

**TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL
L'ALCUDIA DE CRESPINS**

NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

MAYO 2.023



ÍNDICE

TÍTULO I. TÍTULO PRELIMINAR	3
SECCIÓN 1ª. INTRODUCCIÓN	3
SECCIÓN 2ª. DISPOSICIONES GENERALES	4
SECCIÓN 3ª. INSPECCIÓN URBANÍSTICA	29
SECCIÓN 4ª. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS	30
SECCIÓN 5ª. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	31
TÍTULO II. DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA	33
<i>CAPÍTULO I. DEBER NORMAL DE CONSERVACIÓN</i>	<i>33</i>
<i>CAPÍTULO II. DE LA RUINA DE LOS EDIFICIOS</i>	<i>37</i>
TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.	40
TÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA	51
SECCIÓN 1ª. NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL – BRL (N.H.T.-BRL)	51
SECCIÓN 2ª. CONJUNTO PROTEGIDO C/ VICENTE LLOPIS.	51
SECCIÓN 3ª. AMPLIACIÓN DE CASCO (ACA.)	52
SECCIÓN 4ª. VIVIENDAS AISLADAS RIU NOU (AIS)	59
SECCIÓN 5ª. VIVIENDAS AISLADAS “TERRER-ROIG” (AIS-TR)	62
SECCIÓN 6ª. VIVIENDAS ADOSADAS (ADO)	65
SECCIÓN 7ª. VIVIENDAS ADOSADAS BATÁN (ADO-BT)	68
SECCIÓN 8ª. ENSANCHE (ENS)	73
SECCIÓN 9ª. ENSANCHE PRI MANZANA D10 (ENS-PRI)	77
SUBSECCIÓN1 ZONA EDIFICACION AISLADA	80
SUBSECCIÓN2 ZONA EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS	83
SECCIÓN 10ª. TERCIARIO (TER)	87
SECCIÓN 11ª. INDUSTRIAL (IND)	89
TÍTULO V. USOS NO DOTACIONALES	92
TÍTULO VI. USOS DOTACIONALES PÚBLICOS	100
TÍTULO VII. DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINAL.	103



NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

TÍTULO I. TÍTULO PRELIMINAR

SECCIÓN 1ª. INTRODUCCIÓN

Artículo 1. Objeto.

El control municipal sobre la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actividades con la legislación urbanística y planeamiento que resulte de aplicación, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Artículo 2. Formas de Intervención

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:

1. Licencias urbanísticas.
2. Inspección urbanística.
3. Ordenes de ejecución y de suspensión de obras u otros usos.
4. Información urbanística.
5. Cédula de Garantía Urbanística.



SECCIÓN 2ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3. Actividades sujetas a licencias

1. Estarán sujetos a licencia urbanística y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación aplicable, los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, recogidos en la legislación urbanística vigente en el momento de su solicitud.

2. Del mismo modo estarán sujetas a declaración responsable todos aquellos actos que así lo determine la legislación vigente.

3. La obligación de obtener previamente la licencia municipal en los supuestos indicados afecta asimismo a los sectores o actividades sujetos también a otras competencias. En ningún caso, la necesidad de solicitar autorizaciones de otras administraciones, deja sin efecto la obligación de obtener la correspondiente licencia municipal, de forma que sin ésta, el trámite ante otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar actividad, instalación u obra alguna. Cualquier administración, exceptuando el Ayuntamiento, o particular, además de requerir la licencia municipal y autorizaciones necesarias, estará obligado a la presentación de los avales que determine el Ayuntamiento y sirvan de garantía para la restitución de las deficiencias ocasionadas sobre espacio público.

4. Cuando se trate de actuaciones municipales, se requerirá autorización o aprobación de las mismas por el mismo órgano que tenga competencia para otorgar licencia a la clase de actividad correspondiente.

5. Siempre que las obras necesarias para la apertura de una actividad comercial y servicios definidos en el art.2 del Real Decreto-ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, se realicen sobre edificios y entornos no catalogados por el Plan, se exceptuarán la obligatoriedad de disponer de licencia municipal de obras de acuerdo con lo establecido en el art. 3 de dicho real decreto. Sin que ello suponga la exención del cumplimiento de la normativa estética de la zona de ordenación en que se encuentren dichas obras.

6. También será exigible la obtención de la licencia de ocupación, de acuerdo con el art. 33 de la ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad en la Edificación, si transcurridos diez años desde la obtención de la primera licencia de ocupación se den alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad.

b) Cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad.

En los casos de edificaciones existentes, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes susceptibles de uso individualizado, que no dispusieran con anterioridad de la licencia municipal de ocupación, siempre será necesaria la obtención de la misma en los supuestos antes señalados.

7. Siempre que se ejecuten obras de:

a) Obras en edificios existentes, de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que alteren su configuración arquitectónica entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición



general exterior, la volumetría, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. También aquellas obras que modifiquen esencialmente el conjunto del sistema estructural u otros elementos o partes del edificio afectados por los requisitos básicos de la edificación, según se describen en el artículo 4 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

b) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas

O se produzca una alteración del uso de la edificación, será preceptiva la obtención de la licencia de ocupación, con independencia del tiempo transcurrido desde la obtención de la anterior en su caso.

8. En el caso de viviendas protegidas de nueva construcción, la cédula de calificación definitiva sustituirá a la licencia de ocupación cuando se trate de la primera transmisión de la vivienda. En segunda o posteriores transmisiones de viviendas con protección pública, se estará a lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

9. Se exceptúan también de la obligatoriedad de disponer de licencia municipal de obras las siguientes actuaciones, siempre que no se realicen sobre edificios y entornos catalogados:

- Sustitución de hojas de puertas interiores y ventanas sin alterar sus cercos ni hacer trabajos de albañilería.
- Sustitución de sanitarios y mobiliario de cocina
- Los trabajos de limpieza, arado y plantación, siempre que no supongan la transformación del terreno y del aprovechamiento existentes.

10. De igual modo se amplía dicha excepción a las siguientes actuaciones, siempre que no se realicen sobre edificios y entornos catalogados, o en edificios situados en la zona de ordenación de casco histórico:

- Colocación de elementos textiles de protección solar por encima de la planta baja del edificio.
- Reparación o cambios de persianas situadas en el exterior de los edificios sin alterar sus cercos y sin que precisen trabajos de albañilería.
- Instalación de elementos de climatización individuales en viviendas, sin que para ello se precisen trabajos de albañilería.



Artículo 4. Actos del Estado o Entidades de Derecho Público.

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por Administraciones Públicas estarán sujetos a licencia en los términos dispuestos por los artículos 97, 98 y 99 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).

Cuando para la realización de dichos actos no sea exigible la licencia, será preceptivo verificar la integración de los mismos en la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos por dicho precepto.

En caso de proyectos que afecten a varios municipios la licencia tendrá que solicitarse de todos ellos, simultánea o sucesivamente.

Artículo 5. Autorizaciones administrativas previas.

1. Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, Ferrocarriles, Vías Pecuarias, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Cultural, etc. Tienen el carácter de previas a la licencia municipal, no siendo en ningún caso sustitutivas de la misma.

2. La consecución de dichas autorizaciones administrativas no confiere el derecho al ejercicio del uso autorizado ni a la ejecución de obras o instalaciones hasta tanto no se haya obtenido la correspondiente licencia municipal.

3. En el suelo no urbanizable, la construcción de la vivienda familiar y aislada, la de almacenes e instalaciones, ligadas a la explotación rústica o de minería, y las actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras, requerirán la autorización previa del Ayuntamiento.

4. Las construcciones y uso que precisen la declaración de interés comunitario, deberán haber obtenido ésta con carácter previo a la concesión de la licencia de obras de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

Artículo 6. Tipos de obras.

Se establecen los siguientes tipos de obras en función del grado de control:

1) Obras mayores.

Tendrán la consideración de obras mayores aquellas intervenciones de edificación que concuerden con lo dispuesto en la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4 de la misma ley, las siguientes obras:

- a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.



- c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.
- d) Movimientos de tierras, excepto los indicados en el apartado 2d y obras de urbanización.
- e) Obras de habilitación de local para instalación de actividades o cambio de uso.
- f) Habilitación del espacio bajo cubierta que supongan aumento del volumen edificado incrementando el aprovechamiento urbanístico.
- g) Reformas en solados o revestimientos que supongan un incremento sustancial de las cargas de la edificación.
- h) Modificación general de distribuciones interiores.
- i) Instalación de ascensores y montacargas.
- j) Demoliciones de:
 - Edificios
 - Elementos estructurales
 - Fachadas y elementos comunes.
 - Eliminación de muros de carga y forjados.

2) Obras menores.

- a) Modificación exterior o interior de edificaciones existentes sin alteración o incremento de partes estructurales, composición de fachadas ni volúmenes de la edificación.
- b) Obras e instalaciones que no afecten a la configuración arquitectónica de un edificio ya construido, incluido en este concepto, las instalaciones de servicio general, el volumen, el uso, el número de viviendas o locales, la cimentación, la tipología, las condiciones de habitabilidad y los elementos que conforman los elementos de protección pasiva o activa de la edificación frente a los riesgos.
- c) Apertura o modificación de huecos en las plantas bajas comerciales que no modifiquen la estructura portante del edificio.
- d) Pequeños movimientos de tierras que se efectúen sin necesidad de entibaciones ni medidas de seguridad y siempre que no vayan a constituir un peligro para la vía pública.
- e) Vallados y cercas.
- f) Obras de reparación o sustitución parcial de los materiales de cubrición de la cubierta siempre que no afecten a la estructura ni a las condiciones volumétricas o tipológicas de las cubiertas del edificio.
- g) Reparación de fachadas.
- h) Todas aquellas obras ordinarias de edificación e instalaciones de evidente simplicidad técnica no recogidas en los anteriores apartados.



3) Actuaciones especiales.

- a) Parcelaciones urbanas.
- b) Primera utilización y modificación de uso.
- c) Colocación de carteles de propaganda.
- d) Iniciación de cualquier tipo de actividad que pueda afectar al paisaje o salubridad del área, tales como cementerio de vehículos, basurero o estercolero, talado de árboles, tendido de líneas, o cualesquiera otras asimilables a las citadas por su repercusión medioambiental.

Artículo 7. Clases o Tipos de Licencias.

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación.
- b) De urbanización.
- c) De edificación.
- d) De ocupación.
- e) De otras actuaciones urbanísticas estables.
- f) De actividades e instalaciones
- g) De usos y obras provisionales.
- h) De demolición.
- i) Otras licencias municipales.

Las licencias de obras las otorgará el órgano de gobierno delegado que le corresponda.

Artículo 8. Responsabilidad de la administración.

1.- Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2.- El otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

Artículo 9. Contenido de la licencia.

1.- Cuanto se dispone en las presentes Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.



2.- Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además, el contenido implícito que es el definido por el Plan General, en toda su documentación, según la clase de destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

3.- No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales y Normas Urbanísticas en el silencio o insuficiencia de la licencia.

Artículo 10. Normas y condiciones aplicables.

1.- Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en el Plan respecto a la clase de suelo y destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad, y usos previstos en el mismo y en la legislación específica que, en su caso, les sea aplicable.

2.- En todo caso, será requisito indispensable para el otorgamiento de licencia que se haya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico conforme a la legislación urbanística aplicable.

3.- Las obras que afecten a bienes o espacios protegidos, se regirán por lo que se establece en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, Y en caso de discrepancia o contradicción entre lo dispuesto en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos y las presentes normas, prevalecerá lo dispuesto en el Catálogo.

Artículo 11. Caducidad y pérdida de eficacia de las licencias.

1.- Caducidad.

- a) Las licencias urbanísticas caducarán a los seis meses de la expedición del documento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actuaciones autorizadas.
- b) Caducan igualmente las licencias como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras o actuación por un plazo igual o superior al señalado en el párrafo anterior.
- c) Por causa justificada, y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de las licencias por tiempo igual o inferior al de su validez, siempre que se solicite antes del transcurso de dicho plazo.
- d) La caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o prórroga en su caso, salvo causa probada de fuerza mayor. Ello no obstante para que produzca efectos, la caducidad deberá ser declarada expresamente por la Corporación, previa audiencia del interesado.
- e) La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de la actividad.

2.- Pérdida de la eficacia de las licencias.

Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalaciones tendrán vigencia mientras subsistan aquellas.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a las que de conformidad con las Normas aplicables estuviesen subordinadas.



3.- La caducidad o la pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento del Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas en el plazo que se señale. Se dictará orden de ejecución, con tal objeto, si el interesado no instara la solicitud de nueva licencia durante los tres meses siguientes a la declaración de extinción de la primera.

En las licencias de actividades, la caducidad o pérdida de eficacia de las mismas supondrá el cese inmediato en el ejercicio de la actividad.

Artículo 12. Plazos de ejecución.

1.- El incumplimiento del plazo para la ejecución comportará en todo caso:

- a) La necesidad de solicitar prórroga del plazo de ejecución, con anterioridad al vencimiento de los plazos y por justa causa.
- b) La adaptación de la obra o instalación a las modificaciones de la normativa, incluso de índole técnico-constructiva, que se hubiera aprobado con posterioridad a la concesión de la licencia de que se trate, en lo que sea compatible con el estado real de la obra y la precisión, para continuar las obras, de obtener licencia de adaptación, con devengo de tasas, como si de nueva licencia se tratara.

2.- El plazo de prórroga será fijado por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta el retraso de las obras y la complejidad de las pendientes de realizar y, en su caso, la alegación que sobre este extremo se formule en la solicitud de prórroga.

3.- La transmisión de licencias no alterará el cómputo del plazo de caducidad y se tendrá en cuenta para el adquiriente el tiempo que ya hubiere transcurrido para el transmitente. Igual cómputo y subrogación se producirá si hubiere transmisiones sucesivas.

Artículo 13. Procedimiento petición y concesión de licencia.

Para la solicitud de la licencia de obras se deberán presentar los documentos que se relacionan en los impresos municipales dispuestos a tal efecto, dependiendo del tipo de obra:

1. Proyecto básico, en formato digital (pdf), firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional. En el caso de los documentos presentados en formato pdf, deberán ir firmados electrónicamente por técnico competente mediante certificado digital reconocido.
2. Ficha urbanística correspondiente y las fichas de estadística normalizadas según el modelo establecido por la administración general.
3. Certificado del colegio profesional correspondiente, justificando la existencia de nombramiento de técnico para la redacción del estudio de Seguridad y Salud, así como del Coordinador de Seguridad y Salud designado para la ejecución de la obra.
4. Datos del titular de la petición, o su representante legal, domiciliación social, dirección electrónica y número de teléfono.
5. Carta de pago del Ingreso de la Tasa de Licencia Urbanística o fotocopia de la misma.



6. En su caso, Memoria de Ocupación de la Vía Pública, en donde se justifique el tratamiento del tráfico rodado y peatonal afectado, la afección a las zonas de aparcamiento, la reserva de espacio para realizar los acopios de materiales, vallados, las medidas de seguridad vial y de protección del arbolado. Así como la afección al subsuelo público para la conexión con el saneamiento, suministros, abastecimientos y otras instalaciones.

El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable, en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales.

En materia de licencias de instalaciones de actividades regirán las Ordenanzas de Usos y Actividades que se aprueben por este Ayuntamiento de conformidad con la legislación de Régimen Local.

En los casos que corresponda, y ligada a la concesión de licencia municipal se establece la obligación de presentar el aval correspondiente a la actuación a realizar.

Artículo 14. Garantía de las obras de urbanización en vía pública en suelo urbano consolidado.

El solicitante de licencia de obra mayor estará obligado a la presentación de aval de restitución por daños que afecten a la urbanización de la vía pública.

El aval de garantía de restitución por daños garantizará cualquier desperfecto en la vía pública o daños causados a cualquier elemento o infraestructura urbana, o a terceros. Las características de esta garantía y el mecanismo para su cuantificación estarán reguladas mediante la ordenanza correspondiente.

El aval de garantía de ejecución de la urbanización garantizará la efectiva finalización de las obras de urbanización a realizar. Previamente a la concesión de licencia el Ayuntamiento estimará el valor de los trabajos de urbanización a realizar, el solicitante deberá presentar aval de garantía de ejecución urbanización por el valor de las obras estimado por el Ayuntamiento.

El aval de garantía de restitución permanecerá vigente hasta 12 meses después de otorgada la licencia de primera ocupación o la presentación de documento acreditativo del final de la obra (para otros tipos de actividades no edificatorias).

Artículo 15. Licencias de parcelación.

1.- Parcelación urbanística.

- a) Se consideran parcelaciones urbanísticas toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.
- b) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos por este Plan General.
- c) La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

2.- Proyecto de parcelación.

Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:



- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las Normas sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que el planeamiento les asigna y, en su caso, si son aptas para la edificación.
- b) Planos de estado actual a escala 1/1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolados existentes y los usos de los terrenos.
- c) Planos de parcelación, a escala 1/1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas no edificables según las condiciones señaladas por las Normas.

3.- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas.

4.- La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

5.- Para la realización física de dicho deslinde, se requerirá suscribir la correspondiente Acta de Deslinde. Dicha acta, en que se deberá referenciar la licencia de parcelación que le da soporte, o el certificado de innecesariedad, deberá estar suscrita por las partes afectadas.

6.- La licencia de parcelación será innecesaria cuando:

- a) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación o de una cesión, ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa, a favor de la administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.
- b) El correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originariamente existentes y cumpla las normas sobre su indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas.
- c) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

Artículo 16. Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes a las unidades de ejecución programadas.

2. Será necesaria la previa licencia para las obras de urbanización de carácter complementario puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento.

A los efectos de la obtención de dicha autorización, el interesado aportará proyecto de obras ordinarias, que contendrá el presupuesto correspondiente a las que se prevean realizar, y los avales correspondientes que se estimen por parte del Ayuntamiento de acuerdo a las presentes normas.

Artículo 17. Licencias de Obras de Edificación y de otras obras análogas.

1.- Requieren licencia urbanística las siguientes obras de edificación:

- a) Las obras de nueva planta y ampliación de los edificios.
- b) Las intervenciones sobre edificios protegidos



c) Las obras de demolición

d) Las obras menores

2. La transmisión de licencias de obras deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval u otro tipo de garantía no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentra, suscrita de conformidad por ambas partes. Las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de estos requisitos, serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular.

3. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las modificaciones que tengan consideración de sustancial que pretendan realizarse tras la concesión de la licencia.

4. En las solicitudes de obra recogidas en los apartados a, b, c del punto anterior, se acompañará además de la documentación establecida en el artículo "Procedimiento petición y concesión de licencia" de las presentes normas:

a) Fotocopia del IAE del Constructor.

b) Cuando el proyecto deba ser conocido por otros organismos en razón de la índole de su contenido, se acompañarán ejemplares adicionales del mismo.

c) Hojas de datos estadísticos.

d) En las solicitudes de licencia de derribo de edificios, además de la documentación anterior, se acompañará de fotografías de cada una de las fachadas del edificio.

e) Acta de inicio de obras

5. La licencia podrá otorgarse con el proyecto básico, pero será preceptiva la presentación del proyecto de ejecución en formato digital firmado y visado por el colegio profesional correspondiente, con carácter previo al comienzo de las obras. En su caso, se deberá acompañar la entrega del documento digital del proyecto de ejecución, de un certificado firmado por los técnicos redactores y por el promotor que asegure que no existen ningún tipo de modificaciones respecto al proyecto básico sobre el que se solicitó licencia.

6. Se requerirá la ITE (Inspección Técnica de Edificios) o ICE (Informe de Conservación de la Edificación) en su caso, cuando se solicite cualquier tipo de intervención comunitaria en edificios plurifamiliares de más de 50 años, o certificado de técnico competente suscrito por el promotor de que no se está en dicho supuesto.

7. Se requerirá la ITE (Inspección Técnica de Edificios) o ICE (Informe de Conservación de la Edificación) en su caso, cuando se solicite cualquier tipo de intervención en edificios unifamiliares de más de 50 años, o certificado de técnico competente suscrito por el promotor de que no se está en dicho supuesto.

8. Para el control de la reposición de elementos urbanos (árboles, bancos, etc..) y para evitar incompatibilidades entre la obra nueva y las preexistencias urbanas, se solicitará plano y fotografías de emplazamiento con los elementos de urbanización existentes.



Artículo 18. Licencias de intervención sobre edificio protegido.

Se denominará licencia de intervención sobre edificio protegido a toda autorización para la realización de obras de cualquier naturaleza tendentes a alterar el estado físico de los edificios y elementos catalogados. Este régimen será de aplicación a todos los elementos protegidos cualquiera que sea su nivel de protección y para autorizar cualquier tipo de intervención ya sea de carácter básico o subsidiario.

No se podrán conceder licencias de demolición en relación a inmuebles catalogados, sino, en todo caso licencia de intervención que contemple tanto las operaciones de demolición como las de otra naturaleza y el resultado final de la actuación sobre el inmueble.

Las intervenciones sobre edificio protegido, se registrarán por lo que se establece en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Y en caso de discrepancia o contradicción entre lo dispuesto en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos y las presentes normas, prevalecerá lo dispuesto en el Catálogo.

Artículo 19. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

- a) Obras civiles singulares: Entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyecto de urbanización o de edificación.
- b) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración determinada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
 1. La tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
 2. Movimientos de tierras no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
 3. El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
 4. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
 5. Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
 6. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
 7. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, etc. sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso requieran.
 8. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.



9. Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
10. Todo tipo de vertederos de residuos o escombros.
11. Instalaciones de depósito de almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustible sólido, de materiales y de maquinaria.
12. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
13. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc. sin incluir las redes de telecomunicaciones o comunicaciones electrónicas que estarán sujetas a declaración responsable en los términos de la Ley General de Telecomunicaciones o legislación que la sustituya.
14. Actuaciones complementarias. Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, al servicio de otras actuaciones de mayor envergadura y particularmente las siguientes:
 - a) Vallados de obras y solares.
 - b) Sondeos de terrenos.
 - c) Apertura de zanjas y calas.
 - d) Instalaciones de maquinaria, andamiaje y apeos.

Las actuaciones urbanísticas, recogidas en los párrafos anteriores que supongan la utilización del dominio público, deberán de ir acompañadas de la oportuna autorización de policía demanial o concesión, con pago de la tasa o canon que resulte oportuno por aprovechamiento del dominio público. Sin perjuicio de que los aspectos urbanísticos y demaniales puedan examinarse en unidad de acto, según se disponga al respecto.

3. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere este artículo se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en estas Normas y a las que se dispongan en las Ordenanzas Municipales.

Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento y croquis suficiente de las instalaciones, presupuesto y estudio de seguridad y salud.

Artículo 20. Licencias de obras en actuaciones sobre la vía pública.

Las redes de distribución en el municipio de energía eléctrica, gas y agua potable serán, obligatoriamente subterráneas.

Se podrá eximir justificadamente el soterramiento de las líneas de electricidad en el caso de viviendas unifamiliares, previo informe técnico municipal.



Se podrán realizar despliegues aéreos de redes de telecomunicaciones o comunicaciones electrónicas aéreas siguiendo los previamente existentes.

Si existieran canalizaciones subterráneas públicas en el tramo a desplegar se utilizarán las mismas siempre que sea técnica y económicamente viable, admitiéndose soluciones mixtas de despliegue subterráneo de las líneas principales y aéreo de las acometidas individuales.

En los inmuebles catalogados como BIC o BRL y en los que cuenten con nivel de protección integral, el despliegue deberá ser subterráneo.

En la parte aérea de los despliegues, en su caso, la colocación tanto del cableado, como de otros elementos ligados a esta instalación, se hará en las zonas de menor visibilidad, y de una forma mimetizada e integrada con las características de la arquitectura no generando impacto visual. A tales efectos, en la solicitud de los despliegues deberán detallarse todos y cada uno de los elementos que conformarán la instalación, su ubicación exacta y las medidas previstas para su integración y mimetización en fachada previniendo, de considerarse necesario por el Ayuntamiento, elementos de ocultación de los cableados. No serán autorizables las ampliaciones de red ni la colocación de ningún elemento que no quede perfectamente definido e integrado, ni la modificación de los ya autorizados o instalados. Las redes de dispersión y las acometidas a los edificios deberán ser también expresamente autorizadas y cumplir con las condiciones estéticas del resto de la instalación.

Las compañías suministradoras presentarán el proyecto de obras correspondiente con la identificación de su trazado sobre viales, acompañado de estudio previo de identificación de las instalaciones existentes, aportando las soluciones oportunas para respetar dichas instalaciones.

Estas instalaciones como consecuencia de su ubicación sobre suelo de dominio público estarán sometidas las modificaciones que determine la autoridad del dominio, debiendo realizar a su cargo aquellos trabajos necesarios que permitan solapar cualquier otra infraestructura municipal de ámbito público.

A los efectos de la obtención de dicha autorización, el interesado aportará el correspondiente proyecto de obras de urbanización ordinarias, que contendrá el presupuesto de las obras que se prevean realizar, y las garantías correspondientes que se estimen por parte del Ayuntamiento de acuerdo a las presentes normas para preservar el estado de la vía pública y de los servicios preexistentes.

Artículo 21. Licencias de Ocupación.

1. Las licencias de ocupación o de primera utilización de los edificios, tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de la licencia que autorice la obra.

La documentación necesaria que deberá acompañar a la licencia de primera ocupación será:

- Fotografía en color de la obra terminada.
- Certificado final de obra y visado por el Colegio Oficial.
- Certificado acreditativo de que el diseño, los materiales empleados y la ejecución de la obra se ajustan a la legislación vigente en materia de condiciones acústicas en edificación.
- Copia simple de la declaración de obra nueva en construcción y, en su caso, de división horizontal.



- Planos de acometidas de los distintos servicios urbanos sellados por las compañías suministradoras.
 - En caso necesario, boletín de instalación de telecomunicaciones y, en su caso, Certificado Fin de Obra de ICT sellado por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones.
 - Impreso de autoliquidación, acreditativo del ingreso del importe de la tasa correspondiente.
 - Acta de recepción de la obra suscrita por el constructor y promotor.
 - Certificado final de las obras con la documentación necesaria en la que se reflejen, en su caso, las pequeñas modificaciones introducidas en el proyecto aprobado y surgidas durante la ejecución de las obras que no hayan sido contempladas en los documentos incluidos en la tramitación de la licencia de obras y sus posibles modificaciones.
 - Justificación de la modificación/alteración catastral.
 - Certificación del cumplimiento de normativa y CTE.
 - Copia del libro del edificio (formato digital)
2. El procedimiento de otorgamiento de licencia de segunda ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de edificios, cuando se trata de nueva utilización de los mismos o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes, así como locales resultantes de obras que hayan producido cambios en su configuración, en los usos a que se destinan o en la intensidad de tales usos, previa comprobación de que se encuentran debidamente aptos para su uso específico.

La documentación necesaria que deberá acompañar a la licencia de segunda ocupación será:

- Fotocopia del DNI del solicitante o CIF en el caso de personas jurídicas, con acreditación en este supuesto de la representación de la persona solicitante.
- Fotocopia de la documentación acreditativa de la propiedad u ocupación de la vivienda, que será la escritura de la propiedad o el contrato correspondiente de compraventa, de arrendamiento, etc.
- Fotocopia del recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del periodo impositivo inmediatamente anterior a la fecha de solicitud de la licencia de ocupación.
- Fotocopia de los recibos del abono de los servicios de suministro de agua y electricidad del periodo anterior a la fecha de la presente solicitud, o, en su defecto, certificación de las Compañías suministradoras de dichos servicios que acredita la contratación de los mismos.
- Certificado emitido por facultativo competente de que el edificio o la parte del mismo susceptible de uso individualizado se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento de la primera o anterior licencia de ocupación a la que se solicita.
- Copia del libro del edificio en su caso (formato digital).
- Acreditación de que la edificación no tiene una antigüedad superior a 50 años. En caso de que sea más antigua se deberá aportar certificado de técnico competente acreditativo de que el inmueble se encuentra en buen estado, en los términos del artículo 207 de la LUV.
- En el caso de no tener antes licencia de ocupación, deberá aportarse certificado emitido por facultativo competente de que el edificio la parte del mismo susceptible de uso individualizado se ajusta a las condiciones exigibles para el uso a que se destina.
- En caso de haberse hecho obras mayores deberá presentarse: certificado final de obras y boletines de las instalaciones modificadas (gas, luz y agua).



- Impreso de autoliquidación, acreditativo del ingreso del importe de la tasa correspondiente.

3. Está obligado a solicitar licencia de ocupación para la primera utilización de los edificios el titular de la licencia urbanística de obras. Subsidiariamente, dicha solicitud podrá ser realizada por el adquirente o usuario de la edificación.

Cuando la licencia de obras autorice la ejecución por fases dentro de un conjunto edificatorio, se podrá solicitar licencia de ocupación para cada una de las fases a que se refiera la licencia concedida, siempre que sean estructural y funcionalmente independientes.

El plazo para resolver las solicitudes de licencias de primera ocupación, será de un mes de conformidad con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 3/2004, de 30 de junio de la Generalitat relativa a la Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación. Dicho plazo empezará a computarse desde la fecha de entrada por el registro general de este Ayuntamiento de las solicitudes debidamente cumplimentadas.

En caso de existir deficiencias documentales, se requerirá al peticionario por una sola vez para que las subsane, indicando un plazo para ello, no inferior a quince días, que no se computará dentro del establecido para el otorgamiento de la licencia. Transcurrido el plazo para la subsanación, sin que esta se produjera, se denegará expresamente la licencia, debiendo el interesado comenzar el procedimiento desde su inicio para una nueva tramitación.

4. En el caso de viviendas protegidas de nueva construcción, la cédula de calificación definitiva sustituirá a la licencia de ocupación cuando se trate de la primera transmisión de la vivienda.

En segunda o posteriores transmisiones de viviendas con protección pública, se estará a lo establecido en los apartados anteriores de este artículo y a lo regulado en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana.

5. Cuando transcurridos diez años desde la obtención de la primera licencia de ocupación será necesaria la renovación de la misma en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad.
- b) Cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad.

6. La ocupación en caso de segundas o posteriores transmisiones de las edificaciones, o parte de las mismas susceptibles de uso individualizado, cuando sea exigible según la Ley 3/2004, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, o legislación que la sustituya.

En estos casos junto con la declaración responsable, será necesario presentar la siguiente documentación:

- Fotocopia del DNI del solicitante o CIF en el caso de personas jurídicas, con acreditación en este supuesto de la representación de la persona solicitante.
- Fotocopia de la documentación acreditativa de la propiedad u ocupación de la vivienda, que será la escritura de la propiedad o el contrato correspondiente de compraventa, de arrendamiento, etc.



- Fotocopia del recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del periodo impositivo inmediatamente anterior a la fecha de solicitud de la licencia de ocupación.
- Fotocopia de los recibos del abono de los servicios de suministro de agua y electricidad del periodo anterior a la fecha de la presente solicitud, o, en su defecto, certificación de las Compañías suministradoras de dichos servicios que acredita la contratación de los mismos.
- Certificado emitido por facultativo competente de que el edificio o la parte del mismo susceptible de uso individualizado se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento de la primera o anterior licencia de ocupación a la que se solicita.
- Copia del libro del edificio en su caso (en formato digital) (art.34.2 de la Ley 3/2004, de 30 de junio de la Generalitat relativa a la Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación).
- Acreditación de que la edificación no tiene una antigüedad superior a 50 años. En caso de que sea más antigua se deberá aportar certificado de técnico competente acreditativo de que el inmueble se encuentra en buen estado, en los términos del artículo 207 de la LUV.
- En el caso de no tener antes licencia de ocupación, deberá aportarse certificado emitido por facultativo competente de que el edificio la parte del mismo susceptible de uso individualizado se ajusta a las condiciones exigibles para el uso a que se destina.
- En caso de haberse hecho obras mayores deberá presentarse: certificado final de obras y boletines de las instalaciones modificadas (gas, luz y agua).
- Impreso de autoliquidación, acreditativo del ingreso del importe de la tasa correspondiente.

Artículo 22. Licencias y comunicaciones ambientales.

Están sujetas a previa licencia ambiental o comunicación ambiental las instalaciones en las que se desarrolle alguna de las actividades expuestas en el artículo 6 de la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental o normativa que la sustituya.

El procedimiento y documentación de las licencias ambientales y de comunicación ambiental se regula de acuerdo al Decreto 127/2006, de 15 de septiembre del Consell por el que se desarrolla la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de la Generalitat, de prevención de la contaminación y calidad ambiental o normativa que los complemente o sustituya.

A sí mismo, la apertura de establecimientos, deberá considerar lo regulado por la normativa autonómica y estatal en esta materia específica, o la que sea vigente en el momento de la implantación de la actividad:

1. Normativa estatal

- Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
- Real Decreto-ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.



2. Normativa autonómica

- Ley 2/2012, de 14 de junio, de la Generalitat, de medidas urgentes de apoyo a la iniciativa empresarial y los emprendedores, microempresas y pequeñas y medianas empresas de la Comunitat Valenciana.
- Decreto Ley 5/2012 (Ley 6/12), de medidas urgentes para el impulso de la actividad comercial y la eliminación de cargas administrativas.
- Decreto 52/2010, de 26 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 4/2003, de 26 de febrero, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.
- Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.
- Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.
- Ley 3/2011, de 23 de marzo, de la Generalitat, de Comercio de la Comunidad Valenciana.

Artículo 23. Declaración responsable

Se define como declaración responsable el documento suscrito por la persona titular de una actividad empresarial o profesional en el que declara, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante la vigencia de la actividad.

La declaración responsable se ampara, entre otros, en lo dispuesto en el Real Decreto-ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la disposición adicional decima de la LUV.

El procedimiento de tramitación de la declaración responsable exigirá, al menos, la acreditación de la identidad del promotor y del resto de los agentes de la edificación, de la ubicación física de la actuación, manifestación de que se cumple con todos los requisitos establecidos en la normativa vigente, así como de la aportación de la documentación necesaria, incluyéndose, si procede, la exigida para el instrumento de intervención ambiental correspondiente.

El promotor, una vez efectuada bajo su responsabilidad la declaración de que cumple todos los requisitos pertinentes para ejecutar las obras, y presentada ésta ante el ayuntamiento junto con toda la documentación exigida, estará habilitado para el inicio inmediato de las obras, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable, o la no presentación ante el ayuntamiento de ésta, determinará la imposibilidad de iniciar las obras o de realizar los actos correspondientes desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar. La resolución administrativa que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente; todo ello sin perjuicio de la tramitación, en su caso, del procedimiento sancionador correspondiente.



La declaración responsable efectuada en los términos previstos en este artículo y de conformidad con la correspondiente ordenanza municipal, surtirá todos los efectos que la normativa aplicable atribuye a la concesión de la licencia municipal y se podrá hacer valer tanto ante la administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada.

Artículo 24. Actuaciones sometidas a declaración responsable:

1. Obras sometidas al trámite de declaración responsable.
 - a) Modificación interior de edificaciones existentes sin alteración o incremento de partes estructurales, composición de fachadas ni volúmenes de la edificación.
 - b) Obras e instalaciones que no afecten a la configuración arquitectónica de un edificio ya construido, incluido en este concepto, las instalaciones de servicio general, el volumen, el uso, el número de viviendas o locales, la cimentación, las tipología, las condiciones de habitabilidad y los elementos que conforman los elementos de protección pasiva o activa de la edificación frente a los riesgos.
 - c) Vallados y cercas. El levantamiento de muros de fábrica y el vallado en los casos y bajo las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes reguladoras de su armonía con el entorno.
 - d) Todas aquellas obras ordinarias de edificación e instalaciones de evidente simplicidad técnica realizadas en el interior de las viviendas o los locales del edificio.
 - e) En general: sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado; catas y ensayos no destructivos para determinar las capacidades físicas y mecánicas de las edificaciones existentes, siempre bajo dirección facultativa competente; tareas previas y preparación de solares (limpieza y eliminación de la capa vegetal) objeto de edificación.
 - f) La reparación de daños no estructurales; reposición de elementos compositivos; enfoscados, revocos, enlucidos y estucados; limpieza y pintura; cerrajería, carpintería y persianas; canalones, bajantes, vierteaguas, en la envolvente del edificio siempre que este no esté catalogado.
 - g) La instalación de invernaderos siempre que no se encuentren en suelo no urbanizable protegido.
 - f) La ejecución de obras e instalaciones que en suelo urbano que afecten al subsuelo, excepto las que se produzcan en subsuelo de dominio público o afecten a los servicios urbanos que discurren por él.
 - h) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos, de redes de telecomunicaciones de o comunicaciones electrónicas u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase en el suelo urbano, en los términos de la Ley General de Telecomunicaciones o legislación que la sustituya.
2. Apertura de actividades sometidas al trámite de declaración responsable o comunicación previa.

Las obras para la implantación de estas actividades seguirán su tramitación conjunta (artículo 4 Ley 2/12, artículo 4.4 RDL 19/2012).



a) Espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos: los incluidos en el Catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Ley 14/2010 (ANEXO II), que reúnan las siguientes condiciones:

- Abiertos a pública concurrencia, con un aforo no superior a 500 personas (artículos 9 y 10 Ley 14/2010).
- Aquellos en que no exista una especial situación de riesgo. Se considerará que existe una especial situación de riesgo cuando el establecimiento, de acuerdo con lo indicado en la normativa técnica en vigor, disponga de algún recinto catalogado de riesgo alto o de una carga térmica global elevada.
- Actividades recreativas o espectáculos públicos que, por su naturaleza, requieran la utilización de instalaciones o estructuras eventuales, portátiles o desmontables de carácter no permanente (artículo 17 Ley 14/2010).
- Espectáculos y actividades que con carácter temporal pretendan desarrollarse en instalaciones portátiles o desmontables (artículo 17 Ley 14/2010).
- Espectáculos y actividades singulares o excepcionales, si no suponen una modificación de las condiciones técnicas generales del artículo 4 de la Ley 14/2010, y en especial de la seguridad del local o recinto, un aumento del aforo sobre el inicialmente previsto o una instalación de escenarios o tinglados (artículos 25 y 26 Ley 14/2010).
- Aplicación supletoria por tener normativa específica: espectáculos taurinos, deportivos, establecimientos turísticos y establecimientos y actividades de juego.

b) Actividades comerciales y servicios

Dentro de este régimen se entienden incluidas:

- Actividades comerciales y servicios incluidas en el RDL 19/2012: actividades comerciales minoristas y servicios incluidas en el Anexo del RDL 19/2012 (artículo 2 RDL 19/2012, artículo 7.2 y 3 Ley 3/11), ANEXO III, con una superficie útil de exposición o venta al público no superior a 300 m².
- Quedando excluidas de este régimen las que se implanten en edificios catalogados o en bienes de dominio público.
- El resto de actividades comerciales, incluidas en la Ley 3/2011.
- Las actividades no incluidas en la Ley 3/2011, del Comercio, pero que en algunos casos sí en el RDL 19/2012
- Quedan excluidas del ámbito de aplicación de la Ley 3/2011 y por tanto no tienen la consideración de establecimientos comerciales las actividades comerciales que tengan una normativa propia, entre otras, profesiones reguladas, transportes, crédito, seguros, reparaciones, asesoramiento y asistencia técnica, y servicios turísticos.

3. Otras actuaciones sometidas al trámite de declaración responsable o comunicación previa.

- La ocupación en caso de segundas o posteriores transmisiones de las edificaciones, o parte de las mismas susceptibles de uso individualizado, cuando sea exigible según la Ley 3/2004, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, o legislación que la sustituya.



- La apertura de garajes no mecanizados, no vinculados a uso residencial alguno, con superficie construida menor de 100 m².

Artículo 25. *Licencias de Obra Menor.*

Las obras, que definidas en el art.6 de estas normas como obras menores, y no estando contempladas por la normativa como actuaciones sometidas al procedimiento de la declaración responsable, se ajustarán al siguiente procedimiento:

1. Se presentará una solicitud al respecto, suscrita por el promotor, con indicación de forma precisa del emplazamiento, la clase y características de las obras a realizar y el presupuesto estimado de las mismas.
2. En los casos en que intervengan varios profesionales o empresas, así como en los casos de restauración de fachadas, se deberá presentar el correspondiente estudio de seguridad y salud, así como designar un Coordinador en dicha materia, según establece la legislación en materia de seguridad y salud vigente.
3. El órgano municipal competente, previos los informes oportunos, resolverá la solicitud dentro del plazo de un mes desde su presentación si la documentación presentada fuese completa y suficiente, y desde la subsanación de los reparos correspondientes, en su caso.

Artículo 26. *Obras y usos de naturaleza provisional.*

De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística, el Ayuntamiento, siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional. Estas habrán de erradicarse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.

Dichas autorizaciones para obras y usos provisionales podrán concederse en Suelo Urbano o Urbanizable.

En Suelo No Urbanizable, se estará a lo dispuesto en la Ley 10/2004, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable, o cualquier legislación análoga posterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título Cuarto de las presentes Normas.

La provisionalidad de la obra o uso sólo podrá deducirse y la licencia solo podrá concederse si concurre uno de los siguientes factores:

1. Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o porque sólo ofrezcan provecho para evento o coyuntura efímera y temporal.
2. Que se deduzca de circunstancias objetivas independientes de la mera declaración de voluntad del peticionario, como son el escaso impacto social de la futura erradicación de la actividad (que no se destruiría empleo creado) y la viabilidad económica de su implantación provisional.

Consecuentemente con lo expuesto, la autorización solo se podrá conceder sometida a plazo máximo o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado. Deberán demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o si así lo acordase el Ayuntamiento.



En ningún caso se autorizarán obras o usos provisionales cuando existiese aprobado, inicial o definitivamente, cualquier instrumento de ejecución del planeamiento cuyas previsiones resulten incompatibles con la obra o instalación pretendida, debiéndose entender en tal caso que quedaría dificultada la ejecución del plan.

Las licencias que puedan ser así concedidas no serán eficaces sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia, por el interesado, a todo derecho a indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo. A tales efectos se requerirá con carácter previo dicho compromiso en Escritura Pública, además de la presentación del aval de restitución que garantice la restitución al estado original y desmantelamiento de las obras provisionales, ascendiendo la cantidad del aval al importe total de los trabajos de restitución.

El Ayuntamiento podrá proceder a la demolición y restitución del estado original sin derecho a indemnización alguna cuando haya transcurrido el tiempo por el que se ha concedido la licencia, o de manera previa si concurre alguna circunstancia que así lo requiera. El pago de los trabajos de desmantelamiento y restitución siempre correrá a cargo del solicitante de la licencia, el Ayuntamiento hará uso del aval presentado si el solicitante no se hiciese cargo de los gastos de los trabajos de restitución al estado original.

No será necesaria la obtención de este tipo de licencia en el caso de uso provisional de aparcamiento promovido, por necesidades del interés general, por el propio Ayuntamiento en aquellos suelos privados en suelo urbano y urbanizable del plan, cuyos propietarios no puedan cumplir con su obligación de edificar y así lo convenían con la administración local.

Al tratarse de una actuación municipal, se requerirá autorización o aprobación de la misma por el mismo órgano que tenga competencia para otorgar licencia a la clase de actividad correspondiente: aparcamiento.

Artículo 27. Obtención de licencia

EL órgano municipal competente, previa emisión de los informes que sean preceptivos – si estuviera completa la documentación, y desde la subsanación de los reparos correspondientes, en su caso-, resolverá la solicitud presentada dentro del plazo legal contemplado en el artículo 195 de la LUV o normativa que lo sustituya:

a) Licencias de obra menor, que no afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación, así como las de primera ocupación o, en su caso, habitabilidad de las construcciones en el plazo de un mes.

b) Las licencias de obra mayor respecto a edificios no catalogados, en el plazo de dos meses.

c) Las de intervención en edificio catalogado o en trámite de catalogación, en el plazo de tres meses.

Toda resolución denegatoria deberá ser motivada, así como las posibles condiciones que se impongan en la licencia, con la expresión de los preceptos de la normativa en vigor que se entiendan de aplicación.



Artículo 28. Obligaciones y responsabilidades.

