

TÍTOL PRIMER. PRELIMINARS. **11**

- Article 1.1.- Objecte i àmbit d'aplicació.
- Article 1.2.- Vigència del Pla.
- Article 1.3.- Modificació i Revisió del Pla.
- Article 1.4.- Determinacions bàsiques del Pla.
- Article 1.5.- Documentació del Pla General.
- Article 1.6.- Regles d'interpretació del Pla General.

TÍTOL SEGON. RÈGIM GENERAL DEL SÒL I DESENVOLUPAMENT DEL PLA **14**

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS **14**

- Article 2.1.- Classificació del sòl.
- Article 2.2.- Qualificació de sòl.
- Article 2.3.- Condicions de desenvolupament del Pla.
- Article 2.4.- Condicions d'execució del Pla.
- Article 2.5.- Condicions d'ús i d'edificació.
- Article 2.6.- Iniciativa en la formulació del planejament.

CAPÍTOL SEGON. INSTRUMENTS D'ORDENACIÓ **15**

- Article 2.7.- Plans Parcials.
- Article 2.8.- Plans de Reforma Interior.
- Article 2.9.- Plans Especials.
- Article 2.10.- Programes per al Desenvolupament d'Actuacions Integrades o Aïllades.
- Article 2.11.- Estudis de Detall.
- Article 2.12. Projectes d'Urbanització.

CAPÍTOL TERCER. CONDICIONS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE **16**

- Article 2.13.- Desenvolupament del Sòl Urbanitzable.
- Article 2.14.- Règim d'usos autoritzats en els sectors i àrees de sòl urbanitzable.
- Article 2.15.- Desplegament i execució del Sòl Urbà.

TÍTOL TERCER. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT **18**

CAPÍTOL PRIMER. DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES, EXECUCIÓ DE LA URBANITZACIÓ I CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES **18**

- Article 3.1.-Dret a urbanitzar.
- Article 3.2.- Dret a l'aprofitament.
- Article 3.3.- Àrees de repartiment.

- Article 3.4.- Delimitació d'unitats d'execució i modificació de les existents.
Article 3.5.- Urbanització per Actuacions Aïllades en Sòl Urbà.
Article 3.6.- Cessió de l'excés sobre l'aprofitament subjectiu.
Article 3.7.- Cessions en les Unitats d'Execució.
Article 3.8.- Situació dels propietaris de terrenys que queden afectes a destí de dotació pública.
Article 3.9.- Urbanització en sòl no urbanitzable.

CAPÍTOL SEGON. CONDICIÓN JURÍDICA DE SOLAR

20

- Article 3.10.- Característiques que ha de reunir una parcel·la per a tindre la condició de solar.

CAPÍTOL TERCER: INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN L'EDIFICACIÓ I EN L'ÚS DEL SÒL

21

- Article 3.11.- Objecte.
Article 3.12.- Formes d'intervenció.
Article 3.13.- Activitats subjectes a llicències.
Article 3.14.- Classes o tipus de llicències.
Article 3.15.- Procediment.
Article 3.16.- Caducitat i pèrdua d'eficàcia de les llicències.
Article 3.17.- Documentació per a sol·licitar llicència.
Article 3.18.- Llicències condicionades.
Article 3.19.- Inspecció de les obres.
Article 3.20.- Obligacions del titular de la llicència.
Article 3.21.- Condicions d'urbanització per a sol·licitar llicència.
Article 3.22.- Llicències en sòl urbanitzable.
Article 3.23.- Llicències en sòl no urbanitzable.
Article 3.24.- Obres i usos de naturalesa provisional.
Article 3.25.- Llicències de parcel·lació.
Article 3.26.- Llicències d'Obres d'Urbanització.
Article 3.27.- Llicències d'Obres d'Edificació i d'altres obres anàlogues.
Article 3.28.- Llicència d'intervenció sobre edifici protegit.
Article 3.29.- Llicència de demolició o derrocament.
Article 3.30.- Llicència d'altres actuacions urbanístiques.
Article 3.31.- Llicències d'Ocupació.
Article 3.32.- Llicències d'Activitats o d'Instal·lacions.
Article 3.33.- Regulació.
Article 3.34.- Principis de publicitat del planejament.
Article 3.35.- Consultes prèvies a les llicències.
Article 3.36.- Consultes de Règim Jurídic.
Article 3.37.- Consulta prèvia per a la promoció de planejament o programació d'Actuacions Integrades.
Article 3.38.- Consultes en matèria d'intervenció sobre elements protegits.
Article 3.39.- Silenci administratiu en matèria de consultes.

CAPÍTOL QUART. CONSERVACIÓ DE L'EDIFICACIÓ 32

- Article 3.40.- Obligació de conservar.
Article 3.41.- Condicions de seguretat, de salubritat i d'ornament públic.
Article 3.42.- Adequació a l'ambient de les edificacions.
Article 3.43.- Ordenes d'execució i límit del deure de conservació.
Article 3.44.- Definició de ruïna.
Article 3.45.- Responsabilitat de la propietat en cas de ruïna.
Article 3.46.- Conseqüències de la declaració de ruïna.

TÍTOL QUART. RÈGIM ESPECÍFIC DEL SÒL NO URBANITZABLE 34**CAPÍTOL PRIMER. DETERMINACIONS DE CARÀCTER GENERAL 34**

- Article 4.1.- Definició.
Article 4.2.- Àmbit.
Article 4.3.- Divisió en zones.
Article 4.4.- Règim urbanístic del Sòl No Urbanitzable.
Article 4.5.- Parcel·lacions.
Article 4.6.- Nucli de població.
Article 4.7.- Obres i instal·lacions permeses.
Article 4.8.- Construccions que obtinguen la declaració d'interés comunitari (DES).
Article 4.9.- Estacions de Servei en Sòl No Urbanitzable.
Article 4.10.- Àrees de Reserva.

CAPÍTOL SEGON. RÈGIM ESPECÍFIC DE LES ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE 39

- Article 4.11.- Zona de sòl no urbanitzable comú (SNU).
Article 4.12.- Zones de sòl no urbanitzable de protecció agrícola (SNUPA).
Article 4.13.- Zones de sòl no urbanitzable de protecció d'Horts i d'Alqueries (SNUPHA).

Article 4.14.- Zona de sòl no urbanitzable de protecció de Sistemes (SNUPS).
Article 4.15.- Zona de sòl no urbanitzable d'Activitat Industrial Transitòria (SNUAIT).
Article 4.15.- Zona de sòl no urbanitzable d'Activitat Industrial Transitòria al Camí de la Florentina (SNUAIT).
Article 4.15.bis I.- Zona de sòl no urbanitzable d'Activitat Industrial Transitòria al Camí de la Pedrera (SNUAIT-tipus II).

TÍTOL CINQUÉ. ORDENANCES GENERALS DE L'EDIFICACIÓ 45**CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS 45**

- Article 5.1.- Introducció.
Article 5.2.- Condicions de l'edificació.

CAPÍTOL SEGON. CONDICIONS DE PARCEL·LA**46**

Article 5.3.- Parcel·la urbana.

Article 5.4.- Vinculació entre edificació i parcel·la.

Article 5.5.- Segregació i agregació de parcel·les.

Article 5.6.- Definicions i conceptes: límits, mesurament de superfície, parcel·la màxima.

Article 5.7.- Agregació obligatòria de parcel·les.

Article 5.8.- Definició.

Article 5.9.- Alineacions.

Article 5.10.- Alineació Exterior.

Article 5.11.- Alineació Interior.

Article 5.12.- Alineació de Façana.

Article 5.13.- Rasant.

Article 5.14.- Distància a límits.

Article 5.15.- Reculada.

