junt a la carretera CV-40  |
| DESCRIPCIÓ | Es pretén recuperar i millorar la imatge de la zona est del terme municipal proper a la carretera CV-40, la construcció de la qual ha donat lloc a grans moviments de terra i, com a conseqüència, ha propiciat l'aparició de grans talussos de terra calcària els quals generen un fort impacte visual. |
| ESTRATÈGIES | Restauració mitjançant la plantació d'espècies vegetals autòctones que mimetitzaren l'impacte dels talussos amb les parcel·les agrícoles que l'envolten, reduint alhora la fragilitat visual de cara als usuaris de la carretera.  |


| | |
|--|--|
| <p>ELEMENTS D'INTERÈS</p> | <p>Les àrees d'interès ecològic, cultural i visuals percebudes des de l'entorn d'actuació.</p>  |
| <p>TERMINIS</p> | <p>Dintre dels dos anys següents al vist i plau rebut pel Programa que es redacte s'haurà d'iniciar les actuacions previstes.</p> <p>Des d'aquest mateix moment l'ajuntament haurà d'iniciar la promoció de les mesures previstes garantint que, en el termini de deu anys, s'assoliran totes les actuacions previstes.</p> |
| <p>VALORACIÓ ECONÒMICA</p> | <p>La font de finançament serà pública, semi-pública o privada, en allò que respecta a les actuacions sobre sòl públic, i privada en la resta de casos.</p> <p>El cost de cadascuna de les actuacions serà establert al Programa que desenvolupe les referides actuacions de millora.</p> |
| <p>AGENTS ORGANISMES</p> | <p>Ajuntament, Diputació de València, Generalitat Valenciana, associacions de veïns, paisatgístiques i medi ambientals i particulars.</p> |
| <p>FINANÇAMENT</p> | <p>El finançament d'aquest programa s'obindrà en càrrec als pressupostos municipals, així com de subvencions autonòmiques, de la Diputació o de fons europeus.</p> |
| <p>SEGUIMENT CONTROL INDICADORS</p> | <p>El document que desenvolupe aquestes mesures haurà de preveure un seguiment anual de les actuacions previstes en el programa i del resultat de la seva execució, analitzant-se la millora paisatgística obtinguda. S'haurà d'informar a la ciutadania de les millores paisatgístiques aconseguides.</p> <p>Els ens de control seran l'ajuntament d'Aielo i la conselleria competent en matèria de paisatge.</p> |
| <p>PRIORITAT DE L'ACTUACIÓ</p> | <p>Alta</p> |


| | |
|-----------------------------|--|
| TÍTOL | PROGRAMA PER A LA RESTAURACIÓ HIDROLÒGICA |
| LOCALITZACIÓ I ÀMBIT | Sud-Est del terme municipal  |
| DESCRIPCIÓ | <p>A causa de l'activitat antròpica desenvolupada al voltant del Riu Clariano existeix una influència negativa sobre l'ecosistema que hi és present, impeding el correcte desenvolupament d'un hàbitat més adient per a la conservació d'espècies faunístiques i florístiques de ribera.</p>   |

| | |
|---------------------------------------|---|
| ESTRATÈGIES | A les zones situades a l'entorn del Riu Clariano, es proposa portar a terme mesures per a la restauració de la vegetació de ribera, ja que es troba molt poc desenvolupada no apareixent-hi moltes de les espècies associades a aquest ecosistema. |
| ELEMENTS D'INTERÈS | Les àrees d'interès ecològic, cultural i visuals percebudes des de l'entorn d'actuació. |
| TERMINIS | Dintre dels dos anys següents al vist i plau rebut pel Programa que es redacte s'haurà d'iniciar les actuacions previstes. Des d'aquest mateix moment l'ajuntament haurà d'iniciar la promoció de les mesures previstes garantint que, en el termini de deu anys, s'assoliran totes les actuacions previstes. |
| VALORACIÓ ECONÒMICA | La font de finançament serà pública, semi-pública o privada, en allò que respecta a les actuacions sobre sòl públic, i privada en la resta de casos. El cost de cadascuna de les actuacions serà establert al Programa que desenvolupe les referides actuacions de millora. |
| AGENTS I ORGANISMES | Ajuntament, Diputació de València, Generalitat Valenciana, associacions de veïns, paisatgístiques i medi ambientals i particulars. |
| FINANÇAMENT | El finançament d'aquest programa s'obtindrà en càrrec als pressupostos municipals, així com de subvencions autonòmiques, de la Diputació, de fons europeus o de l'òrgan de conca. |
| SEGUIMENT CONTROL I INDICADORS | El document que desenvolupe aquestes mesures haurà de preveure un seguiment anual de les actuacions previstes en el programa i del resultat de la seva execució, analitzant-se la millora paisatgística obtinguda. S'haurà d'informar a la ciutadania de les millores paisatgístiques aconseguides. Els ens de control seran l'ajuntament d'Aielo i la conselleria competent en matèria de paisatge. |
| PRIORITAT DE L'ACTUACIÓ | Alta |