Toda licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes, las siguientes obligaciones:

- a. Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma. Recibida por el interesado la notificación de la concesión, antes de empezar las obras deberá satisfacer en la Depositaria Municipal el importe de las tareas correspondientes con arreglo a las Ordenanzas Fiscales vigentes, y proveerse de la Licencia Municipal.
- b. Presentar los avales de garantía que haya requerido el Ayuntamiento.
- c. En su caso, construir o reponer los bienes de dominio público que hayan sido afectados por la construcción de la finca.
- d. Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos o placas de numeración, árboles, marquesinas, canalizaciones, infraestructuras y demás elementos análogos.
- e. La presentación en el Ayuntamiento de un refundido visado final (pdf) que integre, en su caso, todas las modificaciones surgidas durante el proceso.

Artículo 29. Modificación sustancial del proyecto, del uso o de la actividad

1. Modificación sustancial del proyecto. A efectos de lo previsto en las presentes normas las modificaciones que pretendan realizarse tras la concesión de la licencia de obras tendrán la consideración de sustancial en los siguientes casos:
 - a. Cambio del uso del inmueble o de alguna de las unidades de los usos principales que lo integran: excluyendo aquellas modificaciones que alteren el uso de locales de auxiliares y de servicio.
 - b. Modificación de las alineaciones con la vía pública.
 - c. Modificación de alguno de los parámetros que afecten a la definición volumétrica del edificio que supongan variación del 5% de la edificabilidad prevista.
 - d. Aumento del nivel de riesgo implícito respecto del proyecto inicial.
 - e. Modificación de los materiales y composición de la envolvente exterior del edificio.
 - f. Cualquier modificación que implique un cambio de la aplicación de alguna limitación urbanística o técnica vigente en el momento de solicitar la legalización de la modificación.
 - g. Cualquier modificación de las condiciones de la licencia de intervención que afecten al elemento protegido.
2. Modificación sustancial del uso o de la actividad. Será necesaria, en todo caso, una nueva licencia o una nueva declaración responsable, en función de lo que establezca la normativa vigente, para:
 - modificar una actividad
 - proceder a un cambio de emplazamiento



- o para realizar una reforma que tenga carácter sustancial de los edificios, locales, establecimientos o instalaciones
3. Se entenderá, en todo caso, por modificación sustancial aquella que suponga una alteración de la estructura del edificio o local en que se ubique la actividad, una modificación del proceso de funcionamiento de la actividad, o un cambio en la distribución del mismo cuando ello modifique o afecte a las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad o peligrosidad para personas o bienes del uso existente, así como en cualquiera de los casos siguientes:
 - a. La variación de la superficie destinada a la actividad superior al 25 %.
 - b. Cualquier aumento del aforo del establecimiento que dé lugar a la variación de las medidas de seguridad del mismo.
 - c. La incorporación de una nueva actividad a un local con una ya existente o el cambio de actividad autorizada.
 - d. Cualquier modificación que implique un cambio de la aplicación de alguna limitación urbanística o técnica vigente en el momento de solicitar la legalización de la modificación.
 4. En ningún caso tendrá la consideración de modificación sustancial la variación que, sin disminuir las condiciones iniciales de seguridad del local, suponga una adaptación del mismo a los requerimientos exigidos por la normativa vigente o aquella que, sin alterar los requisitos de concesión de la licencia vigente, repercuta en una mejora de la calidad del establecimiento o instalación.
 5. Durante la tramitación de la modificación o, en su caso, obtención de nueva licencia, podrá continuarse con la actividad para el que se disponga de licencia, durante un plazo máximo de 12 meses.

Artículo 30. Advertencia patrimonial genérica.

Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en Zonas Arqueológicas o Paleontológicas o en espacios de protección o áreas de vigilancia arqueológica o paleontológica aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65 de la LPCV, cuyo régimen se aplicará íntegramente.

Artículo 31. Infracciones Urbanísticas

Los actos de edificación y uso del suelo susceptible de licencia que se realicen sin ésta o sin ajustarse a las determinaciones de la misma, serán suspendidos inmediatamente por la Junta de Gobierno.

Durante los dos meses siguientes a la orden de paralización, el promotor habrá de solicitar la legalización pretendida. De no solicitarla, o si la obra no fuera legalizable, el Ayuntamiento ordenará la demolición o, en su caso, el cese definitivo de la actividad. Si esta orden municipal no fuese cumplida por el promotor de la actuación, será ejecutada subsidiariamente por medios municipales y a costa de aquél. El plazo máximo para iniciar por parte del Ayuntamiento estas actuaciones será el de 4 años desde la total terminación de la obra.



Paralelamente a las actuaciones municipales señaladas en los dos apartados anteriores, y sin perjuicio de las mismas, la Junta de Gobierno ordenará incoar el expediente de infracción urbanística, que alcanzará al promotor, al profesional director y al constructor de las obras. Dicho expediente se tramitará y sancionará, en su caso, de acuerdo con lo dispuesto en el título II del Reglamento de Disciplina Urbanística y el capítulo III del título IV de la Ley Urbanística Valenciana.

Artículo 32. Conclusiones de las obras.

En los edificios en construcción no se permitirá que las obras queden sin concluir, de modo que su conjunto pugna con el ornato o afeen el aspecto exterior. En tal supuesto, si requerido el propietario éste no las ejecutase en el plazo que se le marque, el Ayuntamiento podrá asumir la obligación a su costa y con cargo al propietario o los propietarios del solar o del edificio, todo ello sin perjuicio de declarar la caducidad de la licencia.

Las obras mínimas de acabado y seguridad de los edificios asegurarán que el aspecto exterior del edificio sea cerrado, con acabados adecuados, y que cumpla con las condiciones de seguridad y estanqueidad suficientes respecto de los usuarios de la vía pública.

Dentro de los tres días siguientes a la conclusión de las obras se quitarán los andamios, barreras y vallas y se sacarán los materiales sobrantes, asimismo se repondrá la urbanización de la vía pública, si antes no lo hubieran permitido las necesidades y operaciones de la construcción.

También con anterioridad al término fijado en el epígrafe anterior, deberán quedar terminadas las aceras de forma y proporción que corresponda al propietario del inmueble, además de reponer todos los elementos urbanos y de urbanización: árboles, bancos, etc... de acuerdo a la documentación que previamente se habrá entregado al Ayuntamiento de localización de los elementos urbanos afectados en plano y con fotografías.

Terminadas las obras y, en su caso, resultando lo prescrito en el artículo anterior, el propietario en plazo de 15 días siguientes, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, por escrito con la firma del Arquitecto Director o mediante el correspondiente "Certificado de final de obra" debidamente autorizado por el o los Colegios profesionales correspondientes, en garantía que han sido realizadas con arreglo al proyecto técnico y licencia, cuyas alegaciones serán verificadas por la Oficina Técnica Municipal, en vista de inspección final.

Los edificios no podrán ser utilizados si no se solicita y obtiene la correspondiente licencia de ocupación, la cual se concederá cuando consten acreditadas en el expediente, el cumplimiento de los requisitos exigidos en los artículos anteriores.

No se podrá desarrollar el ejercicio de actividades, mantener la apertura del establecimiento y en general entender legalizado ningún uso del que sea susceptible la edificación, sin que se acredite el cumplimiento de las anteriores prescripciones:

- a) Constituye la obligación de los dueños de los edificios, conservar, limpiar, revocar, estucar o pintar las fachadas de sus casas, así como las medianeras al descubierto, las entradas y escaleras y en general los espacios visibles desde la vía pública cuando sea necesario o cuando motivadamente lo ordene la Autoridad competente.
- b) Cuando las obras u operaciones del párrafo anterior no fueren realizadas por los interesados, las podrá efectuar el Ayuntamiento, a costa de los propietarios si se contuviese en el límite del deber de conservación que les corresponde.



- c) Es deber del propietario de todo edificio, colocar el número de policía que corresponda a éste y, a los coincidentes con la esquina de la numeración par, el rótulo de indicador de la calle. En ambos casos el modelo se determinará por el Ayuntamiento.

En el caso de la conclusión parcial de la obra, será posible solicitar licencia de primera ocupación de aquellos elementos independientes de los edificios, justificando que el uso individualizado de la parte del edificio acabado se ajusta a las condiciones exigibles para el uso al que se destina, de acuerdo con la normativa en materia de habitabilidad en vigor.

La concesión de esta licencia de ocupación parcial deberá estar condicionada a la presentación de las garantías necesarias para la ejecución del resto de la edificación, de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores.

Artículo 33. Prohibiciones y limitaciones en la publicidad estática

No se permitirán actividades publicitarias de ningún tipo que alteren la imagen del casco urbano tradicional desde la huerta protegida, no entendiéndose como publicidad el rótulo propio de identificación de los comercios o empresas, implantadas en el suelo urbano o en el suelo urbanizable desarrollado del plan.

Se prohíben expresamente las vallas publicitarias y elementos análogos de publicidad exterior en cualquiera de las categorías de suelo que se establecen en este Plan General, tanto en suelo de dominio público o privado, que distorsionen la percepción visual de los Bienes de Interés Cultural del municipio, identificados en la documentación de carácter normativo del Plan General, y Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos definidos en el Estudio de Paisaje, exceptuándose elementos de pequeña entidad como los Mupis o similares que no distorsionan la calidad del paisaje, en este último caso, la ubicación de los mismos será acorde y preservará los puntos de vista principales de los B.I.C. En caso de garantizar la no afección a los elementos anteriormente referidos las vallas publicitarias y elementos análogos deberán cumplir con los criterios y objetivos de calidad paisajística de la Unidad de Paisaje en la que se insertan, así como con la normativa general de carácter paisajístico.

Se prohíben las vallas publicitarias en parcela privada en las zonas residenciales. Solo se podrán ubicar vallas publicitarias en parcela privada en zonas terciarias o industriales para la publicidad propia de la empresa ubicada en dicha parcela, no permitiéndose publicidad comercial no relacionada directamente con la empresa o actividad desarrollada en la parcela.

No está permitido la instalación de elementos opacos de publicidad o información de altura mayor a 1,60 metros que reduzcan la visibilidad en espacios públicos por su efecto barrera, como paradas de autobuses, o vallas publicitarias. Alternativamente, se utilizarán siempre materiales transparentes que permitan la visibilidad del peatón en toda la vía pública.

La ordenanza en materia de publicidad y gestión de usos en suelo público, deberá establecer las medidas de control de los elementos publicitarios, carteles y anuncios expuestos en espacios públicos para limitar o condicionar aquellos cuyo lenguaje visual o escrito sea discriminatorio.



SECCIÓN 3ª. INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 34. Objeto.

La inspección urbanística es la actividad de comprobación de la ejecución material de las actividades y de su adecuación al proyecto técnico respectivo, a las condiciones impuestas o, en general, a la normativa en vigor.

Esta labor se realizará por medios municipales, sin perjuicio de otras competencias legalmente establecidas, y constituirá, en su caso, el soporte informativo necesario para la adopción de medidas coercitivas tendentes a la defensa de la legalidad urbanística.



SECCIÓN 4ª. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS

Artículo 35. Regulación.

Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes.

El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la posibilidad de adoptar las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyo efecto podrá ordenar la retirada del instrumento, maquinaria o material empleados en la obra irregular, proceder a ello de forma subsidiaria o a precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.



SECCIÓN 5ª. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 36. Principios de Publicidad del Planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

Toda persona tiene derecho a consultar la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto.

El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.

A los fines de este artículo, se dispondrá de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación provisional de sus eventuales modificaciones en curso.

Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Programas y Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

Artículo 37. Consultas previas a las licencias.

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

Artículo 38. Consultas de Régimen Jurídico.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse, en el plazo que dispongan las Ordenanzas Municipales, por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento por triplicado de la finca preferentemente sobre la misma base cartográfica que la de las presentes Normas. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la consulta.



Artículo 39. Consulta previa para la promoción del planeamiento.

1.- Todo interesado podrá requerir al Ayuntamiento para que determine sobre la oportunidad de aprobar los documentos de planeamiento de iniciativa particular que se pretenda promocionar. La consulta se formulará sobre un anteproyecto claro y suficientemente expresivo aunque no será preciso que contenga toda la documentación preceptiva para iniciar la tramitación formal el instrumento de ordenación de que se trate.

2.- El dictamen será evacuado por el órgano municipal competente. Versará sobre la coincidencia o discordancia de la propuesta con los criterios de oportunidad aplicados por dicho órgano, al tiempo de pronunciarse, para asesorar a la Corporación en el ejercicio de sus legítimas facultades discrecionales en esta materia.

3.- La finalidad de la consulta es orientar al interesado dándole noticia de los criterios de oportunidad que pondera la Administración para aprobar instrumentos de ordenación de la naturaleza planteada. Se facilitará información que permita, en su caso, ajustar el proyecto a los requisitos que demande su viabilidad. En todo caso se procurará evitarle al interesado, dentro de lo posible, gastos inútiles en la redacción de un documento formal de planeamiento cuyo trámite no pueda prosperar por razones, que al no ser regladas, los particulares no tengan por qué conocer.

4.- La consulta previa no será preceptiva ni exigible en ningún caso, pudiendo el interesado hacer directo uso de su derecho a que se incoe el procedimiento, sin dilación, con tal de que presente un documento ajustado a derecho. El informe emitido no será vinculante para la Corporación u Órgano que haya de resolver definitivamente sobre la aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

Artículo 40. Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos.

1. Los interesados podrá recabar dictamen previo del órgano municipal competente, para que precise las concretas exigencias que se deriven del Régimen y Nivel de Protección a que se encuentre sujeto un edificio o elemento catalogado.

2. La consulta se instará acompañando anteproyecto expresivo de las obras de intervención a realizar. El dictamen será evacuado con el visto bueno del órgano municipal que haya de otorgar posteriormente la licencia.

3. Cuando se presente la solicitud definitiva, con su proyecto de obras y documentación completa, el órgano consultivo se limitará a dar por reproducido su dictamen previo, si fue favorable, siempre que no se alteren las circunstancias que lo fundamentaron.

4. La consulta previa no será preceptiva ni exigible para solicitar licencia de intervención sobre edificio protegido; pero sí lo será el dictamen técnico favorable para poderla conceder ajustada a protección de tipo subsidiario.

Artículo 41. Silencio Administrativo.

Los dictámenes a los que hacen referencia los dos artículos anteriores se emitirán en el plazo de dos meses desde la petición correspondiente. No se entenderán favorables en caso de silencio.



TÍTULO II. DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA

CAPÍTULO I. DEBER NORMAL DE CONSERVACIÓN

Artículo 42. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, jardines, carteles e instalaciones deberán conservarlas en estado que garantice su seguridad, salubridad y ornato público, debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias.
2. El deber normal de conservación exigible de la propiedad inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios según se derivan del artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley 29/1994.
3. El deber normal de conservación de la propiedad tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste o características técnicas determinarían la ruina del inmueble si fueran precisas para la reparación de éste.

Artículo 43. Higiene de los solares

1. Todo solar no edificado que linde con la vía pública deberá cerrarse por su propietario que, asimismo, deberá mantenerlo libre de vegetación espontánea, desechos y residuos y en las debidas condiciones de higiene, salubridad, seguridad y ornato público. Se deberán proteger o eliminar los posibles pozos o desniveles existentes que puedan originar accidentes. Será obligación de los propietarios de los solares, el adecuado tratamiento e impermeabilización de las paredes medianeras para evitar humedades o filtraciones a los inmuebles colindantes.
2. La prescripción anterior incluye la exigencia de la desratización y desinfección de los solares. Deberá tener resueltas la evacuación de aguas de pluviales en la parcela para evitar estancamientos de agua.
3. Es potestad del Ayuntamiento la inspección y realización subsidiaria de los trabajos a los que se refieren los números 1 y 2 anteriores, sean los solares de propiedad pública o privada. Iniciada dicha prestación por los Servicios Municipales.

Artículo 44. Trabajos de limpieza

1. Los solares deberán estar permanentemente limpio, desprovisto de vegetación espontánea, sin restos orgánicos o minerales, que puedan producir infecciones o malos olores.
2. En el interior de la parcela se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles existentes que puedan originar accidentes.
3. En caso de realización subsidiaria de los trabajos de limpieza y vallado o ausencia manifiesta de sus propietarios, será potestad del Ayuntamiento el derribo de la valla de los solares de propiedad privada cuando por motivo de interés público, se haga necesario tal derribo para lograr el acceso.
4. Los Servicios Municipales imputarán a los propietarios los costos del derribo a que hace referencia el número 3 anterior, así como los de reconstrucción de la parte de valla afectada.



5. Se podrá eximir de la obligación de vallado a los propietarios de aquellos solares que por sus características especiales, de situación y utilización, no sea aconsejable su cerramiento a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, aunque para ello deberá estar dotado de las medidas necesarias para evitar riesgos para la salud y la integridad de las personas.

Artículo 45. Vallado de los solares

1. El vallado de solares a que se hace alusión en los artículos anteriores deberá efectuarse con arreglo a las siguientes normas:

a. En línea de fachada:

Paramento ciego hasta 2,00 m, totalmente opaco, realizado con materiales o soluciones constructivas que garanticen la seguridad, estabilidad y la conservación del cerramiento. Cimentación apropiada según documento técnico, aportado por la propiedad, que garantice la estabilidad y durabilidad del muro. En dicho documento se deberá resolver la evacuación de las aguas pluviales tras el vallado, de manera que se evite almacenar bolsas de agua que produzcan filtraciones en las edificaciones colindantes.

Este cerramiento cumplirá con las condiciones de seguridad y estabilidad exigidas por la normativa vigente, debiendo aportar el propietario a la conclusión de dichas obras, un certificado suscrito por técnico competente y visado por colegio profesional correspondiente, en el que se certifique y garantice las debidas condiciones de seguridad y estabilidad de dicho vallado.

Queda totalmente prohibido el vallado realizado con valla metálica de simple torsión

Acceso mediante puerta que permita el acceso para el mantenimiento del espacio vallado.

En cualquier caso, la solución propuesta para el vallado y la evacuación de aguas pluviales, por el propietario debe ser autorizada por los Servicios Técnicos Municipales.

b. En medianeras:

Paramento ciego hasta 2,00 m. y, en su caso, acabados en su intradós con el mismo tratamiento que en fachadas.

En las ordenanzas específicas de cada sector desarrollado se establecen las directrices a considerar para el vallado de las parcelas de su ámbito.

2. El tipo de vallado, junto con su sistema de evacuación de pluviales, anteriormente especificado, podrá sustituirse por cualquier otro tipo que los Servicios Técnicos municipales consideren conveniente, con la aprobación de la Junta de Gobierno.

Artículo 46. Solares con destino público

1. Tratándose de fincas afectadas por el planeamiento urbanístico y mediando cesión de sus propietarios para uso público, zonas afectadas como vía pública o utilizadas como uso comunitario, el Ayuntamiento, una vez oídos los interesados, podrá hacerse cargo total o parcialmente del mantenimiento de los solares, en tanto no se lleva a término el trámite expropiatorio.

2. En el supuesto contemplado en el apartado 1 anterior, el órgano de gobierno municipal correspondiente, en ejercicio de sus facultades, resolverá de acuerdo con el interés ciudadano.



Artículo 47. Intervención municipal en la conservación de los inmuebles

1. En caso de que los propietarios no cumplieran sus obligaciones de conservación, rehabilitación, limpieza, higiene y/o vallado el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, estará legitimado para dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los inmuebles a las condiciones exigidas por este plan y las demás normas urbanísticas aplicables.

El cumplimiento de las citadas órdenes no exime de la obligación de obtener licencia urbanística.

2. El incumplimiento de las citadas órdenes de ejecución dará lugar al correspondiente expediente de sanción urbanística, que concluirá con la resolución por la que se impondrá la sanción que corresponda por la infracción urbanística cometida.

Con carácter independiente de las sanciones que se impongan por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las ordenes de ejecución, y compatibles con las mismas, y salvo que exista peligro inmediato para la seguridad de las personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio cultural, se impondrán hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo equivalente, para cada multa, al 10% de valor de las obras ordenadas.

Si continua el incumplimiento facultará al Ayuntamiento para proceder a la ejecución forzosa de las mismas en los términos establecidos en la legislación vigente.

3. Las obras de reparación sujetas a este régimen, no incluirán en ningún caso las mejoras que incrementen el valor originario del edificio sin perjuicio de lo que, de mutuo acuerdo, puedan convenir la Administración y el interesado en orden a la mayor rentabilidad y perdurabilidad de la operación.

Artículo 48. Urgencias en las Actuaciones.

1.- Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará al propietario a la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

2.- Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de inmediato.

Artículo 49. Inspección periódica de edificios

Los propietarios de toda edificación deberán promover una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación, siempre y cuando la misma esté catalogada o tenga la antigüedad establecida legalmente en cada momento, superior a 50 años, así como cuando lo ordene el Ayuntamiento mediante orden de ejecución motivada.

Esta inspección deberá repetirse conforme disponga la legislación aplicable, art. 207 de la Ley Urbanística Valenciana, cada cinco años.

El facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un certificado que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables



para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Asimismo dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica.

Una vez emitido, se remitirá copia del certificado al Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios del edificio la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

No obstante lo anterior, y con el objeto de promover la inspección, se requerirá la ITE (Inspección Técnica de Edificios) o en su caso ICE (Informe de Conservación del Edificio), cuando se solicite cualquier tipo de intervención comunitaria en edificios de más de 50 años de antigüedad, así como cuando se solicite cualquier tipo de intervención en edificios unifamiliares de más de 50 años.

Artículo 50. Fomento para la rehabilitación de inmuebles.

Para facilitar el cumplimiento de los deberes establecidos en los artículos anteriores se podrá establecer, mediante ordenanza, las siguientes medidas:

1. Ayudas públicas, en las condiciones que se fijen en sus normas reguladoras o en los convenios que puedan suscribirse con los particulares.
2. Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias mediante ordenanza se establezca al respecto.

En todo caso, las citadas medidas serán de aplicación para aquellas edificaciones o instalaciones que no se hallen en situación de fuera de ordenación sustantiva.



CAPÍTULO II. DE LA RUINA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 51. Edificaciones en estado de Ruina.

De conformidad con lo regulado en el artículo 210 de la LUV se considerará que un edificio está en estado ruinoso, cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales del edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación calculado conforme al artículo 208 de la LUV, se entenderá que las obras mencionadas anteriormente exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación.

Procederá asimismo la declaración de ruina cuando el propietario acredite el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 207 de la LUV relativo a las inspecciones periódicas de las edificaciones y el coste de las obras de conservación realizadas y pendientes de ejecutar supere el límite determinado en el apartado anterior, apreciándose una tendencia progresiva de deterioro del edificio.