Article 5.16.- Separació entre edificis.

Article 5.17.- Profunditat edificable.

Article 5.18.- Superfície ocupable.

Article 5.19.- Coeficient d'ocupació.

Article 5.20.- Superfície lliure de parcel·la.

Article 5.21.- Superfície construïda per planta.

Article 5.22.- Superfície construïda total.

Article 5.23.- Superfície útil.

Article 5.24.- Edificabilitat.

Article 5.25.- Edificabilitat assignada de manera geomètrica.

Article 5.26.- Edificabilitat assignada de manera aritmètica.

CAPÍTOL TERCER. CONDICIONS DE VOLUM I FORMA DELS EDIFICIS**51**

Article 5.27.- Alçària de l'edifici.

Article 5.28.- Cota de referència.

Article 5.29.- Criteris per a l'establiment de la cota de referència.

Article 5.30.- Alçària en unitats mètriques.

Article 5.31.- Alçària en nombre de plantes.

Article 5.32.- Alçària màxima.

Article 5.33.- Planta baixa.

Article 5.34.- Planta de pis.

Article 5.35.- Terrat.

Article 5.36.- Entresolat.

Article 5.37.- Alçària de planta.

Article 5.38.- Alçària lliure de planta.

Article 5.39.- Planta soterrani.

Article 5.40.- Planta semisoterrani.

- Article 5.41.- Peces habitables en plantes sota rasant.
- Article 5.42.- Construccions per damunt de l'alçària.
- Article 5.43.- Àtic.
- Article 5.44.- Porxe.
- Article 5.45.- Cossos lixents (vols).
- Article 5.46.- Entrants.
- Article 5.47.- Aplicació.
- Article 5.48.- Salvaguarda de l'estètica urbana.
- Article 5.49.- Protecció dels ambients urbans.
- Article 5.50.- Façanes.
- Article 5.51.- Tractament de les plantes baixes.
- Article 5.52.- Modificació de façanes.
- Article 5.53.- Porxes.
- Article 5.54.- Mitgeres.
- Article 5.55.- Instal·lacions en la façana.
- Article 5.56.- Cornises i ràfols.
- Article 5.57.- Marquesines.
- Article 5.58.- Rètols i altres elements de publicitat exterior.
- Article 5.59.- Portades, aparadors i tendals.
- Article 5.60.- Cobertes inclinades.

CAPÍTOL QUART. CONDICIONS FUNCIONALS DE L'EDIFICACIÓ

59

- Article 5.61.- Aplicació.
- Article 5.62.- Local.
- Article 5.63.- Peça habitable.
- Article 5.64.- Local exterior.
- Article 5.65.- Condicions de les peces habitables.
- Article 5.66.- Prevenció de les caigudes.
- Article 5.67.- Celobert.
- Article 5.68.- Patis de llums interiors en edificis d'ús dominant no residencial.
- Article 5.69.- Patis de llums exteriors.
- Article 5.70.- Eixida de ventilació.
- Article 5.71.- Altres condicions dels patis.
- Article 5.72.- Ventilació i il·luminació.
- Article 5.73.- Aplicació.
- Article 5.74.- Accessos a les edificacions.
- Article 5.75.- Accés i circulacions interiors.
- Article 5.76.- Circulació interior en ús comercial.
- Article 5.77.- Passatges comercials.
- Article 5.78.- Aparells elevadors.
- Article 5.79.- Condicions ambientals.
- Article 5.80.- Compatibilitat d'activitats.
- Article 5.81.- Lloc d'observació de l'impacte ambiental.
- Article 5.82.- Regulació de l'ús industrial i de l'ús magatzem.

- Article 5.83.- Evacuació de fums.
- Article 5.84.- Instal·lació de clima artificial.
- Article 5.85.- Emissió de gasos, fums, partícules i altres contaminants atmosfèrics.
- Article 5.86.- Emissió de radioactivitat i pertorbacions elèctriques.
- Article 5.87.- Transmissió de soroll.
- Article 5.88.- Condicions de dotació.
- Article 5.89.- Instal·lacions de transformació.
- Article 5.90.- Evacuació d'aigües pluvials.
- Article 5.91.- Evacuació d'aigües residuals.
- Article 5.92.- Evacuació de residus sòlids.
- Article 5.93.- Abocaments industrials.
- Article 5.94.- Serveis sanitaris mínims.

CAPITOL CINQUÉ. LOCALS D'APARCAMENT DE VEHICLES

67

- Article 5.95.- Definició.
- Article 5.96.- Classificació.
- Article 5.97.- Condicions d'ús.
- Article 5.98.- Aparcament en els espais lliures.
- Article 5.99.- Dotació d'aparcament.
- Article 5.100.- Dotació d'aparcaments en ús residencial.
- Article 5.101.- Dotació d'aparcaments en ús industrial o de magatzem.
- Article 5.102.- Dotació d'aparcaments en usos comercials.
- Article 5.103.- Dotació d'aparcaments en usos hotelers.
- Article 5.104.- Dotació d'aparcaments en oficines.
- Article 5.105.- Dotació d'aparcaments en usos recreatius.
- Article 5.106.- Dotació d'aparcaments en edificis protegits.

TÍTOL SISÉ. REGULACIÓ DE LES DIFERENTS ZONES D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA 71

CAPÍTOL PRIMER. DIVISIÓ DEL TERRITORI EN ZONES D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA 71

- Article 6.1.- Zones d'Ordenació Urbanística.

CAPÍTOL SEGON. ZONES EN L'ÀMBIT URBÀ 71

SECCIO PRIMERA. ZONA DE NUCLIS HISTÒRICS. ZONES A. 71

- Article 6.2.- Definició, àmbit.
- Article 6.3.- Assignació d'usos.
- Article 6.4.- Condicions de la parcel·la.
- Article 6.5.- Condicions de volum i forma dels edificis.
- Article 6.6.- Condicions estètiques.

Article 6.7.- Edificis catalogats.

SECCIO SEGONA. ZONA D'EIXAMPLE. ZONES B.

77

Article 6.8.- Àmbit.

Article 6.9.- Assignació d'usos.

Article 6.10.- Condicions de la parcel·la.

Article 6.11.- Condicions de volum i forma dels edificis.

Article 6.12.- Dotació d'aparcaments.

SECCIO TERCERA. ZONA D'EXTENSIÓ. ZONES C.

82

Article 6.13.- Àmbit.

Article 6.14.- Assignació d'usos.

Article 6.15.- Condicions de la parcel·la.

Article 6.16.- Condicions de volum i forma dels edificis.

Article 6.17.- Dotació d'aparcaments.

SECCIO QUARTA. ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSITAT. ZONES D.

84

Article 6.18.- Àmbit.

Article 6.19.- Assignació d'usos.

Article 6.20.- Condicions de la parcel·la.

Article 6.21.- Condicions de volum i forma dels edificis.

Article 6.22.- Condicions estètiques.

Article 6.23.- Dotació d'aparcaments.

SECCIO CINQUENA. ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSITAT. ZONA D4 VISTABELLA.91

Article 6.24.- Àmbit.

Article 6.25.- Assignació d'usos.

Article 6.26.- Condicions de la parcel·la.

Article 6.27.- Condicions de volum i forma dels edificis.

Article 6.28.- Reserva de aparcament.

Article 6.29.- Condicions de la composició.

Article 6.30.- Criteris per l'ordenació de l'àrea de viandants (a cedir com espai públic).

SECCIO SISENA. ZONA DP-1 : PARCEL·LES 8+9, 11 A I 11 B

96

Article 6.31.- Àmbit.

Article 6.32.- Assignació d'usos.

Article 6.33.- Condicions de la parcel·la.

Article 6.34.- Condicions de volum i forma dels edificis.