| | |
|---------------------------------|--|
| TÍTOL | PROGRAMA PER A LA RESTAURACIÓ FORESTAL |
| LOCALITZACIÓ I ÀMBIT | <p>Serra Grossa Sud-Oest del terme municipal</p>  |
| DESCRIPCIÓ | <p>La zona de la Serra Grossa pateix un fort índex d'erosió a causa dels incendis que ha sofert, els quals han modelat un relleu sense cap tipus de vegetació arbòria. Només queden restes de petits matolls que, amb dificultat, mantenen el terreny. Per altra banda, aquesta zona compta amb una pronunciada pendent, sobrepasant en la majoria de les vessants la classe IV, (més del 20%). A més a més, aquesta zona ha sofert un greu procés d'erosió, ja que s'observen mostres de roca mare, la qual dóna informació sobre quin és l'estat de degradació del terreny. Per altra banda, i d'acord amb la climatologia de la zona, (precipitacions en forma de pluges torrencials), la vegetació no pot sostenir el sòl i aquest va arrossegant-se per l'aigua de pluja i arriba fins a les zones més de cota més baixa del terreny. Aquests factors, juntament amb el fet que en l'àrea d'estudi només es troben roques calcàrees i margues, han configurat un relleu característic, on predomina la presència de la roca mare.</p> <p>En aquesta zona forestal també cal tenir en compte l'efecte dels incendis forestals que s'han produït. Durant el període comprés entre l'any 1.990 fins el 1.998, esdevingueren en la Serra Grossa 16 incendis forestals, els quals cremaren 70,07 hectàrees de sòl forestal i 1,7 hectàrees de la superfície agrícola. Aquests incendis afectaren la zona de la Fos, el Brillono i el Briyongo, desapareguent com a conseqüència, els pinars que aleshores existien en aquestes zones.</p> <p>Cal destacar l'incendi produït el 4 de Juliol de l'any 1.994, el qual va afectar aquestes zones que tenien gran valor ecològic, ja que es tracta d'una zona on abunden animals com: porcs senglars, raboses, perdius,</p> |


| | |
|--------------------|--|
| | <p>etc. Aquest incendi ha sigut el més important dels darrers 25 anys, ja que es cremaren 60 hectàrees de sòl forestal, on predominaven els pinars. També fou un dur cop per a l'àrea de medi ambient municipal del consistori municipal i per a l'escola municipal, ja que ambdues estaven duent a terme un projecte de recuperació del medi ambient d'aquestes zones, on s'hi organitzaven freqüents viatges per a la reforestació i neteja d'aquests paratges. Aquest incendi fou conseqüència d'un front de foc que va avançar des de Moixent i El Campello.</p> <p>Cal destacar també les dates del 24 d'Agost de 1.991 i el 20 d'Agost de 1.994, dies on es cremaren 5 has. i 3,5 has. respectivament. Aquests incendis afectaren també part de la Serra Grossa, especialment una zona de matollar on es trobava algun pi aïllat.</p> <p>Durant aquest període, es varen produir incendis de menor magnitud, que cremaren algun barranc o petit pinar proper a algun camp on l'agricultor cremava les restes de poda, fullaraca, etc. i degut a la mancança d'un control del foc, aquest es va propagar afectant àrees potencialment inflamables com pinars o barrancs. Aquests incendis afectaren 5 zones, cremant un total de 4-6 hectàrees.</p> <p>Finalment, cal destacar el fet que tots els incendis es produeixen en els mesos de màxima calor com són Agost i Setembre.</p>  |
| ESTRATÈGIES | <p>Les possibles solucions que es proposen per a la regeneració de les zones amb un estrat arbori poc desenvolupat són:</p> <ul style="list-style-type: none">• A les zones dominades per matollar amb baixa cobertura vegetal, hauria de potenciar-se la repoblació i regeneració activa. El timó (<i>Thymus vulgaris</i>) és un clar indicador de l'estat de degradació de la zona.• A les zones dominades per matollar amb cobertura vegetal major a l'anterior, i en les quals ja existeix cert |