La declaración de situación de ruina legal dispondrá de forma expresa las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y determinará para su dueño la obligación de rehabilitación o demolición, a su elección, salvo que el edificio se encuentre fuera de ordenación, en cuyo caso procederá la demolición.

Si la situación legal de ruina se declara respecto a un edificio incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

Cuando no proceda acordar la declaración de ruina pero existan desperfectos susceptibles de normal reparación que afecten gravemente a las condiciones de seguridad, salubridad o habitabilidad del inmueble, se impondrá en el mismo expediente, en su caso, al propietario, la obligación de ejecutar las necesarias obras de reparación en un plazo determinado. Si el propietario o el que deba realizarlo no cumple lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiese urgencia o peligro en la demora el Ayuntamiento, bajo su responsabilidad, y por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.

Artículo 52. Expedientes.

Los expedientes de declaración de estado ruinoso se iniciarán:

1. De Oficio, cuando la autoridad municipal tenga conocimiento, a través de sus servicios o por denuncia de terceros de
 - a) la existencia de un peligro inminente de ruina que pueda causar daño a personas o bienes.
 - b) indicios razonables de estado ruinoso.
2. A instancia de los propietarios de la finca.
3. A petición razonada de los ocupantes del edificio.



Artículo 53. Procedimientos.

1. En el supuesto a) del número 1 del artículo anterior el expediente que se instruye tendrá carácter sumario y se ajustará al procedimiento siguiente:

El servicio técnico y jurídico competente informará en el plazo de 24 horas, o en el inferior que se señale, y previa inspección personal, sobre las circunstancias concurrentes en el edificio en cuestión, la existencia del estado ruinoso y la posibilidad o no de reparar los daños por los medios normales, y dictaminará de modo concreto sobre si existe peligro inminente para las personas y los bienes y si son indispensables el desalojamiento del inmueble por sus ocupantes, la demolición total o parcial del mismo o la adopción de otras medidas precautorias.

El Órgano competente formulará y elevará a la Alcaldía la propuesta de resolución del expediente.

La Alcaldía, en vista de los informes, dictámenes, propuestas y en el caso de que quede probada plenamente la existencia de ruina inminente con evidente peligro de personas o bienes dispondrá la demolición del edificio o la ejecución de las medidas que se prescriban en el informe técnico.

Si en este dictamen técnico aparece la existencia de ruina incipiente, pero no inminente, el expediente se continuará en forma contradictoria con arreglo al procedimiento que se indica a continuación.

1. Los expedientes que se incoen por algunas de las causas que se expresan en el apartado b) del número 1 y en los números 2 y 3 del artículo anterior serán siempre contradictorios y su tramitación se ajustará a las siguientes reglas:

Cuando se incoe a instancia de parte se iniciará por medio de la correspondiente instancia del propietario o de los ocupantes del inmueble o de las personas que denuncian el hecho. La instancia deberá presentarse en el Registro General y en la misma se indicará el nombre del propietario, de los arrendatarios y ocupantes de la finca y de los dueños de las fincas colindantes por pared medianera, relación sucinta de los hechos y súplica de que se incoe el procedimiento contradictorio de ruina. Se podrá acompañar dictamen suscrito por facultativo competente, que en ningún caso podrá ser funcionario del Ayuntamiento.

Por el órgano de gobierno competente se acordará la incoación del expediente de ruina, dando a conocer la iniciación a los posibles interesados, a fin de que en el plazo de diez días examine las actuaciones y dentro del mismo plazo puedan alegar cuanto estimen conveniente a su derecho y aportar las pruebas pertinentes.

Transcurrido el plazo se solicitará el informe de los servicios técnicos municipales, quien tras la inspección de la finca emitirá dictamen que contendrá las circunstancias y elementos técnicos que concurren en la finca y comprenderá cuantos aspectos sean precisos para poder adoptar resolución por el órgano de gobierno actuante.

Artículo 54. Peligro inminente de ruina.

En los casos en que como resolución del expediente se declare inminente el peligro de ruina, será de directa aplicación lo dispuesto en los artículos 210, 212 y 213 de la LUV, en relación a la competencia y demás requisitos en aras de garantizar la seguridad pública.



Artículo 55. Desalojo.

En los casos en que deba procederse el desalojo de los ocupantes de una finca declarada de inminente peligro de ruina, tanto si la resolución ha sido adoptada en expediente sumario como en contradictorio, el órgano de gobierno competente designará el funcionario que debe llevar a la práctica tal desalojo y la designación conferirá al mismo el carácter de ejecutor de la medida.

El órgano actuante dispondrá que se faciliten al ejecutor los elementos que precise y los funcionarios de la Corporación que estime convenientes para llevar a cabo el desalojo.

Artículo 56. Intervención y situación legal de ruina en edificios catalogados.

Se estará a lo dispuesto en el artículo “Ruina”, apartado “Declaración de ruina”, de las normas del catálogo de bienes y espacios protegidos

Artículo 57. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar

El Ayuntamiento mantendrá en condiciones de pública consulta un Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar. No obstante, cuando éste no haya sido creado o esté incompleto, la orden de incluir en él un inmueble será válida y eficaz desde que se dicte, debiéndose notificar al Registro de la Propiedad.

El mismo efecto surtirá el mero transcurso del plazo consignado en una orden de ejecución de edificación, conservación o rehabilitación sin haberse cumplida la misma.

Artículo 58. Inclusión de inmuebles en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar

1. La orden de inclusión de un inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar expresará la causa que la determina, la descripción del inmueble afectado y, en su caso, las declaraciones administrativas respecto al incumplimiento de deberes urbanísticos del propietario.

2. Procede dictar la orden de inclusión en el Registro respecto a inmuebles cuyos propietarios incumplan:

a) La obligación de edificar, de solicitar licencia o de urbanizar simultáneamente a la edificación.

b) La obligación de efectuar obras de conservación y rehabilitación en los términos exigibles a tenor de las presentes normas.

3. También procederá dictar la orden de inclusión cuando, antes de que se produzca el incumplimiento de deberes urbanísticos, lo solicite voluntariamente el propietario o cuando, haya o no incumplido, así se acuerde, como medida alternativa a la orden de rehabilitación forzosa.

Se procederá a la suspensión automática de la inclusión en el Registro respecto a aquellos solares cuyos propietarios hayan suscrito convenio con el Ayuntamiento para el mantenimiento, vallado y gestión del solar en base a la cesión temporal del mismo para el uso para aparcamiento del solar.



TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 59. Terminología.

La definición de terminología contenida en los artículos del presente Capítulo resulta de obligada referencia para el presente Plan General.

Se adopta la terminología definida por el Reglamento de Zonas en su Título II, salvo las definidas en los artículos siguientes de este Capítulo.

Artículo 60. Consideraciones generales.

Las normas contenidas en este título tienen por objeto la regulación de la edificación sobre la base de los parámetros propios de cada sistema de ordenación definiendo el significado de los mismos y las relaciones que hay entre ellos.

En el suelo urbano y urbanizable ordenado pormenorizadamente, el Plan establece para cada zona los valores de los parámetros a los que debe ajustarse la edificación.

Las normas o determinaciones de valor de algunos parámetros que se expresan en este título, no serán de aplicación en aquellos casos en que la norma específica de la zona contenga determinaciones distintas referentes a los mismos parámetros.

Las zonas ordenadas según planeamiento vigente incorporado por el PG –tanto en Suelo Urbano como Urbanizable– se regularán por los términos regulados en dicho planeamiento, sin perjuicio de la aplicación supletoria y/o complementaria de las Normas del Plan General.

Artículo 61. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Primero del Título Segundo del Reglamento de Zonas.

DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones están reflejadas en los Planos de Ordenación de este Plan. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones y rasantes sobre el terreno, pudiendo realizarse los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

Artículo 62. Parámetros urbanísticos relativos a la parcela. (B)

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Segundo del Título Segundo del Reglamento de Zonas salvo en las siguientes definiciones:

PARCELA

Se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo de titularidad pública o privada en las que, en su caso, se subdivide el suelo objeto de ordenación por el presente PG.



PARCELA EDIFICABLE

Se entiende por parcela edificable la porción de parcela que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación sea con aprovechamiento lucrativo o con destino dotacional.

Dichas condiciones se refieren a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, edificabilidad, los ángulos medianeros u otros similares.

Podrán edificarse aquellas parcelas que, aun no cumpliendo las condiciones de parcela mínima establecidas en la correspondiente zona de ordenanza, se hallen enclavadas entre dos edificaciones no consideradas en «Fuera de Ordenación Sustantiva» según la definición de tal concepto en estas Normas.

SOLAR

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que cumplan las condiciones exigidas a las mismas por las presentes Normas.

Artículo 63. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título Segundo del Reglamento de Zonas salvo en la siguiente definición:

RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de todo elemento edificado –incluidos vuelos-respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m.), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

PROFUNDIDAD EDIFICABLE

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a parte de estas.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 64. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Cuarto del Título Segundo del Reglamento de Zonas salvo en los siguientes aspectos:

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

La ocupación máxima de parcela se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación cerrada, incluidos los cuerpos volados y vuelos-cerrados o abiertos.



Los terrenos que quedan libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima total de parcela, no podrán ser objeto, en superficie de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de las edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los suelos dotacionales incluidos en el Sector.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ($m^2 \text{ t./m}^2 \text{ s.}$).

Artículo 65. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Quinto del Título Segundo del Reglamento de Zonas salvo en las siguientes definiciones:

ALTURA REGULADORA.

Se denomina altura reguladora o altura máxima de cornisa a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

La altura de cornisa y la altura reguladora de un edificio o tramo de edificio se medirán en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la pendiente de la calle o la longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante entre los extremos del edificio superiores a 2 metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Cuando en edificación aislada la diferencia entre la rasante natural del terreno y la cota de rasante de la alineación de parcela sea superior a 2 metros, la altura máxima de edificación deberá respetarse en cualquier punto de las fachadas y se medirá en vertical a partir de la cota del terreno natural, o según las condiciones establecidas explícitamente para la zona.

En el caso de parcelas con fachadas a dos calles formando esquina la medición de la altura se realizará desarrollando las fachadas como si fueran una sola.

Cuando en una parcela cambien las condiciones de volumen o la zona de ordenanzas en dos fachadas diferentes, se aplicará a cada una de ellas su normativa independientemente. Si la ordenación no previese un patio de parcela de manzana libre de edificación, se aplicará a cada fachada la normativa correspondiente hasta el punto medio de la distancia entre las alineaciones exteriores de ambas vías.



Como criterio general, las parcelas en pendiente nunca tendrán una edificabilidad superior a la que le correspondería sobre terreno llano.

Se expresa en metros (m.).

LÍMITES DE LA ALTURA REGULADORA O ALTURA DE CORNISA.

En función del número máximo de plantas establecido en los planos de ordenación y salvo especificación en contrario, la altura reguladora o altura máxima de cornisa se calculará según la siguiente tabla:

N.º de plantas	I	II	III	IV	V	VI
Altura de cornisa	4,50	8,00	11,00	14,00	17,00	20,00

EDIFICACIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE CORNISA

Por encima de la altura de cornisa sólo se permitirán:

a) La cubierta terminal del edificio, que en caso de ser inclinada no superará el 40 % de pendiente.

La altura máxima de la cumbrera no podrá superar una altura de 3,60 metros sobre la altura de cornisa del edificio. El espacio situado bajo la vertiente de la cubierta inclinada podrá ser utilizado para escaleras, ascensores u otras instalaciones, así como complemento de las viviendas situadas en la última planta, a través de las cuales tendrá su único acceso.

Las cubiertas inclinadas serán continuas y de pendiente uniforme y de pendiente semejante en todas las vertientes. Las pendientes podrán oscilar entre el 20 % y el 40%. En caso de no poder iluminar y ventilar los espacios bajo cubierta por otros medios, podrán construirse ventanas situadas en el mismo plano de la cubierta con unas proporciones máximas de 1 m² de ventana por cada 20 m² de superficie de cubierta. La disposición de estas ventanas estará ordenada respecto a la composición del edificio.

b) Las cajas de escaleras y ascensores, depósitos y otras instalaciones que en todo caso no podrán rebasar una altura de 4 metros sobre la altura reguladora del edificio debiendo estar integrados respecto del resto de elementos arquitectónicos.

c) Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, con altura máxima de 70 centímetros sobre la altura reguladora.

d) Los antepechos o remates ornamentales de protección de cubiertas siempre que no rebasen una altura de 1'70 metros sobre la altura reguladora. Sobre esta altura solo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

e) Los elementos de separación entre azoteas, situados directamente sobre la altura reguladora.

La altura máxima de estos elementos sobre la altura reguladora no podrá exceder de 2 metros si son opacos y de 2'80 metros si son transparentes, rejas o similares.



f) Las antenas, placas solares y elementos técnicos similares de las instalaciones.

g) Trasteros para guarda de enseres. No superarán el 30% de la cubierta del edificio. Se retranquearán 4 m. l. de la línea de fachada. La altura de los trasteros no superará los 2,8 m.l. hasta la cara superior de su forjado de remate.

EDIFICACIONES EN PATIO DE MANZANA.

En los patios de manzana de la zona de Núcleo Histórico y en aquellos otros casos donde se indique explícitamente, el patio de manzana podrá ser edificado en planta baja.

La altura reguladora en el patio de manzana será de 5,30 metros, por encima de la cual solamente se permitirán:

a) La cubierta terminal del local. En caso de ser inclinada la altura máxima de la cumbrera no podrá superar una altura de 2 metros sobre la altura reguladora. En los casos de cubierta plana los elementos de cobertura no podrán superar una altura de 70 centímetros sobre la altura reguladora.

b) Las antenas y elementos técnicos similares de las instalaciones.

En una franja de cuatro metros de anchura desde la profundidad edificable del edificio la altura reguladora y la altura máxima será la misma que la de la planta baja exterior del edificio, de modo que en esta franja puedan formarse terrazas al mismo nivel de las viviendas de la planta primera.

ALTURA TOTAL

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones o derivados de exigencias relacionadas con la prevención de incendios.

En las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el punto anterior.

Se expresa en metros (m.).

NÚMERO DE PLANTAS.

En el número máximo de plantas permitido es el que se indica en los Planos de Ordenación. En él se incluye la planta baja y se excluyen los sótanos. Este número de plantas no podrá ser superado aun cuando la altura máxima de la edificación lo permitiese.

MEDIANERAS.

Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto deberán acabarse con tratamiento de fachada, o, de acuerdo con la regulación de zona, retirarse la medida necesaria para permitir la aparición de aberturas como si de una fachada con huecos se tratase.

Si la medianera que resultará de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianera con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 25º grados.

En los demás casos, para poder edificar deberán regularizarse los solares para que cumplan la condición indicada. Los casos especiales, o que den lugar a linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, se resolverán aplicando los criterios técnicos inspirados en las reglas que se contienen en este artículo.



PLANTA BAJA.

Es aquella cuyo nivel de piso se halla situado entre 1 metro por encima o por debajo de la rasante de la calle. En las calles con pendiente, se escalonará la planta baja, para mantenerla dentro del margen señalado.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la rasante de comparación será la rasante natural del terreno.

PLANTA ÁTICO

Se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada por exigencia de la ordenación aplicable, de los planos de fachada del inmueble. Salvo disposición en contrario, se permite transformar la última de las plantas permitidas en planta ático, con un retranqueo mínimo de 3 metros desde las alineaciones exteriores.

ENTREPLANTA O ALTILLO

Se denomina entreplanta o altillo a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se admite su construcción con las siguientes condiciones:

Se separa un mínimo de 5 m. de la fachada o fachadas del inmueble,

Disponen exclusivamente de acceso desde el local en planta baja en el que se ubican. y su utilización no puede ser independiente de la planta baja.

Tienen una altura libre mínima será de 2,50 metros por debajo y por encima. En caso de espacios utilizados únicamente como almacenamiento y sin acceso al público la altura libre podrá reducirse hasta 2,20 metros.

La superficie máxima de las entreplantas será del 60 por ciento del local en el que se integra.

SÓTANO

Se denomina sótano a aquella planta que tiene la cara inferior del forjado del techo a menos de 1 metro por encima de la rasante de la calle. Se incluye en esta definición el concepto de semisótano.

La medición de la altura en los sótanos se realizará con los mismos criterios indicados para la Altura reguladora.

Se permiten plantas sótano, salvo en las zonas expresamente prohibidos, no permitiéndose su utilización como lugares de residencia, de trabajo o de actividad que implique la permanencia de personas.

La altura libre de las plantas de sótano será al menos de 2'20 metros.

La red de saneamiento podrá no incluir los desagües de los locales cuya cota de suelo sea inferior a la rasante de la calle.

Los sótanos por debajo del primero sólo podrán destinarse a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio y similares.

CUERPOS VOLADOS

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de las alineaciones lindantes con suelos dotacionales públicos y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.



Se consideran cuerpos volados cerrados aquellos que tienen cerramiento en más de dos lados como los miradores. Cuando están cubiertos computan a efectos del cálculo de la superficie.

Son cuerpos volados abiertos los cuerpos volados que solo tengan cerrados uno o dos de sus lados, como los balcones. Cuando están cubiertos computan a efectos del cálculo de la superficie, Los balcones, con cerramiento único en lado de la fachada, no son computables.

La altura mínima de los cuerpos volados sobre la rasante de la acera será de 3,50 metros.

ELEMENTOS SALIENTES.

Son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la alineación lindante con suelos dotacionales públicos o de los planos que definen el volumen del edificio, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos, escaparates, expositores, recercado de huecos o similares.

Se admiten los elementos salientes en planta baja de edificación que de frente a suelos de dominio y uso público siempre que no sobresalgan más de 6 centímetros. Deberán quedar perfectamente perceptibles para personas con visibilidad disminuida y no producirán estrechamientos tales en la acera que se infrinjan las condiciones establecidas para la accesibilidad de personas con la capacidad de movilidad disminuida.

A partir de 2'50 metros por encima de la rasante de la acera se admiten los elementos salientes cuyo vuelo no rebase una distancia de 0'60 metros, medidos perpendicularmente desde la fachada, En todo caso en los primeros 6 metros de altura se separarán un mínimo de 50 centímetros del bordillo de la acera.

ELEMENTOS DE INSTALACIONES.

Son las partes integrantes de los servicios de carácter común del edificio, como maquinaria, ascensor, antena de TV. y otros.

Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones, definidos en estas Normas, deberán proveerse en el proyecto de edificación, como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.

Todos los proyectos deberán incluir la previsión de los elementos de climatización de todas las viviendas y locales resultantes de la edificación, de modo que no deterioren las características arquitectónicas y estéticas de los edificios.

Las dimensiones de los volúmenes correspondientes a estos elementos, son función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

PATIOS ABIERTOS A FACHADA.

Se consideran tales los patios que, cumpliendo las condiciones mínimas de habitabilidad de los edificios recaigan sobre el plano de fachada coincidente con una alineación de suelo dotacional público.

Cumplirán las condiciones de habitabilidad de los edificios establecidas en estas Normas.

Su longitud mínima en el lado coincidente con el frente de fachada será de 4 m.

No formarán entre sus lados ángulos menores de 90º.

Su profundidad no será mayor que la longitud del patio abierto a frente de fachada.



No se iniciarán a menos de tres metros de una medianera.

Podrán disponerse en todas o parte de las plantas edificables, pero necesariamente deberá diferenciarse el suelo con destino privado del espacio con destino público.

Se admitirán patios mancomunados que respondan a un único proyecto unitario, debiendo inscribirse dicha mancomunidad en el Registro de la Propiedad.

CERRAMIENTOS Y VALLADOS.

Los cerramientos de las parcelas son obligatorios. Cuando la alineación no está definida por los cuerpos edificados los cerramientos recayentes a vial público solo podrán ser macizos hasta una altura de 1,2 m., pudiendo continuarse mediante verjas metálicas caladas, setos, etc., hasta 3 m de altura.

Los cerramientos deberán tener un tratamiento y acabados de buena calidad, acorde con el correspondiente a las fachadas exteriores.

Las cercas con suelos dotacionales públicos se regularán en cuanto a alturas y a materiales, conforme a las disposiciones que se establezcan para cada zona.

Las cercas en suelo no urbanizable y vallados en suelo urbano y urbanizable con frente a espacios públicos deberán sujetarse en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de estos, sin embargo, en determinados casos se permitirá retrasarla o retranquearla en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares a la alineación del vial.

La altura máxima de las cercas opacas y vallados en suelo urbano y urbanizable en los lindes restantes será tal que en ningún caso se rebase la altura de 2'50 metros medidos desde la cota natural del terreno en dicho linde.

Artículo 66. Condiciones de habitabilidad de los edificios.

Las condiciones de habitabilidad que deben cumplir todos los edificios destinados a vivienda, tanto los existentes como los de nueva construcción son las establecidas por las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes, con las particularidades siguientes:

Excepto en las zonas de edificación residencial extensiva aislada todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales las que tengan al menos una de sus estancias recayente directamente a vial o espacio libre público. En la zona de viviendas adosadas deberá cumplirse esta condición respecto a un plano situado a menos de 5 metros de la alineación.

Los edificios o partes de los mismos destinados a otros usos distintos del de vivienda, se regirán por su normativa específica.

Artículo 67. Condiciones de los aparcamientos.

1. Los aparcamientos pueden situarse en las plantas de los edificios, en edificios independientes, en parcelas interiores y en patios de manzana, siempre que cumplan la normativa propia del uso y no se menoscaben las condiciones estéticas de los edificios y su entorno. Cumplirán las determinaciones mínimas de la normativa vigente de rango superior y, en cualquier caso, los siguientes apartados.



2. La superficie mínima útil de los garajes será de 20 metros cuadrados por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no la destinada a servicios sanitarios, si los hubiese, u otros usos como almacenillos, vestíbulo de llegada de ascensores, etc.

3. La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos u otros elementos, será de 2'20 por 4'50 metros de anchura y longitud, libres de soportes estructurales. El número de vehículos en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados útiles por plaza.

4. La dimensión del ancho de calle será como mínimo de 3 metros y el radio de giro mínimo en el eje de 4,50 metros. Sólo se tendrá que hacer maniobra para estacionar el vehículo, dejando para ello un espacio libre en el frente de la plaza de al menos 4,50 x 2,20 m.