Article 6.35.- Condicions de composició.

SECCIO SEPTIMA. ZONA LES PALMES : ILLES M'I N. 101

- Article 6.36.- Àmbit.
- Article 6.37.- Assignació d'usos.
- Article 6.38.- Condicions de la parcel·la.
- Article 6.39.- Condicions de volum i forma dels edificis.
- Article 6.40.- Condicions de composició.
- Article 6.41.- Ordenances reguladores de l'illa G de Les Palmes

SECCIO VUITENA. ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSITAT. ZONA UE-VISTABELLA.105

- Article 6.42.- Àmbit.
- Article 6.43.- Assignació d'usos.
- Article 6.44.- Condicions de la parcel·la.
- Article 6.45.- Condicions de volum i forma dels edificis.
- Article 6.46.- Condicions estètiques.
- Article 6.47.- Dotació d'aparcaments

SECCIO NOVENA. ZONA INDUSTRIAL. NUCLI INDUSTRIAL. ZONA N. 113

- Article 6.48.- Àmbit.
- Article 6.49.- Assignació d'usos.
- Article 6.50.- Condicions de la parcel·la.
- Article 6.51.- Condicions de volum i forma dels edificis.
- Article 6.52.- Condicions estètiques de l'edificació.

SECCIO DESENA. ZONA INDUSTRIAL. POLIGON INDUSTRIAL. ZONES P. 116

- Article 6.53.- Àmbit.
- Article 6.54.- Assignació d'usos.
- Article 6.55.- Condicions de la parcel·la.
- Article 6.56.- Condicions de volum i forma dels edificis (Zona P).
- Article 6.57.- Condicions estètiques de l'edificació.

CAPÍTOL TERCER. ZONES EN L'ÀMBIT NATURAL 120

- Article 6.58.- Zones en l'àmbit natural.

CAPÍTOL QUART. ZONES EN L'ÀMBIT DE LA XARXA PRIMÀRIA 121

- Article 6.59.- Àmbit.
- Article 6.60.- Elements de la Xarxa Primària.
- Article 6.61.- Usos.
- Article 6.62.- Condicions de caràcter general.
- Article 6.63.- Condicions específiques.

CAPÍTOL CINQUÉ. LES DOTACIONS DE CARÀCTER LOCAL	126
Article 6.64.- Àmbit.	
Article 6.65.- Usos.	
Article 6.66.- Tipus i categories de dotacions de caràcter local.	
Article 6.67.- Condicions de caràcter general.	
Article 6.68.- Condicions específiques.	
CAPÍTOL SISÉ. SÒL DOTACIONAL DE DOMINI I ÚS PRIVAT	128
Article 6.69.- Sòl dotacional de domini i ús privat.	
<u>TÍTOL SETÉ. PROTECCIONS.</u>	128
CAPÍTOL PRIMER.- NORMES DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I ELS CONJUNTS URBANS D'INTERÉS HISTÒRIC.	128
Article 7.1.- Definició.	
Article 7.2.- Categoria de protecció del Patrimoni arquitectònic.	
Article 7.3.- Accions sobre les edificacions protegides.	
Article 7.4.- Documentació que cal presentar per a la concessió de llicències d'obres que s'han de realitzar en les zones històriques delimitades i en els edificis inclosos en el catàleg.	
CAPÍTOL SEGON. NORMES DE PROTECCIÓ DE L'AMBIENT I LA IMATGE URBANA.	131
Article 7.5.- Ornament.	
Article 7.6.- Publicitat exterior.	
Article 7.7.- Arbratge.	
Article 7.8.- Obres d'urbanització.	
Article 7.9.- Tanques.	
Article 7.10.- Marquesines i tendals.	
Article 7.11.- Modificacions en façanes i cobertes.	
CAPÍTOL TERCER. CATÀLEG DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC.	133
Article 7.12.- Catàleg del Patrimoni arquitectònic.	
<u>TÍTOL VUITÉ. CONCEPTE I CLASSIFICACIÓ DELS USOS</u>	135
CAPÍTOL PRIMER. INTRODUCCIÓ.	135
Article 8.1.- Contingut.	

CAPÍTOL SEGON. CLASSIFICACIÓ DELS USOS.**136**

Article 8.2.- Ús dominant, permés, complementari i prohibit.

Article 8.3.- Relació entre la classificació d'usos i la normativa sobre activitats qualificades.

Article 8.4.- Ús Residencial (R)

Article 8.5.- Ús Terciari (T)

Article 8.6.- Ús Industrial (Ind)

Article 8.7.- Ús Magatzem (Alm).

Article 8.8.- Ús Dotacional (D).

Article 8.9.- Ús d'Aparcament (Par).

Article 8.10.- Usos rústics en el Medi Natural (N)

Article 8.11.- Resum dels usos

TÍTOL NOVÉ. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES I FINAL**144**

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA QUARTA

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA CINQUENA

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SISENA

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SETENA

DISPOSICIÓ FINAL DEROGATÒRIA

TITOL PRIMER. PRELIMINARS

Article 1.1.- Objecte i àmbit d'aplicació

1. Constitueix l'objecte del Pla l'ordenació urbanística integral del territori municipal amb l'abast i els objectius establerts pels arts. 12, 17 i 18 de la L.R.A.U. El Pla General és el marc bàsic regulador del planejament urbanístic que incideix sobre Picanya i delimita les facultats que integren el contingut del dret de propietat relatives a la utilització i la transformació de terrenys i construccions segons la seua classificació i qualificació urbanística.

Les presents Normes Urbanístiques constitueixen el document literari del Pla General amb eficàcia normativa plena, sense perjudi d'allò disposat en la legislació autonòmica i estatal d'aplicació, quant a la regulació de l'activitat urbanística en el terme municipal, les condicions de les obres d'edificació, tant pel que fa a les condicions d'edificabilitat, la destinació del sòl i els aspectes morfològics i ornamentals de les construccions, com els aspectes procedimentals de l'obtenció de les distintes llicències urbanístiques i l'exercici de les facultats de l'Administració per a garantir el deure de conservació dels edificis en les adequades condicions de salubritat, ornament i higiene.

L'Ajuntament podrà, en desplegament del que estableixen les presents Normes, aprovar Ordenances municipals de policia de l'edificació o de regulació d'activitats, en els termes establerts en l'article 15 de la LRAU i a través del procediment previst a este efecte en la legislació del règim local.

2. Les presents Normes Urbanístiques s'aplicaran en la totalitat del terme municipal de Picanya.

Article 1.2.- Vigència del Pla.

1. El Pla General serà immediatament executiu i la seua entrada en vigor, als efectes previstos en l'article 59 de la LRAU es produirà des de la data de publicació del contingut de l'acord de la seua aprovació definitiva. El Pla entrarà plenament en vigor, als quinze dies de la publicació de la resolució aprovatòria amb transcripció de les Normes Urbanístiques, en el BOP, d'acord amb el que preveu la Llei Estatal 7/1.985 de 2 d'abril (LBRL).

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

3. El contingut del Pla podrà alterar-se, bé a través de la Revisió que se'n faça o bé per la Modificació, en els termes i amb les formalitats previstes en els arts. 54 i 55 de la LRAU i conforme al que estableixen les presents Normes.

Article 1.3.- Modificació i Revisió del Pla.

1. S'entén per Modificació del Pla General l'alteració de l'ordenació detallada prevista, la formulació de noves solucions a la xarxa estructural o primària que el Pla determina o l'alteració singular d'algun o alguns dels elements que l'integren en els termes establerts en els arts. 54 i 55 i concordants de la LRAU. Únicament s'admetran modificacions de l'ordenació detallada a proposta de la iniciativa privada, quan aquesta forme part d'un Programa en els termes establerts en l'article 29 LRAU.