| | |
|---------------------------|--|
| | <p>nombre d'arbrat. És a dir, bosquines com coscollars (amb argelaga) i pot ser que hi haja present algun pí, o bé bosquina alta i lianòide amb ginesta patent, arborcer, marfull... (en barrancades ombrívoles i sòls ben conservats). Això significarà que la zona estiga en un estat òptim de regeneració cap a la formació posterior a molt llarg plaç del bosc. Per tant, serà necessari mantenir aquestes àrees mitjançant una actuació dirigida a la seua conservació, afavorint la seua regeneració natural.</p> <p>Com ja s'ha mencionat anteriorment, al llarg de la vessant, s'observen bancals amb cultius llenyosos. A mesura que ens apropem al municipi d'Aielo s'observa un increment en el nombre de bancals. Aquests també requeriran d'una conservació, la qual té fàcil solució si es conserva la vegetació llenyosa residual del cultiu agrícola, si bé van introduint-se espècies progressivament que permeten una cobertura elevada del sòl, o en el cas que no es considere necessari el seu manteniment per a la prevenció i lluita contra els incendis forestals com a zones tallafocs poden convertir-se progressivament en zones forestals arbrades.</p> |
| ELEMENTS D'INTERÈS | <p>Les àrees d'interès ecològic, cultural i visuals percebudes des de l'entorn d'actuació.</p>  |

| | |
|-------------------------------------|--|
| |  |
| TERMINIS | <p>Dintre dels dos anys següents al vist i plau rebut pel Programa que es redacte s'haurà d'iniciar les actuacions previstes.</p> <p>Des d'aquest mateix moment l'ajuntament haurà d'iniciar la promoció de les mesures previstes garantint que, en el termini de deu anys, s'assoliran totes les actuacions previstes.</p> |
| VALORACIÓ ECONÒMICA | <p>La font de finançament serà pública, semi-pública o privada, en allò que respecta a les actuacions sobre sòl públic, i privada en la resta de casos.</p> <p>El cost de cadascuna de les actuacions serà establert al Programa que desenvolupe les referides actuacions de millora.</p> |
| AGENTS ORGANISMES | <p>I Ajuntament, Diputació de València, Generalitat Valenciana, associacions de veïns, paisatgístiques i medi ambientals i particulars.</p> |
| FINANÇAMENT | <p>El finançament d'aquest programa s'obtindrà en càrrec als pressupostos municipals, així com de subvencions autonòmiques, de la Diputació o de fons europeus.</p> |
| SEGUIMENT CONTROL INDICADORS | <p>I El document que desenvolupe aquestes mesures haurà de preveure un seguiment anual de les actuacions previstes en el programa i del resultat de la seva execució, analitzant-se la millora paisatgística obtinguda. S'haurà d'informar a la ciutadania de les millores paisatgístiques aconseguides.</p> <p>Els ens de control seran l'ajuntament d'Aielo i la conselleria competent en matèria de paisatge.</p> |
| PRIORITAT DE L'ACTUACIÓ | <p>Alta</p> |

| | |
|-----------------------------|--|
| TÍTOL | PROGRAMA PER A LA RECUPERACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC: EL MOLÍ D'ALLÀ BAIX |
| LOCALITZACIÓ I ÀMBIT | <p>Sud del terme municipal Latitud: 38° 52' 45'' Longitud: 0° 33' 58'' Altitud: 230 m.s.n.m</p>  |
| DESCRIPCIÓ | Tres estructures fonamentals formen el molí d'Allà baix : al sud, la gran bassa allargassada (sembla més aviat la continuació eixamplada de la sèquia que li porta l'aigua) que s'adossa al costat sud del casal, on es situa el cup, possiblement de forma semicircular; al nord (més estrictament, al nord/nord-oest) es situa el casal, amb dues plantes i coberta a dues aigües. |
| ESTRATÈGIES | <ul style="list-style-type: none"> - Neteja de la vegetació de l'entorn del molí - Restauració de l'edifici eliminant el tapiat de les finestres, reconstruint la teulada per evitar que el seu estat de conservació empitjore. |
| ELEMENTS D'INTERÈS | La pròpia construcció així com els recursos visuals presents a l'entorn d'Aielo de Malferit percebuts des de l'enclavament. |
| TERMINIS | <p>Dintre dels dos anys següents al vist i plau rebut pel Programa que es redacte s'haurà d'iniciar les actuacions previstes.</p> <p>Des d'aquest mateix moment l'ajuntament haurà d'iniciar la promoció de les mesures previstes garantint que, en el termini de deu anys, s'assoliran totes les actuacions previstes.</p> |
| VALORACIÓ ECONÒMICA | <p>La font de finançament serà pública, semi-pública o privada, en allò que respecta a les actuacions sobre sòl públic, i privada en la resta de casos.</p> <p>El cost de cadascuna de les actuacions serà establert al Programa que desenvolupe les referides actuacions de millora.</p> |