5. Los aparcamientos deberán tener un hueco de acceso con una anchura mínima de tres metros, en calles de anchura igual o superior a 12 metros y de 4 metros en calles de anchura inferior a 12 metros. En los casos de aparcamientos con una capacidad superior a 100 plazas el hueco de acceso será de 6,00 metros, o bien tendrá dos huecos independientes con la anchura definida anteriormente en función del ancho de la calle.

6. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16 por 100 y las rampas con vuelta o giro el 12 por 100; su anchura mínima será de tres metros y su radio de giro, medido en el eje, será como mínimo de seis metros. Las rampas que sirvan a más de 100 plazas tendrán un ancho mínimo de 6,00 metros con dos sentidos de circulación diferenciados o existirán dos rampas independientes con un ancho de 3,00 metros cada una.

7. Todos los aparcamientos dispondrán de una meseta de acceso con una anchura igual al hueco mínimo, con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 5,00 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc.), y con pendiente menor del 5 %. En el ámbito del Núcleo Histórico la meseta de acceso podrá reducirse a 3.50 metros y la pendiente de la rampa podrá incrementarse al 20 por cien.

8. Si la puerta del aparcamiento se sitúa en el plano de la fachada o en la meseta tendrá el ancho mínimo de ésta, y si se sitúa en contacto con la rampa tendrá el ancho mínimo de ésta. Las puertas en funcionamiento no podrán invadir en ningún caso la vía pública.

9. La altura libre no podrá ser inferior a 2'30 metros en ningún punto.

10. Garajes en viviendas unifamiliares: En viviendas unifamiliares se cumplirán las condiciones de diseño anteriores con las particularidades siguientes:

- Meseta : Superficie mínima 2,70 x 2,50 metros. Pendiente máxima 6 %.
- Hueco de acceso mínimo: 2,70 metros.
- Superficie mínima de garaje: 14 m².
- Dimensiones mínimas: 2,55 x 4,80 metros (anchura y longitud)
- Rampa: según HD-91.

11. Ventilación: La evacuación de gases del interior del aparcamiento se efectuará según lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, HD-91, R.E.B.T, NBE-CPI/96 o normativa que la sustituya.

12. Iluminación: Estarán dotados de alumbrado artificial de intensidad suficiente para realizar las maniobras en las exigibles condiciones de visibilidad y seguridad. Las instalaciones de energía eléctrica responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas vigente.



13. En lo referente a la protección contra incendios, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas de aplicación.

14. Aparatos monta coches: Excepcionalmente podrá autorizarse la instalación de aparatos monta coches para el acceso al aparcamiento. Cuando el acceso se realice por este sistema se instalará un aparato por cada 25 plazas o fracción.

Artículo 68. Previsión de aparcamientos en los edificios.

1. Sin perjuicio de la normativa aplicable a casos específicos, en las edificaciones de nueva planta será obligatoria la previsión de plazas de aparcamiento, en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, a razón de un mínimo de veinte metros cuadrados (20 m²) por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobras, isletas y aceras.

En suelo urbano con uso dominante Residencial solo resultará obligatorio en promociones de 4 o más viviendas. Se podrá eximir de tal obligación cuando el edificio proyectado tenga frente de fachada a calles iguales o menores de 6 metros de ancho. También podrá eximirse de dicha obligación en los casos en que la ejecución del aparcamiento entre en colisión con la protección arquitectónica de la edificación.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, la reserva de plazas de aparcamientos en edificaciones de nueva planta podrá situarse en parcela distinta a la que se proyecta edificar, siempre que el acceso al aparcamiento desde la vía pública se sitúe a una distancia menor de 50 metros de las alineaciones oficiales exteriores de manzana donde se emplaza la edificación; todo ello sin perjuicio de posibles desafecciones ulteriores de las superficies destinadas inicialmente a tales usos, previas las afecciones de otras superficies en las condiciones enumeradas.

3. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

a) Edificios de viviendas con bajos comerciales sin uso específico:

- Hasta 500 m² de superficie construida: 0 plazas.

- Más de 500 m² de superficie construida: 1 plaza por cada 150 m² o fracción de la superficie total construida.

b) Edificios de uso exclusivo para oficinas, despachos, bancos y similares; o edificios con oficinas, despachos, bancos y similares:

Una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) de superficie construida.

c) Edificios de uso exclusivo comercial:

Una plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie construida de sala de venta. En aquellos establecimientos con una superficie construida de sala de ventas superior a 1.000 m² será obligatorio que el aparcamiento disponga de salida y entrada independiente de vehículos.



- d) Comercios de alimentación, minoristas o mayoristas y grandes superficies, situados en edificios con otros usos:

Sin perjuicio de cumplir con el apartado a), los establecimientos destinados a usos comerciales deben prever:

- Hasta 300 m² de superficie de venta: 0 plazas.
- A partir de 300 m² de superficie útil de venta: 1 plaza cada 100 m² o fracción.

- e) Hoteles, Residencias y similares:

- Hoteles de cinco estrellas, no inferior al 50 % del número total de habitaciones.
- Hoteles de cuatro estrellas, no inferior al 25 % del número total de habitaciones
- Hoteles de tres estrellas, no inferior al 20 % del número total de habitaciones
- Los restantes, no inferior al 15 % del número total de habitaciones.

- f) Clínicas, Sanatorios, Hospitales:

Una plaza de aparcamiento por cada diez camas.

- g) Edificios de uso exclusivo para Industrias:

Una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de techo construido.

- h) Edificios de uso exclusivo para Almacenes:

Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo construido.

Artículo 69. Condiciones estéticas.

1. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la licencia de cualquier obra, actividad o instalación que a tenor de lo previsto en estas Normas no se integre adecuadamente en el ambiente urbano en que se ubique y resulte antiestética para la ciudad. La fachada de los edificios de nueva planta, que tengan que construirse en la zona definida como Núcleo Histórico, y en el entorno de las edificaciones incluidas en el Catálogo, se adecuarán a las de los edificios preexistentes. Las soluciones de proporciones de huecos y macizos tendrán que ser justificados en función de las tipologías de las edificaciones del barrio donde se sitúen. Estas condiciones de proporción de huecos afectarán también a la planta baja.

Los materiales que se proyectan para la fachada se justificarán en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, según los criterios de composición de la zona.

2. El Ayuntamiento para mejorar las condiciones estéticas de la ciudad, podrá ordenar el cerramiento de solares y de los terrenos, según las alineaciones de la calle. Estos cerramientos serán permanentes y estables, tendrán un acabado homologable a las fachadas y tendrán una altura mínima de 2'50 metros.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia para aquellas instalaciones de tipo aéreo que no se adecuarán a las distancias zonas del suelo urbano, atendiendo a criterios racionales de ambientación urbana.



TÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

SECCIÓN 1ª. NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL – BRL (N.H.T.-BRL)

1. Definición y ámbito.

Está constituido por el área grafiada en el plano de calificación correspondiente.

Es la zona que ha servido de origen a la formación del núcleo urbano tradicional y que, aunque desfigurado en parte, conserva una trama urbana y tipología de vivienda tradicional. Esta zona se identifica como Núcleo Histórico Tradicional – BRL, a los efectos de su declaración como Arena de Protección Arqueológica según el Art. 62 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

Se define mediante el sistema de alineación de calle, tipología de manzana compacta y el uso global residencial. Se permiten Estudios de Detalle.

La normativa de aplicación a esta zona de ordenación es la incluida en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

2. Condiciones de los usos compatibles terciarios o industriales.

La implantación de una actividad terciaria o industrial, no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce, no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

SECCIÓN 2ª. CONJUNTO PROTEGIDO C/ VICENTE LLOPIS.

1. Definición y ámbito.

Está constituido por el área grafiada en el plano de calificación correspondiente e identificadas en el plano de ordenación pormenorizada, como CP-VLLP-1 y CP-VLLp-2.

Se define mediante el sistema de alineación de calle, tipología de manzana compacta y el uso global residencial. Se permiten Estudios de Detalle.

La normativa de aplicación a esta zona de ordenación es la incluida en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.



2. Condiciones de los usos compatibles terciarios o industriales.

La implantación de una actividad terciaria o industrial, no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce, no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

SECCIÓN 3ª. AMPLIACIÓN DE CASCO (ACA.)

1. Definición y ámbito.

Está constituida por el área grafiada en el plano de ordenación pormenorizada del núcleo urbano e identificadas con la clave ACA.

Se define mediante el sistema de alineación de calle, tipología de manzana compacta y el uso global residencial. Se permiten Estudios de Detalle.

Las manzanas identificadas en el plano de ordenación pormenorizada, dentro de la zona ACA, como ACA-CA-1, ACA-CA-2 y ACA-CA-3 constituyen tres conjuntos arquitectónicos.

Se identifican así por ser tres conjuntos ordenados y edificados simultáneamente, según un proyecto global, con una parcelación regular y geométrica, repitiendo la edificación un mismo tipo arquitectónico. Las edificaciones de dicha manzana no podrán superar la alturas grafiadas en el plano de ordenación pormenorizada.

Es objetivo del Plan el mantenimiento de los edificios que forman el conjunto, siendo posibles las obras de conservación, reforma y modernización que fueran necesarias para el buen uso de los edificios, sin que ello suponga modificación de los elementos compositivos de fachada y cubierta, espacios libres, ni de sus alturas.

El patio de parcela trasero podrá edificarse hasta el 50% de la superficie de patio comprendida entre la fachada posterior del edificio original y el linde trasero de la parcela, con una altura máxima igual a la de la planta baja. En todo caso el tratamiento de fachadas y cubierta será acorde con el correspondiente al conjunto.

En el caso de sustitución de algún edificio por encontrarse en estado de ruina o de sustitución parcial, la nueva edificación deberá mantener estrictamente las condiciones del resto de los edificios del conjunto. Las condiciones de parcela mínima, alineaciones, edificabilidad, alturas y el resto de las características de la edificación serán las que define el conjunto.



2. Usos Pormenorizados.

- a) Uso Dominante
 - Residencial: Plurifamiliar (Rpf)
- b) Usos Compatibles.
 - Tco. Comercial en planta baja y primera. Tco. 1 y Tco. 2
 - Rcm. Residencial Comunitario.
 - Run. Residencial Unifamiliar.
 - Dcd. Asistencial.
 - Ded. Educativo-Cultural.
 - Tre. 1, Tre.2 y Tre. 3. Recreativo en planta baja. Excepto “pubs”, discotecas, bares con ambiente musical, salas de fiestas y análogos.
 - Tho. Hotelero.
 - Ad. Administrativo.
 - Tof. Oficinas.; Tof. 1. En todas las plantas; Tof. 2.
 - Alm. Almacén; Alm. 1 en planta baja.
 - Ind. Únicamente se permiten usos artesanales en planta baja.
 - Par. Aparcamiento. Par. 1ª, Par. 1b, Par. 1 c.
 - Todas los dotacionales públicos, según su ordenación específica.
 - No se permiten talleres de reparación de vehículos

3. Condiciones de los usos compatibles terciarios o industriales.

La implantación de una actividad terciaria o industrial, no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce, no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.



4. Parámetros Urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

- Alineaciones de viales: Son los que se definen en los planos de alineaciones. No se permiten retranqueos, ni patios abiertos en ninguna de las plantas.
- Rasantes: Son las que se definen en los planos de rasantes y, en su defecto, las consolidadas sobre la trama urbana..

b) Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable:

Superficie: 60 m²

Fachada Mínima: 6m.l.

Círculo inscribible: 5m.l.

Ángulo medianero: 70º sexagesimales con la línea de fachada

- Quedan excluidos de las anteriores condiciones aquellas parcelas que, sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, exigiéndose un frente mínimo de fachada de 3 metros.
- Asimismo quedan excluidas del cumplimiento del ángulo medianero (70º sexagesimales) en su linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.
- Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros.
- No se permitirán agregaciones parcelarias que den como resultado lecturas continuas homogéneas en frentes de fachada. En el caso de agregaciones por motivos justificados se deberá mantener la lectura del parcelario original en la composición de las fachadas, evitando un continuo homogéneo
- Asimismo, en aquellas manzanas donde exista un elevado grado de consolidación, los Servicios Técnicos Municipales, arbitrarán las oportunas regularizaciones, eximiendo, cuando así lo entiendan necesario, de las anteriores condiciones a las parcelas vacantes de dicha manzana.

c) Relativas al volumen y forma.

- Número máximo de plantas y altura de cornisa.

La altura de cornisa máxima de la edificación se establece según el número máximo de plantas indicado en el plano correspondiente.

N.º Plantas	Altura de Cornisa (en metros)
II	6,50
III	9,50



- Número mínimo de plantas.
Se permiten edificaciones con una planta menos de las señaladas en los planos de ordenación y extensión mínima de una crujía.
- Cubiertas.
La cubierta será inclinada con revestimiento de teja curva.
La cumbrera no podrá situarse a más de 4,00 metros. Sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 20 % ni superior al 45 %.
El espacio bajo cubierta será habitable ligado a la vivienda inferior. Se permiten trasteros bajo cubierta.
Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación. Se permite un 20% de superficie de terraza plana. En cualquier caso 12 m²., a partir de la distancia de 5 m.l. de la línea de fachada.
- Profundidad Edificable.
Se trata de manzanas compactas salvo grafiado expreso en los planos de ordenación. El patio de manzana será edificable en planta baja.
La profundidad máxima edificable por encima de la planta baja será de 20 m.l., salvo grafiado expreso de la alineación en el plano de ordenación pormenorizada.
- Sótanos.
Se admite la construcción de plantas de sótano.
- Cuerpos Volados.
No se permiten miradores, ni ningún tipo de cuerpo volado cerrado o semicerrado.
En planta baja, las rejas, tradicionales podrán sobresalir hasta una distancia máxima de 15 cm del paramento de fachada sin revestir. Los umbrales de las puertas de acceso podrán, por otra parte, sobresalir hasta 7 centímetros del paramento de fachada.
Únicamente se permiten balcones y balconadas, que no podrán cerrarse, y elementos salientes de la siguiente forma:
El vuelo máximo de balcones y balconadas no podrá superar la máxima de las siguientes medidas:
 - 1 m
 - El 80 % de la acera
 - El 10 % del ancho de la calle.
En fachadas a calles de ancho inferior a 5 mts se permiten:
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cms.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cms.



En fachadas a calles de ancho igual o superior a 6 metros.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cms.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cms.

En alineaciones interiores se respetarán las Normas precedentes considerando el patio interior como si fuese el vial de referencia.

- Altura de la Planta Baja.

La altura mínima de la planta baja será de 3 metros y la altura máxima de 4 metros.

- Entreplanta.

No se autoriza la construcción de entreplantas.

- Condiciones Estéticas.

No se admitirán instalaciones vistas en fachada con carácter general. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad técnica viable económicamente, se admitirán este tipo de instalaciones siempre que queden convenientemente integradas en el edificio y su entorno.

No se permitirán al exterior marquesinas, letreros de publicidad, rótulos, etc., que no se integren en las fachadas consecuentemente.

Será obligatoria la recogida interior de las aguas pluviales, mediante canalones formados por cualquiera de los métodos y fábricas tradicionales de la construcción, que recogerán las aguas mediante bajantes empotradas, ocultas o no.

Los aleros se formarán de fábrica de ladrillo o bardo, con al menos dos hileras superpuestas, lisas o dentadas, y sobresaliendo la superior sobre la inferior al menos 5 centímetros. El conjunto del alero se proyectará sobre la calle un mínimo de 30 centímetros.

Como regla general los huecos de fachada serán siempre de altura superior a su anchura, de forma que aquella supere siempre en un 30%, como mínimo, a esta dimensión.

Solo podrán ser iguales la altura y anchura del hueco cuando correspondan a la última planta de edificios de más de dos alturas, aunque podrán efectuarse peraltes o arcos en los capitalizados como sobredimensión de los mismos.

La disposición de los huecos en fachada se someterá a simetría de los ejes verticales de los mismos de forma que estos queden alineados en una vertical única por cada elevación. Sólo se permitirán huecos intermedios en la última planta, sujetos a las condiciones ya especificadas, cuando puedan edificarse más de dos de ellas.

Los huecos más próximos a las medianeras, con otro edificio, estarán siempre situados a una distancia superior a 0.60 metros del eje de la medianera.



La superficie total de huecos en fachada no será superior al 50% de la superficie de la misma.

La columna o elevación de huecos que corresponda al acceso del edificio no podrá ubicarse como primera junto a la medianería o colindancia debiendo, cuando ello sea posible, servir de eje de los huecos de fachada.

El criterio para el desarrollo vertical de los huecos será el de disminuir la altura de los mismos sobre los de la primera planta. Para los de la última planta se tendrá en cuenta cuanto se ha dicho en el párrafo tercero de este punto.

Los elementos de carpintería, puertas, ventanas, contraventanas, puertas balconeras, etc. se alinearán haz interior con haz interior del hueco que cierren. Y en ningún caso superaran la mitad del espesor del hueco.

Los escaparates de los comercios, caso de demostrarse necesarios, deberán acomodarse a la estructura de huecos descrita hasta el momento y existente o prevista en el edificio en que se ubiquen, o alternatively formarse en hueco preexistente sin modificar el mismo.

La carpintería exterior será de madera. El oscurecimiento podrá efectuarse mediante contraventanas, ciegas o caladas, de madera o persianas de tipo tradicional de rollo, en colores habituales, también de madera.

La cristalería será de vidrio o cristal de cualquier espesor, en color claro y sin tintes.

Las rejas y balconeras se sujetarán a los modelos tradicionales, admitiéndose forjadas o moldeadas, o también las formadas con elementos modulares que respondan al espíritu tradicional de estilo valenciano.

Los zócalos, caso de requerirse, se permitirán realizados con cerámica tipo Manises, en su desarrollo, color y tipología tradicional, así como con piedra natural caliza clara desbastada y sin pulir, hasta una altura máxima de 90 centímetros en ambos casos, autorizándose relieves de moldura de hasta 5 centímetros sobre el paramento de fachada.

Las pinturas y acabados de fachada exteriores responderán siempre a los acabados propios de la zona y calle, en colores blancos y ocre en sus diversos tonos. No se permitirán revestimientos de tipo y textura pétreo, ni de ladrillo cara vista, debiendo ser la base principal del aspecto de la fachada la pintura. Esta podrá combinarse, sobre un tono base, con franjas perimetrales a ventanas y puertas, motivos tradicionales de adorno entre los huecos o zócalo de hasta 90 centímetros de altura de color contrastante.

Las paredes de cierres medianeros que, como consecuencia de las tolerancias de altura, queden al descubierto deberán tratarse como mínimo con enlucido y pintura de acuerdo con el entorno.

- Aparcamientos.

Será de aplicación la dotación mínima señalada en el artículo correspondiente de las Ordenanzas Generales salvo que la parcela sea de tales dimensiones que en ella no pueda inscribirse un rectángulo de 14x20 metros, en cuyo caso no será exigible dicha reserva.



5. Condiciones de la manzana ACA-10.2.

Son de aplicación los parámetros urbanísticos del apartado anterior excepto en lo siguiente.

- Se permite una planta ático por encima de las III plantas autorizadas. El índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de la manzana ACA-10.2 será 3,277659, de modo que la edificabilidad resultante en cada parcela será el resultado del producto de su superficie por el índice de edificabilidad neta de 3,277659.
- La altura de cornisa del ático será de 3.20 m.
- La cubierta del ático cumplirá las mismas condiciones determinadas para la cubierta en los parámetros urbanísticos para la zona ACA fijados en el apartado anterior.



SECCIÓN 4ª. VIVIENDAS AISLADAS RIU NOU (AIS)

1. Definición y Ámbito.

Esta área corresponde a la zona del Riu Nou, grafiada en el plano de ordenación pormenorizada del núcleo urbano e identificadas con la clave AIS.

La zona se configura por integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

Se permiten Estudios de Detalle.

2. Manzanas y parcelas afectadas por peligrosidad de inundación.

Las parcelas de las manzanas AS-3, AIS-8 y AIS-9, afectadas por peligrosidad de inundación y las edificaciones que en ellas se construyan deberán cumplir lo siguiente:

- a) Se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.
- b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.
- c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.
- d) Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

3. Usos Pormenorizados.

a) Uso Dominante.

Residencial unifamiliar (Run)

Viviendas Aisladas.

b) Usos Compatibles.

- Viviendas adosadas según apartado 5.- de la presente Sección.
- Tco. Tco1 y Tco2, con un límite de 200 m² de superficie.
- Rcm. Residencial Comunitario.
- Tho. Hotelero.
- Tre Recreativo: Tre1 con límite de superficie construida de 100m². No se permitirán bares, pubs, discotecas o similares.
- Dad Asistencial.
- Ddp. Deportivo, en espacios libres privados o como edificación auxiliar.
- Ded. Educativo - Cultural.
- Par Aparcamiento: Par1a, Par1b y Par1c.



- Todos los dotacionales públicos según su ordenación específica.
- Tof2. Oficinas, despachos profesionales en propia vivienda.
- Ind 4 en parcela independiente de superficie mínima de 1000m².

4. Condiciones de los usos compatibles terciarios o industriales.

La implantación de una actividad terciaria o industrial, no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce, no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

5. Parámetros Urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

- Alineaciones de viales: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- Rasantes: Son las que vienen definidas en los planes de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable.

Superficie: 300 m².

Frente mínimo: 8 m.

Círculo inscribible: 8 m.

Quedan excluidos del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación sustantiva.

c) Relativos a la posición.

La distancia mínima a calle pública deberá ser de 3 m. y al resto de lindes 3 m.

Se podrán adosar, de común acuerdo entre propietarios, edificaciones auxiliares tales como almacenes, trasteros, garajes, paelleros, etc.

d) Relativos a la intensidad.

El coeficiente de edificabilidad neta es de 0,45 m² techo/m² suelo.

El porcentaje máximo de ocupación será del 35 % de la parcela.



- e) Relativos al volumen y la forma.