2. No tindran la consideració de modificacions:

a) Les alteracions que només afecten determinacions no bàsiques; és a dir, que no afecten la xarxa primària estructural i que no suposen canvis en l'ordenació detallada que impliquen disminució de sòl públic o increments d'aprofitament, tractant-se de solucions alternatives a l'ordenació proposada sense pèrdua de coherència.

- b) Les variacions que estiguen motivades pels canvis d'escala planimètrica o per ajust en els mesuraments reals sobre el terreny, que no alteren en més d'un 5% les xifres establides pel Pla.
- c) L'aprovació d'Ordenances municipals per al desenvolupament o l'aclariment interpretatiu de determinats aspectes del Pla, es troben o no previstes en aquestes Normes, mentre no les contradiguen ni desvirtuen. Aquestes es tramitaran conforme a la normativa de Règim local.

3. La Revisió del Pla, previ estudi que demostre la necessitat, es justificarà per l'existència d'alguna de les circumstàncies següents:

- a) El transcurs de deu anys a partir de la seua entrada en vigor.
- b) La variació substancial de les previsions sobre creixement urbanístic del municipi que s'esmenten en els documents del Pla i sempre que la població del municipi supere els 15.000 habitants.
- c) La consolidació en dues terceres parts del sòl urbanitzable residencial o industrial.
- d) L'alteració, per exigències legals o de caràcter tècnic general, de les necessitats del sòl reservat a serveis públics i equipaments, a causa de l'evolució econòmica o social.
- e) Quan es pretenga alterar globalment el model territorial previst com a conseqüència de circumstàncies demogràfiques, econòmiques o socials que així ho justifiquen.

Article 1.4.- Determinacions bàsiques del Pla

El Pla General estableix l'ordenació urbanística estructural de tot el terme municipal i, especialment, la determinació de la xarxa primària de dotacions públiques a què es refereix l'article 17.2 de la LRAU, la qual es grafia en els plans corresponents. La xarxa primària constitueix l'ordenació estructurant del territori objecte del Pla i comprén aquelles determinacions establides en l'esmentat article 17.2 que configuren l'esquelet del pla i constitueixen una visió global del territori. En els plans corresponents es determina que elements vertebradors de l'ordenació estructural del territori integren la xarxa primària.

Article 1.5.- Documentació del Pla General

Són documents integrants del Pla General:

- a) La Memòria del Pla. Conté la justificació del model territorial triat, que explica les determinacions contingudes en la resta de la documentació que integra el Pla General. Informa dels criteris que s'han seguit per a la classificació del sòl, del càlcul de les Àrees de Repartiment i l'aprofitament típic i dels estàndards i previsions per a l'execució del Pla.
- b) Plans d'Ordenació Estructural Urbanística del Territori (Sèrie O), a escala 1/5.000. Expressen el model resultant de l'ordenació establida i articulen els elements fonamentals que el caracteritzen, determinen les distintes classes de sòl, amb assenyalament de la xarxa primària o estructural de dotacions públiques. Incorporen les afeccions al domini públic, amb les reserves de sòl que s'efectuen, i les distintes zones d'ordenació urbanística, tant en l'àmbit urbà com en el medi rural. Així mateix es delimita el nucli històric tradicional als efectes establits en l'article 17.3 de la LRAU.

Els plans d'aquesta sèrie serveixen de referència, a causa del seu contingut, als efectes de determinar quines alteracions del Pla són d'aprovació municipal o d'aprovació autonòmica, en funció que afecten l'ordenació estructural o la detallada.

- c) Plans d'Ordenació Urbanística Detallada (Sèrie P), a escala 1/1.000. Assenyalen les alineacions i la resta de paràmetres de l'edificació en el sòl urbà i urbanitzable ordenat detalladament més dels elements integrants de la xarxa primària i els equipaments locals,

establint el règim d'edificació concret i detallat aplicable a la dita classe de sòl. En ells es delimiten les Àrees de Repartiment i també les de planejament de desenvolupament i les de planejament assumit en règim transitori o definitiu. Inclouen, així mateix, la delimitació de les Unitats d'Execució sobre les quals de desenvoluparan les Actuacions Integrades que el Pla preveu.

Es complementen amb les Ordenances generals de l'edificació i usos del sòl contingudes en les presents Normes. Els plans de la sèrie P, com a plans d'ordenació a major escala, prevaldran, en cas de dubte, sobre els restants.

d) Les Fitxes de Planejament de Desenvolupament i de característiques de les Actuacions Integrades en el Sòl Urbanitzable. Estableixen les condicions que han d'observar els instruments de desenvolupament del present Pla en els Sectors de sòl urbanitzable que no s'ordenen detalladament, a més a més de les característiques urbanístiques i l'aprofitament mitjà de cada una de les Unitats d'Execució sobre les quals es desenvoluparan les actuacions integrades i la seqüència lògica de les mateixes a què es refereix l'article 17.4 LRAU.

e) Les presents Normes Urbanístiques. Constitueixen el cos regulador bàsic de l'ordenació urbanística proposada pel Pla per al municipi, a més de les Ordenances generals i particulars dels usos i l'edificació.

f) El Catàleg de Béns i Espais Protegits. Com a document complementari, el Pla General conté l'enumeració ordenada d'aquells béns immobles que, per les seues especials característiques, són objecte d'anàlisi específica i de protecció, si n'és el cas.

g) L'Estudi d'Impacte Ambiental. Conté la valoració de l'impacte ambiental de l'ordenació proposada com a sòl urbà o urbanitzable i que anteriorment estava classificat com a no urbanitzable.

Article 1.6.- Regles d'interpretació del Pla General.

Les normes d'aquest Pla s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressats en la memòria. En cas de dubte o d'imprecisió prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per als equipaments comunitaris.

La delimitació dels sectors, polígons, unitats, zones i sistemes d'aquest Pla General, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament planimètric, podrà ser precisada o ajustada en els elements o planejament que desenvolupen el Pla General, i també en les delimitacions de Polígons o d'Unitats d'Actuació Urbanística.

Les regles gràfiques d'interpretació que permeten els esmentats ajustos, seran les següents:

a) No alterar les superfícies de l'àrea delimitada en els plans d'ordenació, segons interpretació literal, en més o menys d'un 5 per cent.

b) No alterar la forma substancial de l'esmentada àrea, excepte les precisions dels seus límits deguts a ajustos respecte a:

- alineacions oficials o línies d'edificació consolidades.
- característiques geogràfiques i topogràfiques del terreny.
- límits físics i particions de propietat, i finalment
- l'existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquen.

c) Així mateix no s'hi podrà realitzar mai, un ajust de la delimitació d'un sistema de parcs i jardins urbans o d'equipaments públics, que supose disminució de la seua superfície.

Totes aquestes regles s'aplicaran simultàniament en qualsevol planejament que desenvolupe el Pla General, a més en tots els treballs planimètrics o topogràfics de canvi d'escala.

TÍTOL SEGON. RÈGIM GENERAL DEL SÒL I DESENVOLUPAMENT DEL PLA

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Article 2.1.- Classificació del sòl.

1. El present Pla, de conformitat amb la vigent legislació urbanística, classifica el sòl inclòs en el terme municipal de Picanya, en Sòl Urbà, Sòl Urbanitzable i Sòl No Urbanitzable.
2. Els terrenys inclosos en cada una de les classes de sòl abans expressades, participen d'un mateix règim normatiu bàsic i diferenciat a efectes del desplegament i de l'execució del planejament.
3. El sòl inclòs en la xarxa primària o estructural de dotacions públiques, es troba subjecte al mateix règim jurídic d'execució que la classe de sòl a què les dites reserves s'adscriuen en cada cas.