| | | |
|-------------------------------------|----------|--|
| AGENTS ORGANISMES | I | Ajuntament, Diputació de València, Generalitat Valenciana, associacions de veïns, paisatgístiques i medi ambientals i particulars. |
| FINANÇAMENT | | El finançament d'aquest programa s'obtindrà en càrrec als pressupostos municipals, així com de subvencions autonòmiques, de la Diputació, de fons europeus i/o de la propietat de l'immoble. |
| SEGUIMENT CONTROL INDICADORS | I | <p>El document que desenvolupe aquestes mesures haurà de preveure un seguiment anual de les actuacions previstes en el programa i del resultat de la seva execució, analitzant-se la millora paisatgística obtinguda. S'haurà d'informar a la ciutadania de les millores paisatgístiques aconseguides.</p> <p>Els ens de control seran l'ajuntament d'Aielo i la conselleria competent en matèria de paisatge.</p> |
| PRIORITAT DE L'ACTUACIÓ | | Alta |

| | |
|-----------------------------|--|
| TÍTOL | PROGRAMA PER A LA RECUPERACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC: EL MOLÍ PROPET |
| LOCALITZACIÓ I ÀMBIT | <p>Sud del terme municipal Latitud: 38° 52' 24'' Longitud: 0° 35' 06'' Altitud: 240 m.s.n.m</p>  |
| DESCRIPCIÓ | <p>En origen , el molí comptava amb dues estructures fonamentals : al nord una gran bassa allargassada d'orientació dominant est-oest que rebia l'aigua d'una séquia que li entrava des de l'oest amb un sistema de captació que partia directament del riu (el Clariano) i al costat de la bassa, al sud, el gran casal rectangular del molí, amb dues plantes i teulada a una aigua (vers la bassa); a la planta baixa s'hi troben les moles (dues), al costat de ponent l'estable i a l'extrem de llevant la cuina i la llar.</p> |
| ESTRATÈGIES | <ul style="list-style-type: none"> - Neteja de la vegetació de l'entorn del molí -Restauració de l'edifici eliminant el tapiat de les finestres, reconstruint la teulada per evitar que el seu estat de conservació empitjore. |
| ELEMENTS D'INTERÈS | <p>La pròpia construcció així com els recursos visuals presents a l'entorn d'Aielo de Malferit percebuts des de l'enclavament.</p> |

| | |
|-------------------------------------|---|
| TERMINIS | Dintre dels dos anys següents al vist i plau rebut pel Programa que es redacte s'haurà d'iniciar les actuacions previstes. Des d'aquest mateix moment l'ajuntament haurà d'iniciar la promoció de les mesures previstes garantint que, en el termini de deu anys, s'assoliran totes les actuacions previstes. |
| VALORACIÓ ECONÒMICA | La font de finançament serà pública, semi-pública o privada, en allò que respecta a les actuacions sobre sòl públic, i privada en la resta de casos. El cost de cadascuna de les actuacions serà establert al Programa que desenvolupe les referides actuacions de millora. |
| AGENTS ORGANISMES | Ajuntament, Diputació de València, Generalitat Valenciana, associacions de veïns, paisatgístiques i medi ambientals i particulars. |
| FINANÇAMENT | El finançament d'aquest programa s'obtindrà en càrrec als pressupostos municipals, així com de subvencions autonòmiques, de la Diputació, de fons europeus i/o de la propietat de l'immoble. |
| SEGUIMENT CONTROL INDICADORS | El document que desenvolupe aquestes mesures haurà de preveure un seguiment anual de les actuacions previstes en el programa i del resultat de la seva execució, analitzant-se la millora paisatgística obtinguda. S'haurà d'informar a la ciutadania de les millores paisatgístiques aconseguides. Els ens de control seran l'ajuntament d'Aielo i la conselleria competent en matèria de paisatge. |
| PRIORITAT DE L'ACTUACIÓ | Alta |

El plànol 7 de ordenació, assenyala i delimita les zones d'actuació proposades pels programes de paisatge.

Aielo de malferit, novembre de 2020

Signat: David Sanchis Llopis

Arquitecte

DILIGÈNCIA.- Per a fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió extraordinària celebrada el dia 3 de desembre de 2020 va aprovar provisionalment el text refós del Pla General d'Ordenació Urbana d'Aielo de Malferit.

LA SECRETÀRIA-INTERVENTORA ACCTAL.