Número máximo de plantas	Altura de cornisa
2	8,00 metros

- Altura máxima de cumbrera (en caso de cubierta inclinada) 11 metros.
- Se permite una altura menos que la máxima autorizada.
- Semisótanos: Si se autorizan (según Reglamento de Zonas).
- Sótanos: Si se autorizan (según Reglamento de Zonas).
- Cubiertas: Se autoriza cualquier tipo de cubierta siempre que los elementos técnicos de instalaciones y los trasteros queden debidamente integrados en el conjunto.

Se autorizan las piezas habitables bajo cubierta.

El cómputo de edificabilidad se hará sobre los espacios con más de 1,50 m. de altura entre la parte inferior del plano de cubierta y el forjado de la planta inmediatamente inferior.

- Las piscinas se separarán un mínimo de 1,50 metros de los lindes de parcela.
- Los frontones se separan lo mismo que su altura mayor.
- Se permitirán los elementos adosados a lindes, siempre con permiso de los lindantes. Se tratará de elementos auxiliares de la vivienda (trasteros, garajes, paellers, etc.). No podrán cerrarse en más de dos de sus lados. Su superficie será como máximo del 5% de la parcela.

6. Otras condiciones.

- Dotación de Aparcamientos. Señalados en el artículo 5.10 de las Ordenanzas Generales.
- Se mantendrán los elementos arbolados de las parcelas. Excepcional y notificadamente se permitirá su erradicación siempre evitando talas indiscriminadas.

7. Viviendas Adosadas y Pareadas. La parcela mínima será de 150 metros y el ancho de fachada de 6 metros, con el mismo círculo inscribible. La ocupación máxima en planta del 70%. El retranqueo a fachada de 3 metros. El resto de parámetros los de la zona AIS.



SECCIÓN 5ª. VIVIENDAS AISLADAS “TERRER-ROIG” (AIS-TR)

1. Definición y Ámbito.

Esta área corresponde con la zona “Vivienda Aisladas Terrer Roig”, grafiada en el plano de ordenación pormenorizada del núcleo urbano e identificadas con la clave AIS-TR.

La zona se configura por integración del sistema de ordenación por edificación aislada o adosada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

Se permiten Estudios de Detalle.

2. Tipo de edificación

El tipo de edificación permitida es de edificación unifamiliar aislada o adosadas.

3. Parcela mínima.

La parcela mínima tendrá una superficie mínima de 400 m²., debiéndose poder inscribir en ella un rectángulo de 8x20 mts., debiendo tener un ancho mínimo en el frente de la parcela a la calle o vía pública de 7 metros. Su edificación será posible si, cumpliendo lo anteriormente señalado, cumple además lo especificado en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. Ocupación.

La máxima ocupación de la parcela será del 40% del total de la misma. Dentro de este porcentaje se incluye tanto la edificación principal como las secundarias (pérgolas, bancos, paelleros y similares, no almacenes). En planta primera, la ocupación no sobrepasará el 80 % de la de la planta baja.

5. Alturas

El máximo número de alturas permitido será de dos plantas y 8 metros

Para edificios de carácter comercial, escolar o sanitario, en zonas definidas para estos usos, la altura máxima será de 12 metros en tres plantas.

6. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 0'5 m²/m² para la edificación principal y de 0'10 m²/m² para la secundaria. Para edificaciones comerciales, deportivas, religiosas permitidas en las áreas específicamente señaladas, la edificabilidad máxima se fija en 0,60 m²/m².



7. Distancias a lindes de parcela.

En viviendas aisladas, estas deberán separarse un mínimo de 3 metros de los lindes de las parcelas contiguas y de 5 metros de los lindes de las calles.

Los frontones se separan de las medianeras de parcelas una distancia al menos igual a la altura del propio frontón. Podrán construirse muros de separación o vallas que sirvan a dos o más parcelas colindantes siempre y cuando exista acuerdo del total de las parcelas afectadas.

Las piscinas deberán separarse 1'50 metros de las medianerías a nivel, sin elevarse más de 1 metro sobre la rasante de lindes próximos, en cuyo caso la distancia fijada se incrementará en la altura de la elevación resultante.

Las edificaciones secundarias se separarán 2,25 metros como mínimo de las medianerías, sin derecho a luces ni vistas sobre el predio vecino. Los garajes no podrán adosarse a fachada.

Se permiten sótanos y semisótanos que en ningún caso serán habitables.

Los retranqueos laterales podrán ser nulos siempre y cuando exista acuerdo entre los propietarios y presente el Proyecto conjuntamente para la solicitud de licencia, respetándose en todo caso los retranqueos que afecten a terceros. Las medianerías habrán de compartirse totalmente sin que queden vistas en ningún punto.

8. Usos.

Se fijan como usos prohibidos por incompatibles, los siguientes:

- Industriales
- Talleres y Garajes Públicos
- Granjas y similares

Son usos permitidos compatibles con el principal de vivienda, los no prohibidos y especialmente los siguientes:

- Residenciales
- Religiosos
- Salud Pública y Asistenciales.
 - Clínicas
 - Casa de Socorro
 - Guarderías Infantiles



- Enseñanza
 - Centros de Primaria
 - Centros de Media, Laboral.
- Recreativos
 - Campo de Feria y Verbenas (a tiempo limitado).
 - Espectáculos Públicos
- Deportivos
- Comunicaciones
 - Estafeta Correos
 - Central Telégrafos
 - Central Telefónica
- Comerciales
- Culturales

9. Condiciones de los usos compatibles terciarios o industriales.

La implantación de una actividad terciaria o industrial, no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce, no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

10. Aparcamientos.

Cada vivienda incluirá en la edificación al menos un garaje o plaza de aparcamiento.

11. Cerramientos.

El cerramiento de parcela se efectuará tomando como base una obra de fábrica que tendrá una altura mínima de 0'60 metros y máxima de 2'10 metros.

Los materiales serán de ladrillo cerámico visto, mampostería, bloque de hormigón, etc., garantizando un buen acabado. Podrá rematarse con verja metálica sin pinchos, espinos o vidrios.



SECCIÓN 6ª. VIVIENDAS ADOSADAS (ADO)

1. Definición y Ámbito.

Se trata de manzanas donde las viviendas adosadas es la tipología dominante señalada en planos. Se corresponde con las zonas grafiadas en el plano de ordenación pormenorizada del núcleo urbano como “Viviendas Adosadas”, identificadas con la clave ADO.

Se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial.

2. Usos Pormenorizados.

a) Uso Dominante.

Residencial Unifamiliar. (Run)

Viviendas Adosadas.

b) Usos Compatibles.

Tco. Tco1 y Tco 2, con un límite de 200 m2.

Rcm. Residencial Comunitario.

Tho. Hotelero.

Tre Recreativo: Tre1.

Dad Asistencial.

Ddp. Deportivo, en espacios libres privados o como edificación auxiliar.

Ded. Educativo - Cultural.

Par Aparcamiento: Par1a, Par1b y Par1c.

Todos los dotacionales públicos según su ordenación específica.

3. Condiciones de los usos compatibles terciarios o industriales.

La implantación de una actividad terciaria o industrial, no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce, no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.



4. Parámetros Urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y al vial.

Alineaciones de viales: Son las definidas en los planos de alineaciones. Se permitirán retranqueos sobre la línea de fachada. Deberán realizarse por paños de fachada completos, deberán presentarse Estudios de Detalle que justifiquen la adecuación urbanística de la solución planteada y el tratamiento de las posibles medianerías afectadas por el mismo.

b) Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: 80 m²

Frente mínimo de parcela: 5 m.l.

Círculo mínimo inscribible: 5 m. de diámetro.

Distancia a linde frontal: libre

c) Relativos a la intensidad.

Coefficiente de Edificabilidad neta: 1,4 m² techo/m² suelo

Coefficiente Ocupación de Parcela: 70 %

d) Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: el definido en planos de alturas.

Altura máxima reguladora:

I planta: 4,50 m.

II plantas: 6,50 m.

Altura máxima total: 3,60 m. sobre la altura de cornisa.

El vuelo máximo será el menor de estos parámetros:

- 1 m.l.
- 10% ancho calle.
- 80% ancho acera.

Semisótanos: Sí.

Sótanos: Sí.



Aprovechamientos Bajo Cubierta: Sí. Se permitirán cubiertas planas y áticos retranqueándose 4 m.l. de las líneas de fachada. La altura máxima total en este caso será de 3,10 m. sobre la cara inferior del último forjado.

- e) Aparcamientos. Los mínimos según artículo correspondiente de las Ordenanzas Generales. En suelo urbano podrá eximirse de la exigencia de uno por vivienda si la tipología de la parcela no permite la realización de semisótano o sótano.
- f) Se permitirán en parcela única varias viviendas que cumplan los parámetros urbanísticos del área de ordenanza.



SECCIÓN 7ª. VIVIENDAS ADOSADAS BATÁN (ADO-BT)

1. Definición y Ámbito.

Se trata de manzanas donde las viviendas adosadas es la tipología dominante señalada en planos. Se corresponde con las zonas grafiadas en el plano de ordenación pormenorizada del núcleo urbano como “Viviendas Adosadas-BATAN”, identificadas con la clave ADO-BT.

Se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial.

2. Usos Pormenorizados

a) Uso dominante

Residencial: en su modalidad unitario

b) Usos compatibles

Residencial: en su modalidad múltiple

Terciario: según se regula en estas Normas

Dotacional : según se regula en estas Normas

Actividades Profesionales : según se regula en estas Normas

c) Usos incompatibles

Industrial : en todas sus categorías

3. Condiciones de los usos compatibles terciarios o industriales.

La implantación de una actividad terciaria o industrial, no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce, no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.



4. Parámetros Urbanísticos

a) Relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales : son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- Rasantes : son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela

La parcela mínima edificable queda establecida en 120 m² de superficie con un frente mínimo de 6 mts. y siendo inscribible un círculo mínimo de 6 mts. de diámetro.

c) Relativos a la posición

Con la finalidad de obtener una ordenación homogénea la distancia mínima al linde frontal es de 5 mts. y al linde posterior es de 4 mts. En las manzanas ADO-BT-3, ADO-BT-4, ADO-BT-5 y ADO-BT-14, los retranqueos serán de 5,50 y 6,00 mts., respectivamente. No obstante, se podrán fijar unos lindes diferentes siempre que los Proyectos presentados recojan manzanas completas y la propuesta sea conjunta y efectuada mediante Estudio de Detalle. En cualquier caso, no se podrán alterar los parámetros en cada manzana de edificabilidad neta y número máximo de viviendas. Sí se podrá variar la ocupación de parcela con el límite máximo del 70%.

d) Relativos a la intensidad

Los coeficientes de edificabilidad neta son los que aparecen calculados para cada manzana. También quedan establecidos el número máximo de viviendas por manzana.

Manzana	Viviendas	Edificabilidad Neta
Manzana 1	22 Viviendas	1,14
Manzana 2	10 Viviendas	1,49
Manzana 3	18 Viviendas	1,19
Manzana 4	17 Viviendas	1,18
Manzana 5.1	15 Viviendas	1,18
Manzana 6	19 Viviendas	1,43
Manzana 8.1	16 Viviendas	1,42
Manzana 5.2	14 Viviendas	1,18
Manzana 7	11 Viviendas	1,36
Manzana 8.2	5 Viviendas	1,42
Manzana 9	21 Viviendas	1,42



Manzana 10	11 Viviendas	1,45
Manzana 11	10 Viviendas	1,44
Manzana 12	19 Viviendas	1,35
Manzana 13	30 Viviendas	1,30
Manzana 14	7 Viviendas	1,19

Coeficiente de Ocupación. El coeficiente máximo de ocupación queda establecido en el 70 % de la parcela.

e) Relativos al volumen y forma

El número máximo de plantas queda establecido en dos más ático.

La altura máxima reguladora será de 7'20 mts.

La altura máxima total será de 10'50 mts.

Se permiten sótanos y semisótanos para garaje y dependencias auxiliares de la vivienda.

Se admitirán aprovechamientos bajo cubierta inclinada que computarán en la forma definida en el Reglamento de Zonas de Ordenación. Los volúmenes habitables resultantes deberán quedar integrados en la cubierta inclinada.

5. Aparcamientos

La dotación de aparcamientos será de uno por vivienda.

6. Uso Terciario

Se incluyen en el Uso Terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares. La implantación del uso terciario deberá efectuarse por manzanas completas, de manera que quede aislado del uso residencial. No podrá superar el 15% de la edificabilidad total del sector. Se justificará con el proyecto completo el cumplimiento de los estándares de aparcamiento.

Podrán redactarse estudios de detalle para la implantación del uso terciario de manera que se altere el diseño de las manzanas del Plan. No obstante, no podrán alterarse ni el número máximo de plantas, ni la edificabilidad total, ni la superficie máxima de ocupación en el ámbito del estudio.

Será compatible contiguo al uso residencial el destinado a despachos profesionales.



7. Zonas Verdes Y Espacios Libres

El uso preferente es el disfrute de la población al aire libre. Deben predominar las instalaciones complementarias plantaciones de arbolado y elementos de jardinería. Se tolerarán como áreas de juegos recreativos e infantiles. Se podrán construir pequeñas edificaciones para uso y disfrute de los espacios tales como kioscos de bebidas y prensa, así como para el mantenimiento de las zonas verdes. Edificabilidad neta máxima 0'05 m²/m² y altura reguladora 3 mts. y una planta.

8. Equipamiento Asistencial v Deportivo-Recreativo

El uso permitido es el asistencial o el deportivo-recreativo de carácter público.

- Edificabilidad 0'70 m²/m²
- Separación a lindes 5 mts.
- Altura reguladora máxima 8 mts.
- Altura máxima total 11 mts.
- N.º máximo de plantas III

9. Actuaciones conjuntas-Residencial Múltiple

Podrán realizarse agrupaciones de varias viviendas, en horizontal o vertical, en una parcela siempre con los siguientes condicionantes:

Número de viviendas mínimo: cuatro. Superficie mínima de la actuación: 500 m²

Siempre que se respeten estos parámetros mínimos y los definidos por las Normas no será necesaria la redacción de Estudios de Detalle para la implantación de estos usos de carácter plurifamiliar.

En el caso de implantación del Uso Residencial Múltiple que altere algún parámetro del Plan sujeto a la redacción de Estudio de Detalle, deberá redactarse éste de manera que no se supere la edificabilidad neta ni el máximo de viviendas por manzana definida en esta sección.

10. Vallados y Espacios Libres Interiores de Parcela

El vallado de la parcela será obligatorio. La altura máxima de vallado será de 2'50 mts. La altura máxima de los elementos opacos será de 1'50 mts.

Los espacios libres de parcela deberán quedar ajardinados y tratados para una visión estética adecuada del conjunto.



11. Cubiertas

Se admiten soluciones de cubiertas planas e inclinadas. Las cubiertas inclinadas deberán rematarse con teja cerámica o similar. Los antepechos de las cubiertas planas estarán limitados a 1'20 mts. por encima de la planta superior del forjado sobre el que se apoyan.

No se admitirán pendientes superiores a 45º en cubiertas inclinadas.

El ático se retranqueará un mínimo de 2 mts. sobre el plano de fachada de la edificación.

12. Evacuación de Aguas

Ninguna parcela puede verter sus aguas pluviales sobre su colindante ni directamente sobre la vía pública.

13. Instalaciones y Edificaciones Auxiliares. Piscinas

Se denominan así a las instalaciones y edificaciones auxiliares al uso residencial propias del recreo y esparcimiento privado.

Este tipo de instalaciones no computan a efectos de edificabilidad cuando supongan volúmenes que no estén a más de 1'30 mts. del nivel natural del terreno. En este caso no se someterán a las distancias a lindes establecidas para la edificación principal.

Tendrán la consideración de edificaciones auxiliares las necesarias para las instalaciones de calefacción, depuradora de piscinas, piscina y aseos y vestuarios independientes del volumen principal.

14. Condiciones de Acabado de la Obra

No podrá autorizarse la ocupación ni la utilización de las edificaciones si no están ejecutados los revestimientos previstos en proyecto que dan a la obra condición de fachada acabada.

15. Normativa de Aplicación:

Los aspectos no contemplados en la presente sección se regularán según lo establecido en las normas generales de las presentes normas urbanísticas.



SECCIÓN 8ª. ENSANCHE (ENS)

1. Definición y Ámbito.

Se corresponde con las manzanas grafiadas en el plano de ordenación pormenorizada del núcleo urbano como “Ensanche”, identificadas con la clave ENS, “Ensanche Villa Aurora”, identificadas con la clave ENS-VA.

La zona se configura con el sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada y el uso global residencial.

Se permiten Estudios de Detalle.

2. Manzanas y parcelas afectadas por peligrosidad de inundación.

Las parcelas de las manzanas ENS nº 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30, afectadas por peligrosidad de inundación geomorfológica y las edificaciones que en ellas se construyan deberán cumplir lo siguiente:

- a) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.
- b) Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

3. Usos Pormenorizados.

- a) Uso dominante.

Residencial Plurifamiliar (Rpf).

- b) Usos compatibles.

Tco. Comercial; Tco1 y Tco2 en planta baja y primera o en edificio de uso exclusivo.

Rcm. Residencial Comunitario.

Dad. Asistencial.

Dpd. Deportivo en planta baja y primera, en edificio exclusivo y en espacios libres privados con una ocupación máxima de los mismos del 40 %.

Ded. Educativo Cultural.

Tre Recreativo: Tre1, Tre2 y Tre3. Recreativo en planta baja.

Tho. Hotelero.

Ad. Administrativo y

To. Oficinas: To/1. En todas las plantas; To/2 en edificio de uso exclusivo.



Alm. Almacén: Alm1 en planta baja.

Ind. Industrial, Ind 1, en planta baja.

Par. Aparcamiento: Par1a, Par1b y Par1c.

Todos los dotacionales públicos según su ordenación específica.

Se admite el uso Residencial unifamiliar siempre que respete el resto de parámetros del uso dominante (Rpf).

No se admiten los talleres de reparación de vehículos.

c) Usos incompatibles.

Todos los no compatibles.

4. Condiciones de los usos compatibles terciarios o industriales.

La implantación de una actividad terciaria o industrial, no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce, no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

5. Parámetros Urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

Alineaciones y Rasantes: Son las establecidas en los planos correspondientes. Podrán, mediante Estudio de Detalle que afecten a manzanas completas, proponerse retranqueos de fachada que afecten a paños completos y justifiquen la adecuación urbanística de la solución planteada.



b) Relativos a la parcela.

Parcela Mínima Edificable

Superficie: 60 m².

Fachada mínima: 6 m.l.

Círculo inscribible: 6 m.l.

Angulo de fachada: No inferior a 70º.

Quedan excluidos del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpliénolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

c) Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: se grafía en los planos correspondientes.

Altura máxima reguladora.

Nº de plantas	Altura
II	6,50 m.l.
III	9,50 m.l.
IV	12,50 m.l.

En caso de construcción de semisótano se podrá aumentar la altura de cornisa hasta 1,50 m.l.

Por encima de la altura máxima permitida sólo se permitirán cuartos de máquina de ascensores, remates de cajas de escalera, etc., según el artículo correspondiente a las edificaciones por encima de la altura máxima de cornisa.

Número mínimo de plantas.

Se permiten edificaciones con una planta menos de las señaladas en los planos de ordenación.

Cubiertas

Plana o Inclınadas. En caso de cubierta inclinada se cumplirá lo establecido en la ordenanza del Núcleo Histórico.



Profundidad edificable.

Se trata de manzanas compactas. Podrá ocuparse el 100% en planta baja y el 80% en plantas superiores. No obstante en las manzanas donde se dibuja la alineación interior esta no podrá superarse. En las manzanas de las Unidades Norte 1 y Norte 2 podrá edificarse el 100% de la superficie en las 3 plantas.

Sótanos.

Se admite la construcción de sótanos.

Cuerpos volados.

Se podrán admitir cuerpos volados con un máximo del 70 % de la longitud de fachada.

Se admitirán como máximo cuerpos cerrados en el 50 % de la longitud de fachada.

El vuelo máximo no excederá de 1 m.l. o ni del 10% del ancho de la calle.

Altura de Planta Baja.

La altura mínima de la planta baja será de 3,5 metros y la altura máxima de 4,50 metros.

Entreplanta.

No se autoriza la construcción de entreplanta.

Aparcamientos.

Será de aplicación la dotación mínima señalada en las Ordenanzas Generales.

Propiedad mancomunada o proindiviso. Podrán mancomunarse patios y espacios libres interiores de manzana, calles interiores o aparcamientos, siempre que dicho acto quede reflejado en escritura notarial con su anotación registral correspondiente, tras haber sido aprobada por el Ayuntamiento.



SECCIÓN 9ª. ENSANCHE PRI MANZANA D10 (ENS-PRI)

1. Definición y Ámbito.

Se corresponde con las manzanas grafiadas en el plano de ordenación pormenorizada del núcleo urbano como “Ensanche PRI”, identificadas con la clave ENS-PRI.

Se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada y adosada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial.

Se permiten Estudios de Detalle.

2. Usos Pormenorizados.

a) Uso dominante.

Residencial Plurifamiliar (Rpf) y unifamiliar (Run)

b) Usos compatibles.

Tco. Comercial; Tco1 y Tco2 solamente en planta baja.

Rcm. Residencial Comunitario.

Ded. Educativo Cultural. Educativo exclusivamente de carácter privado.

Tre Recreativo: Tre1, Tre2 y Tre3. Recreativo en planta baja.

Ad. Administrativo

Par. Aparcamiento: Par1a, Par1b

Los almacenes están permitidos, con carácter general, como parte ajena de una actividad y solo en planta baja, con una ocupación en planta no superior al 30% de la superficie total ocupada por la actividad.

c) Usos incompatibles.

Ind. Industrial.

Agrícola.

Aparcamientos. Par1c, Par1d como uso exclusivo.

Alm. Almacén, excepto los permitidos en las condiciones indicadas en el apartado anterior.

No se admiten los talleres de reparación de vehículos.

Todos los no compatibles.



3. Condiciones de los usos compatibles terciarios o industriales.

La implantación de una actividad terciaria o industrial, no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce, no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

4. Subzonas.

En el ámbito de las manzanas identificadas con la clave ENS-RPRI se establecen dos subzonas, identificando las manzanas correspondientes a cada subzona en el plano de ordenación pormenorizada como:

Edificación Aislada. Clave EA y EZ.

Edificación Entre Medianeras. Clave EM.