Article 2.2.- Qualificació de sòl.

1. Als efectes establits en les presents Normes es denomina Zona d'Ordenació Urbanística el conjunt de terrenys, d'una mateixa classe de sòl, que es troben subjectes a determinades condicions homogènies d'ús, d'edificació, d'execució i, en certs casos, de desenvolupament del present Pla.
2. Es denomina qualificació detallada les condicions concretes d'ús i d'edificació de cada terreny. La qualificació detallada expressa, també, el destí públic o privat del sòl.

Article 2.3.- Condicions de desenvolupament del Pla.

1. Són condicions de desenvolupament les que el present Pla imposa per als instruments de planejament de desenvolupament, la formulació del qual estableix, a fi de complementar-lo i desenvolupar les seues determinacions.

Aquestes condicions s'arreglen en les fitxes de Planejament referides als sectors, entesos com a àmbits mínims de planejament, que el present Pla delimita a efectes de la seua posterior ordenació mitjançant el corresponent Pla Parcial.

Article 2.4.- Condicions d'execució del Pla.

1. Són condicions d'execució les que afecten la urbanització del sòl i el règim jurídic de la propietat d'aquest i de les construccions que sustenta, a fi de possibilitar l'exercici de les facultats dominicals relatives al seu ús i edificació, i també per a facilitar al municipi les dotacions urbanístiques que la seua habitabilitat demanda, amb vista a la gestió urbanística del planejament.
2. Només el compliment d'aquelles condicions d'execució i, en particular, el just repartiment de beneficis i de càrregues, i la participació de la comunitat en les plusvàlues generades pel planejament i per l'acció urbanística dels ens públics, legitimen l'exercici de les facultats dominicals esmentades.
3. L'execució del pla s'efectuarà, en el sòl ordenat detalladament, mitjançant Actuacions Integrades per als terrenys inclosos en Unitats d'Execució. El sòl ordenat detalladament, no inclòs en

aquelles, es desenvoluparà mitjançant Actuacions Aïllades, conforme al que estableix l'article 74 i següents de la LRAU.

4. El sòl urbanitzable no ordenat detalladament s'integrarà en Sectors i es desenvoluparà mitjançant Plans Parcial que respectaran el que estableix l'article anterior. La seua execució s'efectuarà per mitjà de les Unitats d'Execució que el planejament parcial delimita.

5. El sòl no urbanitzable es regirà per les seues condicions específiques, establides en les presents Normes.

Article 2.5.- Condicions d'ús i d'edificació.

Són condicions d'ús i d'edificació les que es deriven del planejament, i determinen les facultats i les possibilitats d'utilització o de transformació de cada terreny o construcció. L'exercici d'aquestes facultats ha de veure's emparat per la corresponent llicència urbanística o estar imposada mitjançant una orde d'execució.

Article 2.6.- Iniciativa en la formulació del planejament.

1. Els instruments de planejament que es formulen en desplegament del Pla podran ser d'iniciativa pública o privada, indistintament. Les iniciatives particulars de planejament, ja siga de desenvolupament o d'alteració de l'ordenació existent, només s'admetran quan formen part d'un Programa.

2. Als efectes establits en el punt anterior, els particulars tenen dret a obtindre de l'Ajuntament la informació i la documentació que necessiten, i també a les altres facultats previstes en l'article 44 LRAU. Sense perjudi que això implique cap compromís en el procés de selecció de l'Urbanitzador, les iniciatives de particulars que desitgen acollir-se al que preveu aquest article hauran de prestar davant de l'Ajuntament les garanties que per a cada cas concret s'establisquen.

CAPÍTOL SEGON. INSTRUMENTS D'ORDENACIÓ

Article 2.7.- Plans Parcial.

1. Són instruments de planejament que, en desplegament del Pla General, ordenen detalladament sectors concrets de sòl urbanitzable o bé introdueixen modificacions en l'ordenació detallada establida pel Pla General per a la dita classe de sòl. El Sector o àmbit a ordenar per cada Pla Parcial haurà d'incloure les superfícies de reserva d'equipaments de la xarxa primària vinculats funcionalment al mateix.

2. El Pla General estableix la localització de part de les reserves obligatòries de zona verda de sistema local que hauran de respectar-se pel planejament parcial, llevat que es justifique amb un anàlisi d'àmbit global municipal una localització diferent per a aquestes reserves.

Article 2.8.- Plans de Reforma Interior.

1. En sòl urbà podran formular-se Plans de Reforma Interior, d'iniciativa municipal o privada i amb els objectius i finalitats previstes en l'article 12.D. de la LRAU, sempre que s'ajusten als requisits següents:

- a) No suposaran reducció global de les superfícies destinades a espais públics o usos dotacionals (públics o privats), sense perjudi que puguen alterar l'assignació detallada d'usos i de volums.

b) Excepte quan es tracte de xicotetes operacions dirigides a actuar sobre una illa o illes que siguin totes contigües entre si, hauran de comprendre un sector perimetralment definit per viari de la xarxa primària.

2. Els Plans de Reforma Interior podran comportar majors cessions obligatòries o superiors obligacions urbanitzadores per a la propietat respecte a les inicialment establides amb caràcter general en aquest Pla, sempre que això obeïsca a la correlativa introducció de majors reserves d'equipaments o d'espais lliures o de millores en l'obra urbanitzadora. En cap cas podran suposar una reserva de dispensació respecte a les obligacions generals establides per a la propietat.

3. Amb motiu de la redacció d'un Pla de Reforma Interior podran incloure's en el Catàleg de Béns i d'Espais Protegits alguns dels elements construïts o naturals que, singularment, puguen existir en el seu àmbit o, fins i tot, establir alguna ordenança particular de protecció per a illes o carrers concrets.

Article 2.9.- Plans Especials.

Els Plans Especials hauran d'ajustar-se a les disposicions que per a cada cas establisca la normativa urbanística, (art. 12.E i F i 24 de la LRAU i, si n'és el cas, Reglaments de desenvolupament) i totes les altres normatives que es dicten en relació amb aquesta matèria i els objectius previstos per aquests en el Pla General.

Els Plans Especials no podran modificar les determinacions del Pla General especialment aquelles que regulen el volum i l'ús del sòl, però sí que podran precisar-les.

Article 2.10.- Programes per al Desenvolupament d'Actuacions Integrades o Aïllades.

1. Els PDA s'elaboraran conforme a allò que s'ha especificat en els art. 29, 30 i 32 i 74 de la LRAU segons es tracte d'Actuacions Integrades o Aïllades.

Article 2.11.- Estudis de Detall.

1. Els estudis de detall hauran de respectar les determinacions fonamentals del Pla General, i es podran realitzar per a illes o unitats equivalents completes, amb l'objecte i les limitacions contingudes en l'art. 26 de la LRAU.

2. El planejament parcial que desenvolupe els Sectors no ordenats detalladament podrà preveure la possibilitat de formulació d'Estudis de Detall en els termes i per als àmbits que determine.

Article 2.12. Projectes d'Urbanització.

Els projectes d'Urbanització tenen com a finalitat portar a la pràctica les determinacions del present Pla o de Plans Especials que el desenvolupen i, si n'és el cas, dels Estudis de Detall, quant a obres d'urbanització com ara serveis viaris, abastiment d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, enllumenat públic, jardineria i altres d'anàlogues. En cap cas podran contindre determinacions sobre ordenació, règim del sòl o de l'edificació.

Hauran de detallar i programar les obres amb la precisió necessària perquè puguen ser executades per un tècnic diferent de l'autor del projecte.

CAPÍTOL TERCER. CONDICIONS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE

Article 2.13.- Desenvolupament del Sòl Urbanitzable.

1. El desenvolupament del Sòl Urbanitzable no ordenat detalladament es farà mitjançant Plans Parcial. Comprendran un sector complet dels definits en aquest Pla General, sense perjuí de la

seua ulterior divisió, a efectes d'execució de la urbanització, en diverses unitats d'execució. S'ajustaran a les condicions d'ordenació vinculants descrites en la seua corresponent Fitxa i, en general, compliran les determinacions següents:

- Estàndards dotacionals: Els previstos en l'article 22 de la LRAU.
- Edificabilitat: L'assenyalada en les Fitxes de característiques dels sectors referida a cada ús.
- Viari: Hauran de respectar-se les alineacions assenyalades en els Plans de la Sèrie P, llevat que es justifique la seua modificació. S'entenen compresos dins del sector, com a sistema local, aquelles porcions de les vies principals la superfície de les quals, totalment o parcialment, quede dins dels seus límits.
- Vies locals de nova creació: Hauran de tindre un ample mínim de 9 metres.
- Vorereres: En les vies de trànsit rodat, les voreres tindran una amplària mínima d'1'20 metres. Es disposaran escocells per a arbratge, amb les condicions següents:
 - a. La distància entre escocells, entre aqueixos, serà de 10'90 m, distància lliure de 10'00 m, com a mesures aconsellables per a poder aparcar 2 cotxes en cordó o 4 en bateria.
 - b. La distància lliure entre escocells de 10'00 m, s'alterarà en més o en menys, fins a ajustar-la a la realitat existent per a no envair o inhabilitar l'accessibilitat a les plantes baixes. La tolerància admissible serà de + 4'00m –1'00 m.
 - c. Les mesures lliures de l'escocell seran de 70x70 cm.
 - d. L'escocell se situarà sense envair la vorera, de manera que, entre el rastell de la vorera i el rastell de l'escocell quede l'espai suficient per a rebre la rígola i així fer possible l'evacuació de les aigües pluvials.
 - e. En les vies on es pretenga realitzar escocells a un costat i a l'altre de la calçada, es procurarà que la distribució coincidisca en ambdós costats, és a dir, que els escocells queden enfrontats, llevat que algun haja de desplaçar-se per a no envair un gual.

Article 2.14.- Règim d'usos autoritzats en els sectors i àrees de sòl urbanitzable.

1. El sòl urbanitzable, ja estiga inclòs en un Sector ordenat o no detalladament, figura enquadrat en alguna de les Zones d'Ordenació Urbanística que es delimiten en les presents Normes (plans Sèrie P).
2. El règim d'usos compatibles i prohibits per al Sòl Urbanitzable serà el propi de la Zona d'Ordenació Urbanística en què figure enquadrat.

Article 2.15.- Desplegament i execució del Sòl Urbà.

1. El sòl urbà no necessita desenvolupament mitjançant instruments de planejament complementaris per a ser executat i edificat, sense perjuí de la possibilitat de formular-los en la forma prevista en els articles anteriors quan això resulte convenient i d'acord amb els objectius generals d'aquest Pla.
2. El sòl urbà es gestionarà mitjançant Actuacions Aïllades o Integrades, si n'és el cas.
3. Respecte a les condicions d'urbanització, si n'és el cas caldrà ajustar-se al que disposa l'Art. 2.13 d'aquestes normes.

TÍTOL TERCER. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

CAPÍTOL PRIMER. DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I DE CÀRREGUES, EXECUCIÓ DE LA URBANITZACIÓ I CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES

Article 3.1.-Dret a urbanitzar.

1. En sòl urbà i urbanitzable ordenat detalladament, el dret a urbanitzar serà adquirit pels propietaris amb l'aprovació del present Pla General
2. Els Projectes d'Urbanització que es redacten per a vials de nova construcció hauran de complir obligatòriament les condicions d'urbanització assenyalades en l'Art. 2.13 i reservar espai per a la instal·lació de contenidors d'almenys tres tipus de residus.

Article 3.2.- Dret a l'aprofitament.

1. El dret a l'aprofitament només serà adquirit pels propietaris de sòl mitjançant el previ compliment de les obligacions d'urbanitzar, cedir gratuïtament terrenys i distribuir justament el seu aprofitament amb altres propietaris.
2. Això no obstant, en sòl urbà, aquest dret es presumeix adquirit a efectes de poder obtenir directament llicència sense necessitat de delimitar una Unitat d'Execució.

Article 3.3.- Àrees de repartiment.

1. Per a la més justa i eficaç execució, el Pla delimita les Àrees de Repartiment que figuren grafiades en els plans.
2. Tot el sòl urbà s'ha inclòs en Àrees de Repartiment de conformitat amb l'article 61 de la LRUA.
3. Tot el sòl urbanitzable s'ha inclòs en Àrees de Repartiment i en Sectors ordenats detalladament i que s'executaran mitjançant Actuacions Integrades i desenvoluparan així Unitats d'Execució. Cada una d'aquestes constitueix una Àrea de Repartiment en si mateixa i disposa de la seua corresponent fitxa. Per a cada Àrea de Repartiment s'ha calculat el seu Aprofitament Tipus, conforme al que estableix l'article 64 LRAU, tal com consta en la corresponent fitxa.
4. Els conceptes d' "aprofitament objectiu", "aprofitament subjectiu", "aprofitament tipus" i "excedent d'aprofitament" utilitzats pel present Pla, són els assenyalats en l'article 60 LRAU.

Article 3.4.- Delimitació d'unitats d'execució i modificació de les existents.

1. Tot el sòl urbanitzable delimitat pel Pla i ordenat detalladament per aquest, queda inclòs en Unitats d'Execució a efectes de la seua gestió mitjançant Actuacions Integrades.
2. Els Programes que desenvolupen les dites Actuacions Integrades podran modificar la delimitació de les esmentades Unitats d'Execució en els termes de l'article 62.2 LRAU.

Article 3.5.- Urbanització per Actuacions Aïllades en Sòl Urbà.

El propietari de parcel·les urbanes no incloses en Unitat d'execució que estiguen pendents d'urbanitzar, podrà fer innecessari delimitar Unitat d'Execució i obtenir directament llicència realitzant les següents actuacions en sol·licitar-la:

- a) Cedir directament a l'Ajuntament els terrenys dotacionals i vials necessaris per a dotar la parcel·la de la condició de solar, mitjançant un document públic a què s'acompanyarà el pla

protocol·litzat pel fedatari que ho autoritzi i la nota simple del Registre de la Propietat acreditativa que els terrenys són veritablement propietat de qui els cedeix (que pot ser el mateix peticionari de la llicència o un tercer amb qui haja aconseguit un acord a aquest fi).

b) Es comprometa en document públic a urbanitzar, simultàniament a l'edificació, basant-se en el projecte d'obres d'urbanització aprovat, i a tindre l'obra d'urbanització acabada a l'hora de finalitzar l'edificació.

c) Es comprometa, en document públic (escriptura o acta de compareixença davant del secretari de l'Ajuntament) a no utilitzar l'edificació fins que haja urbanitzat i hagen sigut rebudes les obres per l'Ajuntament.

d) Es comprometa a imposar els anteriors compromisos en les transmissions de domini o ús de l'immoble.

e) Diposite en la Intervenció Municipal de Fons un aval bancari que cobrisca els costos d'urbanització. L'aval serà indefinit i es cancel·larà després de la recepció definitiva de les obres d'urbanització.

f) Es faça constar en la llicència que aquesta queda condicionada al compliment d'aqueixos compromisos i s'hi faça advertència al notari i al Registrador de la Propietat que, en la declaració d'obra nova en construcció que el primer autoritzi i el segon inscriga, ha de deixar-se constància que els compromisos mencionats condicionen l'eficàcia de la llicència i la definitiva adquisició del dret a edificar.

g) Efectue la cessió d'aprofitament que li corresponga.