5. Parámetros Urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

Alineaciones y Rasantes: Son las establecidas en los planos correspondientes. Podrán, mediante Estudio de Detalle que afecten a manzanas completas, proponerse retranqueos de fachada que afecten a paños completos y justifiquen la adecuación urbanística de la solución planteada.

b) Relativos a la parcela.

Condiciones de Parcela Mínima Edificable

No se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la mínima.

Zona EA y EZ: Superficie: 300 m².

Zona EM: Superficie : 150 m², con la condición de no dejar medianeras vistas.



Quedan excluidos del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpliénolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

Distancias mínimas y ocupación.

Zona EA: Viviendas aisladas, estas deberán separarse un mínimo de 3 metros de todos los lindes de la parcela.

Zona EZ: Las existentes a la fecha de aprobación del Plan General, permitiéndose en caso de reedificación adaptarse a la normativa general.

Zona EM: En viviendas adosadas se permite la edificación a línea de fachada, siempre que la construcción sea uniforme, evitando la alternancia de viviendas adosadas y viviendas aisladas.

Los frontones se separarán de las medianeras de parcelas una distancia de al menos la altura del frontón. Podrán constituirse muros de separación o vallas que sirvan a dos o más parcelas colindantes siempre y cuando exista acuerdo del total de las parcelas afectadas.

Las piscinas deberán separarse 1,50 m. de las medianeras a nivel, sin elevarse más de 1 metro sobre la rasante de lindes próximos, en cuyo caso la distancia fijada se incrementará en la altura de la elevación resultante.

Las edificaciones secundarias se separarán 2,00 metros como mínimo de las medianeras, sin derecho a luces ni vistas sobre el predio vecino. Podrá autorizarse que las edificaciones secundarias estén adosadas a las medianeras de fondo siempre que:

- a) Resulte imposible su ubicación en el interior de la parcela por exigir una excavación para rampas de pendiente superior al 12%.
- b) Que mantenga una distancia mínima a cualquier edificación de tres metros.
- c) Que no supere una altura de comisa de 2'40 metros.
- d) Que obtenga informe favorable previo del Ayuntamiento cuando además se verifiquen las condiciones anteriores.

c) Relativos al volumen y forma.

Vuelos

Los vuelos sobre la vía pública no sobrepasarán en ningún caso el 100% del ancho de la calle. En cualquier caso prevalecerá sobre lo anterior el que el vuelo sea inferior al 80% del ancho de la acera sin sobrepasar en ningún caso un de 1,00 mts.



No se permiten miradores.

En calles de ancho hasta 6 metros se permitirán voladizos abiertos (balcones) como máximo en el 70 % de la longitud de fachada siempre y cuando sean de cerrajería. No se permiten antepechos de obra.

En calles mayores de seis metros se permitirán voladizos abiertos en el 70% del ancho de fachada tratados como balcones. Podrá admitirse, en el caso de que la composición del inmueble lo precise, completar los balcones con un cerramiento de carpintería y cristal de tipo tradicional siempre que se adapte al ambiente urbano de la calle, según el juicio y criterio de los servicios técnicos municipales.

Número máximo de plantas: se grafía en los planos correspondientes, permitiéndose sótanos y semisótanos.

Número mínimo de plantas.

Se permiten edificaciones con una planta menos de las señaladas en los planos de ordenación.

Altura de Planta Baja.

La altura mínima de la planta baja será de 3,5 metros y la altura máxima de 4,50 metros.

Entreplanta.

No se autoriza la construcción de entreplanta.

Aparcamientos.

Será de aplicación la dotación mínima señalada en las Ordenanzas Generales.

Propiedad mancomunada o proindiviso. Podrán mancomunarse patios y espacios libres interiores de manzana, calles interiores o aparcamientos, siempre que dicho acto quede reflejado en escritura notarial con su anotación registral correspondiente, tras haber sido aprobada por el Ayuntamiento.

SUBSECCIÓN1 ZONA EDIFICACION AISLADA

6. REGULACIÓN GENERAL MANZANAS EDIFICACIÓN AISLADA.

- A. Ámbito:** Las dos parcelas grafías en el plano de ordenación promenorizada, como EA-a, EA-b, EA-c y EZ.PIV
- B. Sistema regulador adoptado y tipo de Ordenación:** Corresponde al de edificación aislada en parcela con retranqueo de los linderos de parcela.



C. Condiciones de parcelación:

- a.-Parcela mínima edificable: 300 m².
- b.-Frente mínimo de fachada por vivienda: 10,00 m.
- d.-Angulo mínimo permitido entre línea de fachada y medianerías: 45° sexagesimales.

D. Tipología: Vivienda unifamiliar aislada.

E. Condiciones de aprovechamiento. volumen y forma:

a. Edificabilidad neta.

- Parcelas EA: 2,75 m²^t/m²^s de parcela.
- Parcela EZ.PRIV: 2,00 m²^t/m²^s de parcela.

b. Ocupación máxima de parcela:

- Parcelas EA: 60 %.
- Parcela EZ.PRIV: 60 %.

c. Separación a lindes:

- Parcelas EA: Retranqueo obligatorio da todos los lindes de un minimo de 3 m.
- Parcela EZ.PRIV: Los existentes a la fecha de aprobación del Plan General.

d. Tratamiento de los espacios no edificados: Los espacios no edificados tendrán un tratamiento de libre composición en cuanto a pavimentación y acabados, con las siguientes limitaciones:

- 1.- Sobre ellos no se permiten construcciones auxiliares que supongan volúmenes cubiertos con sistemas constructivos tanto opacos o transparentes, aun abiertos lateralmente. Se exceptúan las pérgolas caladas ligeras, toldos o sombrados vegetales, con una superficie máxima de ocupación en planta del 50% de cada espacio diferenciado.
- 2.- En el espacio correspondiente al retranqueo de fachada será obligatorio el ajardinamiento en una superficie no inferior al 25% del mismo.

F. Número máximo de plantas: II. Se permitirá una tolerancia en menos de una planta.

G. Altura máxima: La altura máxima de cornisa será de 8,00 m. Se permiten sótanos y semisótanos.

H. Cubierta:

- D.1) Será obligatoria la coronación de la edificación con una cubierta inclinada, con una pendiente máxima de 30° sexagesimales. La terminación o material de cobertura será de tipo cerámico, preferentemente de teja.



- D.2) Por encima de la envolvente de los faldones no se autorizará ningún tipo de construcción excepto chimeneas de humos o de ventilación y elementos de instalaciones de servicio como antenas, pararrayos, instalaciones de captación de energía solar, o similares. No se admitirá la aparición de caja de escalera o elemento de salida vertical alguno para acceder a estas instalaciones. La salida se resolverá integrada en el faldón.
 - D.3) Ningún extremo de alero de la línea perimetral exterior de la cubierta arrancará de un plano horizontal por encima de la altura de cornisa.
 - D.4) De practicarse huecos de ventilación y/o iluminación, estos sólo se admitirán integrados en el plano del faldón correspondiente, nunca en testeros o con soluciones constructivas tipo mansarda o que den una lectura formal de existencia de una planta suplementaria.
- I. Construcciones por encima de la altura de cornisa:** Además de las permitidas por la normativa general, se podrá ocupar el espacio bajo cubierta inclinada, con uso distinto al de vivienda. Dicho espacio se computará como edificabilidad en lo que supere la altura de 1,50 metros. En cualquier caso, la superficie construida no superará el 25% de la superficie ocupada en planta por la edificación y quedarán a salvo las condiciones generales de altura y configuración de la cubierta establecidas en los apartados anteriores.
- J. Sótanos y semisótanos:** Cumplirán las limitaciones de la normativa general. En función de su definición, los sótanos no contabilizan a efectos de la edificabilidad.
- K. Fachadas posteriores:** Las fachadas posteriores, en todos los casos, y medianeras en casos hipotéticos de retiro, serán tratadas como fachada principal.
- L. Alturas libres de plantas:**
- Para la planta baja se establece un mínimo de 3,50 m. cuando no exista semisótano. En caso de existir semisótano, la planta baja tendrá una altura libre mínima de 2.80 m.
 - Las plantas de piso tendrán una altura libre mínima de 2,50 m., medida en las condiciones de la normativa general.
- M. Altillos o entreplantas:** No están permitidos.
- N. Vuelos exteriores (sobre vía pública):**
- En edificación a línea de fachada, sólo se permitirán los vuelos abiertos, tratados como balcones, que podrán extenderse ocupando hasta el 80% del ancho de la fachada.
 - En edificación con retranqueo de línea de fachada, los vuelos podrán ser abiertos o cerrados. En cualquier caso, no sobrepasarán los 80 cm. de saliente, respecto a la correspondiente fachada..
- O. Vuelos interiores:** Sobre las alienaciones interiores (profundidad edificable) sólo se autorizarán vuelos de alero y balcones o terrazas, con un máximo de saliente de 60 cm..
- P. Reserva de aparcamientos:** Será obligatorio garantizar la reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda y/o 100 m². construidos o fracción de cualquier otro uso.



SUBSECCIÓN2 ZONA EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS

7. REGULACIÓN GENERAL MANZANAS EM.

A.- Número máximo de plantas: 3 (Pb+2) en las manzanas E.M.-2, y 2 (Pb+1) en las manzanas E.M.-1. No se permitirá tolerancia en menos, existiendo además la obligación de no dejar medianeras vistas sin tratamiento idéntico al de fachada, según normativa general.

B.- Altura máxima: La altura máxima de cornisa será de 10,50 m., salvo en la subzona E.M-1, que será de 8,00 m. Se permiten sótano y semisótanos.

C.- Cubierta:

- D.1) Será obligatoria la coronación de la edificación con una cubierta inclinada, con una pendiente máxima de 30° sexagesimales. La terminación o material de cobertura será de tipo cerámico, preferentemente de teja.
- D.2) Por encima de la envolvente de los faldones no se autorizará ningún tipo de construcción excepto chimeneas de humos o de ventilación y elementos de instalaciones de servicio como antenas, pararrayos, instalaciones de captación de energía solar, o similares. No se admitirá la aparición de caja de escalera o elemento de salida vertical alguno para acceder a estas instalaciones. La salida se resolverá integrada en el faldón.
- D.3) Ningún extremo de alero de la línea perimetral exterior de la cubierta arrancará de un plano horizontal por encima de la altura de cornisa.
- D.4) De practicarse huecos de ventilación y/o iluminación, estos sólo se admitirán integrados en el plano del faldón correspondiente, nunca en testeros o con soluciones constructivas tipo mansarda o que den una lectura formal de existencia de una planta suplementaria.

D.- Construcciones por encima de la altura de cornisa: Además de las permitidas por la normativa general, se podrá ocupar el espacio bajo cubierta inclinada, con uso distinto al de vivienda. Dicho espacio se computará como edificabilidad en lo que supere la altura de 1,50 metros. En cualquier caso, la superficie construida no superará el 25% de la superficie ocupada en planta por la edificación y quedarán a salvo las condiciones generales de altura y configuración de la cubierta establecidas en los apartados C y D anteriores.

E.- Sótanos y semisótanos: Cumplirán las limitaciones de la normativa general. En función de su definición, los sótanos no contabilizan a efectos de la edificabilidad.

F.- Fachadas posteriores: Las fachadas posteriores, en todos los casos, y medianeras en casos hipotéticos de retiro, serán tratadas como fachada principal.

G.- Alturas libres de plantas:

- Para la planta baja se establece un mínimo de 3,50 m. cuando no exista semisótano. En caso de existir semisótano, la planta baja tendrá una altura libre mínima de 2.80 m.
- Las plantas de piso tendrán una altura libre mínima de 2,50 m., medida en las condiciones de la normativa general.

H.- Altillos o entreplantas: No están permitidos.



I.- Vuelos exteriores (sobre vía pública):

- En edificación a línea de fachada, sólo se permitirán los vuelos abiertos, tratados como balcones, que podrán extenderse ocupando hasta el 80% del ancho de la fachada.
- En edificación con retranqueo de línea de fachada, los vuelos podrán ser abiertos o cerrados. En cualquier caso, no sobrepasarán los 80 cm. de saliente, respecto a la correspondiente fachada..

J.- Vuelos interiores: Sobre las alienaciones interiores (profundidad edificable) sólo se autorizarán vuelos de alero y balcones o terrazas, con un máximo de saliente de 60 cm..

K.- Reserva de aparcamientos: Será obligatorio garantizar la reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda y/o 100 m². construidos o fracción de cualquier otro uso.

8. REGULACIÓN PARTICULAR MANZANAS EM-1.

A. - Ámbito: Las cuatro parcelas grafiadas así en el plano de ordenación promenorizada.

B.- Sistema regulador adoptado y tipo de Ordenación: Corresponde al de edificación en línea de fachada, con posibilidad de retranqueo, entre medianeras, con una profundidad edificable limitada a 15,00 metros, con tipología unifamiliar o plurifamiliar.

C.- Condiciones de parcelación:

- a.-Parcela mínima edificable: 150 m².
- b.-Frente mínimo de fachada por vivienda: 6,00 m.
- d.-Angulo mínimo permitido entre línea de fachada y medianerías: 45° sexagesimales.

D.- Tipología: Se establecen como tipologías admisibles en esta zona tanto la vivienda unifamiliar adosada o en hilera como la plurifamiliar.

E.- Condiciones de aprovechamiento. volumen y forma:

- a. Edificabilidad neta: 2,75 m²/m²^s de parcela.
- b. Ocupación de parcela: En toda su anchura y con un límite o profundidad edificable máxima de 15,00 m. (Se permiten los retranqueos a fachada con un máximo de 4,00 m. de fondo. El ancho del retranqueo podrá ser la totalidad de la longitud de fachada con un mínimo de 1,5 veces la profundidad del mismo.)
- c. Tratamiento de los espacios no edificadas: Los espacios no edificadas tendrán un tratamiento de libre composición en cuanto a pavimentación y acabados, con las siguientes limitaciones:
 - 1.- Sobre ellos no se permiten construcciones auxiliares que supongan volúmenes cubiertos con sistemas constructivos tanto opacos o transparentes, aun abiertos lateralmente. Se exceptúan las pérgolas caladas ligeras, toldos o sombrados vegetales, con una superficie máxima de ocupación en planta del 50% de cada espacio diferenciado.



2.- En el espacio correspondiente al retranqueo de fachada será obligatorio el ajardinamiento en una superficie no inferior al 25% del mismo.

d. En las restantes variables, hay que remitirse al apartado de regulación general de manzanas EM.

9. REGULACIÓN PARTICULAR MANZANAS EM-2.

A. - Ámbito: Las dos parcelas grafiadas así en el plano de ordenación promenorizada, cuya particularidad radica en que su fondo máximo es de 22,00 metros.

B.- Sistema regulador adoptado y tipo de Ordenación: Corresponde al de edificación en línea de fachada, con posibilidad de retranqueo, entre medianeras, con una profundidad edificable limitada a 19,00 metros, con tipología unifamiliar o plurifamiliar. El retranqueo será obligatorio cuando se adopte el semisótano para uso de garaje.

C.- Condiciones de parcelación:

a.-Parcela mínima edificable: 150 m².

b.-Frente mínimo de fachada por vivienda: 6,00 m.

c.-Fondo máximo: El grafiado en planos, es decir, 22,00 m.

d.-Angulo mínimo permitido entre línea de fachada y medianerías: 45° sexagesimales.

D.- Tipología: Se establecen como tipologías admisibles en esta zona tanto la vivienda unifamiliar adosada o en hilera como la plurifamiliar.

E.- Condiciones de aprovechamiento. volumen y forma:

a. Edificabilidad neta: 3,75 m²^t/m²^s de parcela

b. Ocupación de parcela: En toda su anchura y con un límite o profundidad edificable máxima de 19,00 m. (Se permiten los retranqueos a fachada con un máximo de 4,00 m. de fondo. El ancho del retranqueo podrá ser la totalidad de la longitud de fachada con un mínimo de 1,5 veces la profundidad del mismo.)

c. Tratamiento de los espacios no edificados: Los espacios no edificados tendrán un tratamiento de libre composición en cuanto a pavimentación y acabados, con las siguientes limitaciones:

1.- Sobre ellos no se permiten construcciones auxiliares que supongan volúmenes cubiertos con sistemas constructivos tanto opacos o transparentes, aun abiertos lateralmente. Se exceptúan las pérgolas caladas ligeras, toldos o sombrados vegetales, con una superficie máxima de ocupación en planta del 50% de cada espacio diferenciado.

2.- En el espacio correspondiente al retranqueo de fachada será obligatorio el ajardinamiento en una superficie no inferior al 25% del mismo.

d. En las restantes variables, hay que remitirse al apartado de regulación general de manzanas EM.



10. REGULACIÓN PARTICULAR MANZANAS EM-3.

A. - Ámbito: Las dos parcelas grafiadas así en el plano de ordenación promenorizada, cuya particularidad radica en que su fondo máximo es superior a 22,00 metros. Se trata de un caso particular de la regulación de las manzanas EM-2.

B.- Sistema regulador adoptado y tipo de Ordenación: Corresponde al de edificación en línea de fachada, con posibilidad de retranqueo, entre medianeras, con una profundidad edificable limitada a 19,00 metros, con tipología unifamiliar o plurifamiliar.

C.- Condiciones de parcelación:

a.-Parcela mínima edificable: 150 m².

b.-Frente mínimo de fachada por vivienda: 6,00 m.

c.-Fondo máximo: El grafiado en planos.

d.-Angulo mínimo permitido entre línea de fachada y medianerías: 45° sexagesimales.

D.- Tipología: Se establecen como tipologías admisibles en esta zona tanto la vivienda unifamiliar adosada o en hilera como la plurifamiliar.

E.- Condiciones de aprovechamiento. volumen y forma:

a. Edificabilidad neta: 3,75 m²/m² de parcela

b. Ocupación de parcela: En toda su anchura y con un límite o profundidad edificable máxima de 19,00 m. (Se permiten los retranqueos a fachada con un máximo de 4,00 m. de fondo. El ancho del retranqueo podrá ser la totalidad de la longitud de fachada con un mínimo de 1,5 veces la profundidad del mismo.)

c. Tratamiento de los espacios no edificados: Los espacios no edificados tendrán un tratamiento de libre composición en cuanto a pavimentación y acabados, con las siguientes limitaciones:

1.- Sobre ellos no se permiten construcciones auxiliares que supongan volúmenes cubiertos con sistemas constructivos tanto opacos o transparentes, aun abiertos lateralmente. Se exceptúan las pérgolas caladas ligeras, toldos o sombrados vegetales, con una superficie máxima de ocupación en planta del 50% de cada espacio diferenciado.

2.- En el espacio correspondiente al retranqueo de fachada será obligatorio el ajardinamiento en una superficie no inferior al 25% del mismo.

d. En las restantes variables, hay que remitirse al apartado de regulación general de manzanas EM.



SECCIÓN 10ª. Terciario (TER)

1. Definición y Ámbito.

Las zonas TER recogen los usos terciarios en manzanas existentes en las distintas áreas y sectores de suelo, en el plano de ordenación pormenorizada del núcleo urbano e identificadas con la clave TER.

La zona se configura con el sistema de edificación aislada y el uso global terciario.

2. Usos Pormenorizados.

a) Uso Dominante Tco (Tco1, Tco2).

b) Usos Compatibles.

Tho (en todas sus variantes).

Tof (en todas sus variantes).

Tre 1.

Dad Asistencial.

Ddp. Deportivo - Recreativo.

Ded. Educativo – Cultural, excepto el que figura como incompatible.

Pcr Aparcamiento: Pcr 1a, 1b y 1c.

Todos los dotacionales públicos según su ordenación específica.

Ind 4. En parcela independiente de superficie mínima de 1000m².

c) Usos Incompatibles.

El uso dotacional educativo para los niveles establecidos en el Decreto 104/2014.”.

3. Parámetros urbanísticos.

Alineaciones: Las definidas en los correspondientes planos.

Parcela Mínima Edificable: 200 m².

Frente Mínimo: 10 m.l.



Distancia a lindes: se podrán alinear a las alineaciones del Plan y a lindes laterales.

Coeficiente de Edificabilidad neta: 1,5 m²/m²

Porcentaje máximo de ocupación en planta: 100 %

Nº Máximo de plantas: 2

Altura máxima reguladora: 12 m.l.

Altura máxima de cumbrera: 16 m.l.

Aparcamientos. Según Artículo 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.



SECCIÓN 11ª. INDUSTRIAL (IND)

1. Definición y Ámbito.

La zona de ordenanza será de aplicación a los suelos industriales en suelo urbano o urbanizable.

La zona industrial se configura por la integración del sistema de ordenación por la edificación aislada, la tipología edificatoria del bloque adosado y el uso global industrial.

2. Usos Pormenorizados.

a) Uso dominante.

Uso Industrial (Ind) en todas sus variantes: Ind 1, Ind 2, Ind 3 y Ind 4.

b) Usos compatibles.

Serán usos permitidos aquellos expresamente NO prohibidos en el apartado c, así como los descritos a continuación:

Almacén (Alm) en todas sus variantes.

Aparcamiento (Par) en todas sus variantes.

Terciario Comercial (Tco) en todas sus variantes, preferentemente en planta baja.

Oficinas (Tof) en todas sus variantes, preferentemente en planta baja.

Recreativo (Tre) en todas sus variantes, en edificio exclusivo preferentemente.

Usos Dotacionales (en todas sus variantes), excepto el que figura como incompatible.

Tanatorios, forensías y actividades relacionadas con la policía mortuoria.

Cada uso en concreto deberá ajustarse a las determinaciones establecidas en estas Normas para su regulación específica y las disposiciones sectoriales que le sean de aplicación.

Los usos existentes quedarán sujetos a lo dispuesto en el TÍTULO VII (referente a las edificaciones fuera de ordenación), si procede.

En el caso que se permitirá que parte de la actividad esté bajo rasante en el caso que este unido y conectado a la actividad principal de la planta en rasante, que cumpla todas las medidas que marque la legislación vigente sobre accesibilidad, instalación de medidas de seguridad contra incendios».



c) Usos incompatibles.

Residencial. Excepto vigilancia de cada industria.

El uso dotacional educativo para los niveles establecidos en el Decreto 104/2014.