Article 3.6.- Cessió de l'excés sobre l'aprofitament subjectiu.

Als efectes del que disposa l'apartat g) de l'article anterior, els propietaris de solars a què es refereix l'article 3.4.b) hauran de cedir l'excés de l'aprofitament subjectiu que pretenguin materialitzar. La dita cessió podrà fer-se en metàl·lic o en terrenys edificables o dotacionals el valor urbanístic de la qual siga igual que el valor urbanístic de tal excés. Si es produeix l'ingrés en metàl·lic, la quantitat quedarà afecta a l'adquisició de terrenys per al patrimoni municipal de sòl mitjançant la seua adscripció al concepte pressupostari corresponent.

Article 3.7.- Cessions en les Unitats d'Execució.

1. En les Unitats d'Execució previstes per aquest Pla o delimitades de conformitat amb aquest i amb els seus plans de desenvolupament, d'acord amb la legislació urbanística vigent, el projecte de reparcel·lació corresponent comportarà la cessió a l'Ajuntament en ple domini i lliure de càrregues:

a) Dels terrenys destinats a dotacions públiques inclosos dins de la Unitat d'Execució.

b) Dels terrenys en què es materialitza el 10% de l'aprofitament que correspon a l'Administració.

c) Com a alternativa al que disposa l'anterior lletra b), els propietaris, en compte de cedir els terrenys que s'hi esmenten, podran abonar-ne a l'Ajuntament el valor, i quedaran els ingressos per aquest concepte afectes de l'adquisició de patrimoni municipal de sòl.

Article 3.8.- Situació dels propietaris de terrenys que queden afectes a destí dotacional públic.

1. Els propietaris de terrenys afectes a destí dotacional públic inclosos en Unitat d'Execució participaran en les corresponents operacions d'equidistribució en igualtat de condicions amb els altres propietaris de la unitat.
2. Els propietaris de terrenys urbans de destí dotacional públic no inclosos en Unitat d'Execució i no compresos en el paràgraf anterior podran obtindre un aprofitament subjectiu d'1 m²t./m²s, per a la qual cosa es posaran d'acord amb un propietari o propietaris de terrenys edificables o d'Unitats d'Execució per a satisfer la diferència d'aquests últims entre l'aprofitament objectiu i subjectiu que els corresponga, de manera que compensen al o als propietaris de terrenys urbans dotacionals de la cessió gratuïta del seu terreny a l'Ajuntament. Si no aconseguen un acord d'aquesta naturalesa seran expropiats per l'Administració, si existeix una consignació pressupostària per a això i en aquest cas l'aprofitament subjectiu serà d'1 m²t./m²s.

Article 3.9.- Urbanització en sòl no urbanitzable.

En sòl no urbanitzable no es permetran altres obres d'urbanització que les excepcionalment autoritzades de conformitat amb allò que s'ha disposat per la Llei 4/1992 de la Generalitat Valenciana i les obres públiques corresponents a les infraestructures de l'estructura general i orgànica del territori previstes en aquest Pla o autoritzades segons el que preveu l'article 7 d'aquella Llei. Sense perjudi d'això, les obres d'edificació que s'autoritzen segons l'article 8.1 de l'esmentada Llei hauran de garantir la depuració dels residus i dels abocaments a què puguen donar lloc les corresponents implantacions.

CAPÍTOL SEGON. CONDICIÓN JURÍDICA DE SOLAR

Article 3.10.- Característiques que ha de reunir una parcel·la per a tindre la condició de solar.

S'entén que una parcel·la reuneix la condició de solar quan compte amb els següents serveis d'urbanització:

- a) Accés rodat pavimentat des de les xarxes existents en els termes de l'article 6.1.A) de la LRAU, per la qual cosa hauran d'estar oberts a l'ús públic, en condicions adequades, totes les vies a què done front.
- b) Comptar amb encintat de voreres i enllumenat públic en la via o en les vies a què done front la parcel·la. En qualsevol cas s'assegurarà un nivell mínim de lluminària de 2 cd/m² amb la instal·lació que s'hi indique pels serveis tècnics municipals.

L'accés i la connexió de la parcel·la des de l'àrea urbanitzada més pròxima haurà de disposar, així mateix, d'enllumenat públic en les mateixes condicions que es prescriuen per a la parcel·la.

- c) La parcel·la disposarà d'evacuació d'aigües residuals connectada a la xarxa de clavegueram municipal.

Com a mínim s'assegurarà la connexió a la xarxa d'evacuació d'aigües residuals existent d'acord amb les normes i les prescripcions oficials.

d) La parcel·la disposarà de subministrament directe d'aigua potable en quantitat suficient per a l'activitat que s'hi haja de desenvolupar en l'edificació segons els usos i les intensitats permesos.

e) Les parcel·les disposaran de connexió directa amb la xarxa general de distribució d'energia elèctrica, amb centre de transformació o sense aquest, en funció de la normativa específica aplicable, i amb potencial suficient per a les necessitats de l'edificació. En el cas d'habitatges, la potència mínima disponible per habitatge serà de 3'0 KW. La connexió i l'escomesa complirà la normativa sectorial d'aplicació i, si n'és el cas, la municipal regulada mitjançant ordenança, a més a més de les indicacions estipulades en el tràmit de concessió de llicència per a concretar les seues característiques tècniques.

f) L'existència de ramals de servei d'altres xarxes de subministrament, diferents de les ja esmentades, només serà preceptiva, a efectes de la consideració de solar, quan així ho estipule un instrument de planejament formulat en desplegament del present Pla. També podrà establir-se aquest requisit, amb caràcter general als altres efectes, mitjançant Ordenança Municipal.

CAPÍTOL TERCER: INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

SECCIÓ PRIMERA. INTRODUCCIÓ

Article 3.11.- Objecte

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

Article 3.12.- Formes d'intervenció

La intervenció municipal en l'edificació i l'ús del sòl s'exercirà mitjançant els procediments següents:

- a) Llicències urbanístiques.
- b) Ordres d'execució i de suspensió d'obres o d'altres usos, a més a més de la declaració de ruïna.
- c) Informació urbanística.
- d) Procediments sancionadors.
- e) Qualsevol altra permesa per la legislació vigent.

SECCIÓ SEGONA. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Article 3.13.- Activitats subjectes a llicències

1. Estaran subjectes a prèvia llicència els actes enumerats en l'article 242 del Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana (Reial Decret Legislatiu 1/92) i article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística i, en general, qualsevol acció que implique alteració dels elements naturals dels terrenys, modificació dels seus límits, establiment de nova edificació, usos o instal·lacions o modificació dels existents.

2. La subjecció a prèvia llicència abasta a totes les activitats relacionades en l'apartat anterior realitzades en l'àmbit territorial del Pla, encara que l'acte de què es tracte exigisca autorització, llicència o concessió d'un altre òrgan de l'Administració municipal o no.

Article 3.14.- Classes o tipus de llicències

1. Les llicències urbanístiques comprenen els tipus següents:

- a) Parcel·lació.
- b) D'obres d'urbanització.
- c) D'obres d'edificació i d'altres obres anàlogues.
- d) D'ocupació.
- e) D'activitats i instal·lacions.
- f) D'altres actuacions urbanístiques
- g) Llicències per a usos i obres de caràcter provisional.

2. Totes les llicències urbanístiques usaran com a base obligatòria de la informació la cartografia del present Pla.

Article 3.15.- Procediment

1. El procediment per a la concessió de llicències urbanístiques de qualsevol classe s'ajustarà al que disposa la legislació aplicable, en aquestes Normes i en les Ordenances municipals que, si n'és el cas, s'aproven.