No se consideran usos permitidos los relacionados en los siguientes apartados del Anexo I de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana o de las siguientes directrices respecto a las actividades que establecieran en el futuro:

- Instalaciones químicas para la fabricación de explosivos.
- 5. Gestión de residuos (todos sus apartados)

Así como los siguientes del Anexo II de la citada ley:

- 5. Gestión de residuos (todos sus apartados)
- 9.8 Instalaciones para el almacenamiento o acondicionamiento de materias fecales y otras enmiendas orgánicas independientes de la actividad principal, con superficie superior a 100 m².
- 13.1.5 Actividades relacionadas en el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes.
- 13.1.6 Las actividades sujetas a autorización previa de la Delegación del Gobierno por estar comprendido en el control de explosivos y armas.
- 13.1.7 Actividades sujetas a autorización previa relacionadas como actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera».

Todos los no compatibles.

3. Parámetros Urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

Alineaciones y Rasantes: Son las definidas en los planos correspondientes.

b) Relativos a la parcela.

Parcela Mínima Edificable.

Superficie Mínima: 600 m²

Frente Mínimo: 10 m.

Círculo inscribible: 10 m.

Deberá poderse inscribir un rectángulo de 12x25 metros.



c) Relativos a la posición.

Distancia mínima al linde frontal: 3 m.

Distancia mínima al resto de lindes: 3 m.

d) Relativos a la intensidad.

Edificabilidad Neta: 1m²techo/m²suelo.

Ocupación Máxima: 80 % superficie parcela.

e) Volumen y Forma.

Altura máxima reguladora: 14 m.l.

Altura máxima total: 16 m.l.

Elementos singulares: 21 m.l.

f) Otras Condiciones.

Aparcamientos: 1 plaza cada 200 m² techo.

Bloque adosado: Se podrán adosar naves con el consentimiento de las parcelas respectivas. No se alterarán los parámetros de edificabilidad máxima ni ocupación máxima.

Vallado. Es obligatorio y deberá reunir las siguientes características:

Basamento macizo hasta 0,60 metros de altura

Verja o tela metálica hasta completar 2 m.l. de altura mínima y siendo la altura máxima de 3 m.l.

Puertas practicables de 2 m.l. de altura mínima



TÍTULO V. USOS NO DOTACIONALES

Artículo 70. Consideraciones previas.

Los artículos siguientes del presente Título se refieren a usos privados, los usos públicos se describen en título independiente.

Artículo 71. Relación entre la clasificación de los usos y la normativa sobre actividades calificadas.

En las presentes Normas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la Ley 3/1989 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana (DOGV nº 1.057 de 4 de Mayo de 1989), así como al Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1990 (DOGV nº 1.288 de 20 de Abril de 1990), o normas legales que las sustituyan.

Para cada categoría de uso del presente Plan General se señala el grado correspondiente, de 1 a 5, estableciéndose las oportunas equivalencias con el Nomenclátor (Anexo I del citado Decreto). La interpretación de los grados se realizará de acuerdo con lo establecido en el Anexo II de dicho Decreto.

Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse en edificios en que existe o pueda existir uso residencial, se admiten exclusivamente con los siguientes grados, sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en las normas de zona específicas:

Molestas grados 1 y 2

Nocivas e insalubres grados 1 y 2

Peligrosas grado 1

Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse dentro de zonas de calificación de uso dominante residencial, cuando se implanten en edificios de uso exclusivo, se admiten solamente con los siguientes grados:

Molestas grados 1, 2 y 3

Nocivas e insalubres grados 1 y 2

Peligrosas grados 1 y 2

Lo establecido en los anteriores apartados 3 y 4 debe entenderse sin perjuicio de otras limitaciones de carácter urbanístico (superficie máxima, accesibilidad, clasificaciones admitidas, etc.) que se imponen en otros Artículos de este Título.



Artículo 72. Usos residenciales.

Run. UNIFAMILIAR, vivienda en parcela independiente y en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.

Rpf. PLURIFAMILIAR, alojamientos correspondientes a varias unidades familiares, situadas en un mismo edificio con acceso y elementos comunes.

Rcm. COMUNITARIO: residencias de estudiantes, ancianos, conventos, etc.

Rmv. RESIDENCIAL MÓVIL, espacios en su mayor parte no edificados en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente, como camping, campamentos, aparcamiento de roulotte, etc.

Artículo 73. Usos terciarios.

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

USO COMERCIAL (Tco):

Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

Uso Comercial compatible con la vivienda (Tco.1):

Comprende aquellas actividades comerciales independientes correspondientes a los grupos 612 al 619, 641 al 648, 651 y 653 del Nomenclátor, las cuales se admiten en grados 1 y 2 en cualquier calificación.

Uso Comercial de compatibilidad limitada en zonas residenciales (Tco.2):

Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 600 m² y no superior a 1.500 m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 14 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 10 metros cada una de ellas.

Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario (Tco.3):

Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial o no, agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 1.500 m², calificados con grados 1, 2



o 3, correspondientes al grupo 648 del Nomenclátor. Los Tco.3 de nueva implantación se situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 20 metros.

USO HOTELERO (Tho): comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

Tho.1 Hoteles, hostales y pensiones. No pertenecen a esta categoría de uso los apartahoteles (grupo 661 del Nomenclátor)

Tho.2 Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares. (Grupo 669 del Nomenclátor)

USO DE OFICINAS (Tof).

Tof.1 Locales destinados a la prestación, por empresas, de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

Tof.2 Despachos profesionales

USO RECREATIVO (Tre): comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, bares con instalación musical o "pubs", restaurantes, salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc., correspondiente a los grupos 963 al 969 y 651 al 653 del Nomenclátor.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

Si el aforo no excede de 100 personas y con grado de calificación 1 ó 2, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 6 metros (Tre.1)

Si el aforo excede de 100 personas y no es superior a 300, con grado de calificación 1 ó 2, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 12 metros (Tre.2)

Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 1.000 con grado de calificación 1 ó 2, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 12 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros, salvo si se implanta en Suelo No Urbanizable, a través del procedimiento legal aplicable, y a una distancia no inferior a 300 m. del Suelo Urbano y Urbanizable. (Tre.3)

Si el aforo excede de 1.000 personas con grado de calificación 1, 2 ó 3, tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 16 metros y la anchura



conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.000 personas, salvo si se implanta en suelo no urbanizable a través del procedimiento legal aplicable, y a una distancia no inferior a 300 m. del suelo urbano y urbanizable, o se prevé expresamente en un Plan Parcial que desarrolle el presente Plan General. (Tre.4)

Artículo 74. Uso industrial. (IND)

Se distinguen los siguientes usos industriales:

Uso Industrial compatible con la vivienda (Ind.1):

Comprende aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda, que pueden ubicarse en edificios de uso mixto, a ubicar necesariamente en planta baja, y que corresponden a los grupos 319, 330, 419, 420, 421, 423, 428, 435, 441, 442, 451, 452, 453, 455, del 461 al 468, 474, 475, 482, 491 al 495 y 671, 672 del Nomenclátor. Se admiten, bajo calificación molesta, nociva o insalubre en grados 1 y 2 ó bajo calificación peligrosa en grado 1. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 1.000 m². Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12 m

Tolerancia Industrial (Ind.2):

Comprende aquellas actividades industriales que por no considerarse incompatibles con las Zonas residenciales en las que se ubican se puedan autorizar en ellas con las medidas correctoras correspondientes. Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, aisladas o junto a otros usos industriales o terciarios en edificios de usos mixtos. Incluye exclusivamente los grupos 255 al 495 y del 671 al 679 del Nomenclátor, y se admite con grado 3 en calificación molesta y con grado 2 en calificación nociva, insalubre o peligrosa. Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12 m. y los de superficie mayor de 2.000 m² desde calle con ancho superior a 20 m. Cuando la superficie de locales supere los 6.000 m² será obligatoria la presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad industrial.

Uso Industrial de índice alto (Ind.3):

Comprenden aquellas actividades industriales no incluidas en las categorías Ind.1 e Ind.2 y a las incluidas pero que tengan hasta grado 5 en calificación molesta y hasta grado 5 en calificación insalubre, nociva o peligrosa.

Ind.4 Estaciones de servicio de carburantes.



Artículo 75. Uso almacén. (ALM)

Se distinguen los siguientes usos de Almacén:

Uso Almacén compatible con la vivienda (Alm.1):

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas o calificadas con grado 1 y 2 como actividades molestas, insalubres o nocivas o con grado 1 como peligrosas, que por no considerarse incompatibles con las viviendas pueden autorizarse en edificios de uso mixto en planta baja e inferiores, o en edificios de uso exclusivo, con las medidas correctoras que, en su caso, se establezcan.

Corresponde a los grupos 611 al 619 del Nomenclátor.

Cabe distinguir:

Con superficie total no superior a 300 m² (Alm.1a)

Con superficie total mayor de 300 m² y no superior a 600 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 7 metros (Alm.1b)

Con superficie total mayor de 600 m² y no superior a 1.000 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros (Alm.1c)

Uso Almacén enclavado en Zonas no residenciales (Alm.2):

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes a los grupos 611 al 619 del Nomenclátor, calificadas con grado 3 como actividad molesta y con grados 1 ó 2 como actividad insalubre nociva o peligrosa, y/o de superficie superior a 1.000 m², que por no considerarse incompatibles con las Zonas de uso no residencial en las que se ubican se puedan autorizar en ellas, con las medidas correctoras correspondientes.

Uso Almacén de índice alto (Alm.3):

Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes al resto de actividades de comercio al por mayor y almacenamiento (Agrupación 61 del Nomenclátor) no incluidas en las categorías Alm.1 y Alm.2, o a las incluidas pero con grados superiores a las admitidas en las citadas categorías.



Artículo 76. Uso de aparcamiento.

Se distinguen los siguientes:

Par1: Aparcamiento para uso público o privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura (Par1a).

Edificaciones autorizadas bajo espacios libres privados, y en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos (Par1b).

Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par1c)

En edificio de uso exclusivo (Par1d)

(Par2): Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías, excepto los que se requieran para furgonetas de menos de 3,5 Tm. que quedan asimiladas a la categoría Par1. No incluye esta categoría los aparcamientos o estaciones de autobuses de transporte colectivo de viajeros ubicados en vía pública o espacios libres.

Artículo 77. Usos rústicos en el medio natural.

Se distinguen los siguientes:

Uso Agrícola (Nag): Comprende las actividades de cultivo y explotación agrícola.

Uso Ganadero (Nga): Comprende las actividades destinadas a la explotación pecuaria.

Uso Forestal (Nfo): Comprende las actividades destinadas a la explotación forestal.

Uso Extractivo (Nex): Comprende las actividades de extracción de áridos y otros minerales mediante la explotación de canteras, lechos fluviales, minas, etc.

Uso de Esparcimiento en el medio natural (Nes): Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.

Uso de Protección del Medio natural (Nme): Comprende las actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural.

Artículo 78. Usos dotacionales privados.

Ded. Educativo-Cultural.

Ddp. Deportivo-Recreativo.

Dad. Asistencial-Sanitario.



Artículo 79. Resumen de los usos no dotacionales.

Se relacionan a continuación s por orden alfabético, todos los tipos y categorías de los usos descritos en este Capítulo según su función.

Alm Almacén

Alm.1 Almacén compatible con la vivienda

Alm.1a Superficie no superior a 300m²

Alm.1b Superficie mayor de 300m² y no superior a 600m²

Alm.1c Superficie mayor de 600m² y no superior a 1.000m²

Alm.2 Almacén en zonas no residenciales de superficie superior a 1.000 m²

Alm.3 Almacén de índice alto

Ind Industrial

Ind.1 Industrial compatible con la vivienda

Ind.2 Industrial compatible con zonas no residenciales

Ind.3 Industrial de índice alto.

Ind.4 Estaciones de servicio de carburantes

N Uso rústico en el medio Natural

Nag Agrícola

Nes Esparcimiento en el medio natural

Nex Extractivo

Nfo Forestal

Nga Ganadero

Nme Protección del medio natural

Par Aparcamiento

Par1 Aparcamiento para uso público o privado

Par1a En Planta baja, semisótano o sótano

Par1b Bajo espacios libres privados o públicos

Par1c Al aire libre

Par1d En edificio de uso exclusivo

Par2 Aparcamiento vehículos de transporte

R Residencial



Rcm Residencial comunitario

Rpf Residencial plurifamiliar

Run Residencial unifamiliar

Rmv. Residencial móvil,

T Terciario

Tco Comercial

Tco1 Comercial compatible con la vivienda

Tco1a Superficie de venta no superior a 200 m²

Tco1b Superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 600 m²

Tco2 Comercial de compatibilidad limitada en zonas residenciales y superficie de venta mayor de 600 m² y no superior a 1.500 m²

Tco3 Comercial limitado a zonas de uso dominante terciario y superficie de venta mayor de 1.500 m²

Tho Hotelero

Tho1 Hoteles, hostales, pensiones

Tho2 Campamentos

Tof Oficinas

Tof1 Oficinas de empresas.

Tof2 Despachos profesionales.

Tre Recreativo

Tre.1 Aforo no superior a 100 personas

Tre.2 Aforo mayor de 100 y no superior a 300 personas

Tre.3 Aforo mayor de 300 y no superior a 1.000 personas

Tre.4 Aforo mayor de 1.000 personas

Usos dotacionales privados.

Ded. Educativo-Cultural.

Ddp. Deportivo-Recreativo.

Dad. Asistencial.



TÍTULO VI. USOS DOTACIONALES PÚBLICOS

Artículo 80. Consideraciones previas.

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida, y cuyo uso se establece por el planeamiento como dotacional de dominio y uso público o se exige como equipamiento necesario.

Artículo 81. Comunicaciones.

RV. Viario

AV. Aparcamiento

Artículo 82. Espacios libres.

AL. Áreas de juego.

JL. Jardines (JL)

QL. Parques

Artículo 83. Equipamientos.

ED. Educativo-Cultural.

RD. Deportivo-Recreativo.

TD. Asistencial.

ID. Infraestructura-Servicio urbano.

ID.1 Captación y abastecimiento de agua.

ID.2 Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.

ID.3 Estaciones depuradoras de aguas residuales.

ID.4 Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

ID.5 Dominio público hidráulico.

ID.6 Mercados.

ID.7 Cementerio.

AD. Administrativo.



Artículo 84. Condiciones de localización y edificabilidad de los usos dotacionales públicos.

1. Los usos dotacionales públicos se localizarán sobre las parcelas destinadas a su uso específico por el planeamiento, sin perjuicio de la aplicación del artículo 59 de la L.U.V.

2. Sus condiciones de edificabilidad serán las siguientes.

Cuando la parcela no tenga definida su edificabilidad de modo geométrico o mediante índice de edificabilidad neta la edificación se ajustará a los parámetros siguientes:

En áreas urbanas y en edificaciones entre medianeras se aplicarán las condiciones de edificación de las zonas de ordenanza adyacentes.

En caso de tener definida su edificabilidad de modo geométrico se ajustará a esta, salvo modificación mediante Estudio de Detalle.

Cuando la edificabilidad se halle establecida mediante índice de edificabilidad neta la altura máxima y el número máximo de plantas no superará las máximas establecidas para usos privados.

En el resto de casos regirán las siguientes normas:

Edificabilidad neta: 1 m² de techo/m² de suelo de la parcela.

Ocupación máxima: 70 por 100 del suelo de la parcela.

Altura máxima: 12 metros.

3. En la aplicación de los preceptos reguladores del uso del suelo y de las edificaciones contenidos en estas Normas, se seguirán los conceptos, definiciones y notaciones que se exponen en el presente Título.
4. Las disposiciones reguladores de los usos que, a continuación, se establecen son de carácter vinculante y complementan lo establecido en los Títulos anteriores.
5. El Ayuntamiento de L'Alcudia de Crespins podrá tramitar y aprobar Ordenanzas Municipales que precisen o pormenoricen la normativa contenida en el presente Título, pero sin variar las categorías básicas. A través de dichas Ordenanzas podrán variarse, si se precisa, los grados autorizados en cada calificación o las condiciones de distancias, reservas de aparcamiento y condiciones de implantación, así como determinar aquellas actividades inocuas que puedan ser objeto de autorización simplificada.



Artículo 85. Condiciones de uso y edificabilidad del Dotacional recreativo-deportivo 1b-PRD.

En este suelo dotacional, salvo estudio de inundabilidad específico aprobado que determine lo contrario, no se permitirá edificación o construcción alguna que eleve la vulnerabilidad frente al riesgo de inundación.

Artículo 86. Condiciones de los equipamientos de uso educativo -cultural.

1. Este artículo se aplica a los equipamientos públicos con la calificación ED, educativo cultural, tanto de red primaria como de red secundaria.
2. Usos:

Principal:	Educativo-Cultural
Compatible:	Dotacional público
3. Condiciones de la edificación y ocupación de parcela.
 - a) Coeficiente de edificabilidad máximo 1,00 m²t/m²s.
 - b) Coeficiente de ocupación de parcela máximo 50 por ciento.
 - c) Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna.
 - d) Número máximo de plantas 3, sin limitación del número mínimo de plantas.
 - e) Altura de cornisa 12 m.
 - f) Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación.
 - g) Número de plazas de aparcamiento: el que se determine en el programa de necesidades.
4. En suelo urbano consolidado o semiconsolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se permitirá en edificios destinados a Educación Secundaria, previo estudio de viabilidad, un número máximo de plantas de 5 y una altura de cornisa 15 m.
5. En las parcelas 3-1 PED y 3-2 PED, afectadas por peligrosidad geomorfológica de inundación, las futuras edificaciones que en ellas se construyan deberán cumplir lo siguiente, salvo estudio de inundabilidad específico aprobado por el órgano competente que determine lo contrario:
 - a) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.
 - b) Se prohíben los usos educativos, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.
6. En el caso de que en las parcelas 3-1 PED y 3-2 PED, afectadas por peligrosidad geomorfológica de inundación, se plantee un cambio sustancial de las instalaciones, se deberá hacer un estudio de inundabilidad previo.



TÍTULO VII. DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINAL.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.

Se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan de acuerdo a lo definido por el art. 111 de la LUV.

EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION.

A) FUERA DE ORDENACION MANIFIESTA.

De acuerdo a lo establecido por el art. 111 de la LUV:

Se entenderán fuera de ordenación manifiesta las construcciones que presenten una de estas características:

- a) Ocupar suelos con destino y uso público según el planeamiento aplicable.

Cuando ocupen espacios libres previstos por el Plan pero las edificaciones puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria (inferior al 10%) de la superficie dotacional prevista, no se entenderán fuera de ordenación manifiesta.

- b) Situar dentro de las zonas de dominio público de carreteras, redes ferroviarias y caminos públicos.

- c) No obstante lo anterior se establecen las siguientes excepciones:

- En edificaciones fuera de ordenación según los apartados a) y b) en las que la superficie que ocupe el suelo con destino y uso público o se sitúe en zona de dominio público sea inferior al 10% de la totalidad que ocupa el inmueble podrá realizarse obras y actividades establecidas en el apartado siguiente para las construcciones y edificaciones no ajustadas al Plan.
- En edificaciones fuera de ordenación según los apartados a) y b) incluidas en unidades de ejecución, mientras no se desarrollen estas, se admitirán obras de reforma y mejora y cambios de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él. En el caso de cambios de uso el uso provisional otorgado deberá ser compatible con el de la zona de ordenanza en que se sitúe. La licencia provisional se concederá condicionada a la erradicación de la actividad y las obras que se ejecutaran con cargo a la misma en el momento en que la fase del desarrollo del programa lo requiera. Ello no concederá derechos indemnizatorios a los titulares de la actividad ni a los propietarios de las edificaciones.



B) OBRAS Y USOS PERMITIDOS EN LAS CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION MANIFIESTA.

No se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias el deber normal de conservación. Sólo se puedan dar licencias de actividad para el uso que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destinó en su origen según la correspondiente licencia de obras. Cuando la construcción carezca de la misma o se tratase de una licencia de legalización no podrán concederse licencias de Actividad.

Sólo se pueden autorizar cambios de titularidad de la actividad existente u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al planeamiento.

En los elementos arquitectónicos no estructurales en edificios fuera de ordenación sólo se autorizaran las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.

En los casos de edificaciones destinadas a vivienda plurifamiliar podrán concederse obras de consolidación de elementos arquitectónicos estructurales. Podrán asimismo concederse licencias para usos provisionales, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlos al nuevo planeamiento.

C) CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES NO AJUSTADAS AL PLAN.

Son las construcciones y edificios que pese a no ajustarse al Plan, no tengan la consideración de “fuera de ordenación manifiesta” según la definición de los artículos anteriores. Sobre ellas se permiten las actuaciones incluidas en el artículo siguiente.

Se considera de aplicación este régimen a las edificaciones situadas en Unidades de ejecución antes de la aprobación del desarrollo del programa.

D) OBRAS Y USOS PERMITIDOS EN LAS CONSTRUCCIONES NO AJUSTADAS AL PLAN.

1. Se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.
2. Se admiten obras de ampliación de dichas edificaciones siempre que dichas ampliaciones se ajusten al planeamiento vigente.
3. En las edificaciones objeto de protección histórico-arquitectónica y situadas en suelo no urbanizable, se permite por una sola vez una ampliación, con un límite fijado en el 20% de la superficie construida. En estas edificaciones se admiten como usos compatibles los siguientes: Run, Rcm, Tho 1, Tre 1, Tre 2 y Tco 1.
4. En parcelas ya edificadas del suelo no urbanizable, respecto de las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad, podrá admitirse la construcción de edificaciones complementarias que no consuman edificabilidad, como piscinas, barbacoas, paelleros, etc..., manteniendo en todo caso las distancias a linderos establecidas con carácter general en las presentes Normas.



5. Asimismo en suelo no urbanizable se podrán autorizar por una sola vez ampliaciones de edificaciones industriales existentes, en las condiciones establecidas por la Disposición Transitoria Quinta de la LSNU, sin que se pueda admitir cambios de uso posteriores. Para acceder a esta posibilidad será condición necesaria la presentación durante el primer año de vigencia del Plan General de un levantamiento preciso de los terrenos e instalaciones realizado por técnico competente.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA FINAL.

Quedan derogadas en el ámbito de este término municipal de L'Alcúdia de Crespins las Normas Subsidiarias aprobadas el 18 de Abril de 1995.

Xàtiva para L'Alcúdia de Crespins, mayo de 2.023

José Ibáñez Climent.

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.