2. En cap cas s'entendran adquirides, per silenci administratiu, llicències urbanístiques en contra de la legislació o del planejament urbanístic. En cas de sol·licitud de certificat d'acte presumpte, aquesta correspondrà evacuar-la en sentit favorable o desfavorable, segons l'anterior, a l'Alcaldia.

3. En el cas de modificació del projecte objecte de sol·licitud ja concedida, si aquesta afectara elements fonamentals de la llicència, es requerirà nova llicència. En els altres casos serà prou la modificació del projecte originari.

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

Article 3.16.- Caducitat i pèrdua d'eficàcia de les llicències.

1. Caducitat.

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

b) En cas que no s'especifiquen altres terminis, les llicències urbanístiques caducaran als sis mesos de la notificació del document, si en el referit termini no s'han iniciat les obres o actuacions autoritzades.

c) Caduquen igualment les llicències com a conseqüència de la interrupció de la realització de les obres o de les actuacions per un termini igual o superior a l'assenyalat en el paràgraf anterior. En cas que no s'hi especifiquen altres terminis, caducaran les llicències transcorregut

un any o dos anys des de la concessió de llicència menor o major, segons els casos, si no hagueren finalitzat les obres (excepte casos de força major degudament justificats).

d) Per a les llicències d'activitats i d'instal·lacions, el termini per a l'inici d'activitat (posada en funcionament) serà com a màxim d'un any.

e) La caducitat es produirà senzillament pel transcurs del termini per a edificar establert en la llicència, excepte causa provada de força major. No obstant això, perquè produïska efectes, la caducitat haurà de ser declarada expressament per l'òrgan que va atorgar la llicència, amb audiència prèvia de l'interessat.

f) A petició de l'interessat, amb anterioritat al venciment del termini establert en la llicència, podrà prorrogar-se el termini de terminació.

g) La caducitat d'una llicència no obsta al dret del titular o dels seus drethavents a sol·licitar nova llicència per a la realització de les obres pendents o l'exercici de l'activitat.

2. Pèrdua de l'eficàcia de les llicències.

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

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

3. La caducitat o la pèrdua d'eficàcia de les llicències comportarà l'obligació per al titular d'aquestes de reposar, a requeriment de l'Ajuntament i de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística d'aplicació, la realitat física a l'estat en què es trobara abans de la concessió d'aquelles en el termini que s'assenyale. Es dictarà orde d'execució, amb aquesta finalitat, si l'interessat no instara la sol·licitud de nova llicència durant els tres mesos següents a la declaració d'extinció de la primera.

En les llicències d'activitats, la caducitat o la pèrdua d'eficàcia d'aquestes suposarà el cessament immediat en l'exercici de l'activitat. La llicència d'activitat s'entendrà caducada si cessara l'activitat durant un termini igual o superior a dos anys.

Article 3.17.- Documentació per a sol·licitar llicència.

1.- Les sol·licituds de llicència s'acompanyaran dels documents següents:

a) Projecte tècnic (dos exemplars, un d'ells en suport informàtic) firmat pel facultatiu competent i pel sol·licitant. Quan la concessió de llicència hi comporte l'obligació d'efectuar obres d'urbanització de qualsevol tipus, aquestes estaran incloses en el projecte tècnic o bé en un projecte annex que es presentarà conjuntament.

b) Pla a E:1/500 del cadastre, on es detalle la situació dels edificis i s'hi concrete la profunditat, les alçàries...

c) Pla del PGOU que assenyale l'emplaçament tancat a E:1/500 i que detalle els serveis urbanístics existents en un radi de 100m (aigua, gas, clavegueram, energia elèctrica, pavimentació...).

d) Ompliment del model oficial previst per a les sol·licituds de llicència.

e) Aquella documentació que la normativa específica de la zona demande.

2.- En els supòsits d'obres de reforma es grafiaran de forma distinta les obres que s'hi conserven o que hi romanguen, les que hi desapareguen, les obres que s'hi hagen de construir. També es podran representar per mitjà de plànols separats l'estat actual i els que es projecten de reforma.

3.- Les sol·licituds de llicència per a la realització d'obres menors bastarà que acompanyen plànol o croquis a escala en dos exemplars, firmat per un tècnic responsable i s'hi designarà un facultatiu competent per a dirigir-les.

Article 3.18.- Llicències condicionades.

L'Ajuntament sotmetrà a condició la llicència que atorgue si amb això pot evitar la seua denegació. La condició imposada, una vegada ferma, s'exigirà igual que el contingut mateix de la llicència.

Article 3.19.- Inspecció de les obres.

1.- Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament assenyalarà l'alineació i se n'estendrà la corresponent acta. La tira de cordes de l'alineació i l'acta s'efectuaran amb la sol·licitud prèvia per l'interessat.

2.- Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament el moment en què l'obra sobrepassi de la rasant del carrer i en què abaste l'alçària autoritzada, amb l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuen les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà acta, perquè conste el resultat d'aquella comprovació.

3.- Acabades les obres, l'interessat ho notificarà a l'Ajuntament, per a la qual cosa adjuntarà un certificat del facultatiu director d'aquestes, a fi d'efectuar la inspecció final de les obres. S'hi comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seua realització a la llicència atorgada, i també si s'hi han reparat tots els danys i els perjudicis causats en la via pública, els desaigües, el subsòl, el clavegueram, les aigües potables, els cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg. Si aquesta inspecció és favorable, es lliurarà a favor del promotor la corresponent llicència de primera utilització dels edificis.

Article 3.20.- Obligacions del titular de la llicència.

El titular de la llicència i, si n'és el cas, el propietari de l'immoble està obligat a:

1.- Retirar els materials sobrants, bastides, etc.

2.- Construir o reconstruir les voreres en la forma que determinen els serveis tècnics municipals.

3.- Reparar o restituir els paviments, les instal·lacions i les conduccions d'aigua, l'energia elèctrica, l'enllumenat, el gas, etc.

4.- Completar les obres d'infraestructura de què no dispose la parcel·la, amb anterioritat a la finalització de les obres d'edificació.

Article 3.21.- Condicions d'urbanització per a sol·licitar llicència.

1.- En el sòl urbà, en tot cas, l'edificació dels terrenys necessitarà les condicions següents: donar façana a la via pública, oberta en tota la nova amplària i que compte com a mínim amb els serveis de xarxa d'aigua potable, d'evacuació d'aigües residuals, amb explanació de la via, amb encintat de voreres i amb subministrament d'energia elèctrica.

2.- Els sòls que reunisquen els serveis mencionats en els apartats anteriors i que no tinguen els de pavimentació de calçada i d'enllumenat públic podran igualment sol·licitar llicència d'acord amb l'art. 40 del Reglament de Gestió Urbanística.

3.- Les fiances que es constituïsquen per a garantir els compromisos fets d'acord amb l'apartat anterior podran ser presentades per les entitats bancàries o d'assegurances.

4.- Els serveis existents hauran de ser tècnicament suficients per a donar servei a l'edificació prevista en la zona.

Article 3.22.- Llicències en sòl urbanitzable.

En sòl urbanitzable no podran atorgar-se llicències d'edificació sense que s'haja realitzat la urbanització, en execució del corresponent PDAI, o se'n garantisca prou la urbanització simultània mitjançant els requisits assenyalats en l'Art. 73 de la LRAU, i fins que no s'hagen rebut per l'Ajuntament els terrenys de cessió obligatòria o siga ferm, en via administrativa, l'acord aprovatori de la reparcel·lació del polígon.

Article 3.23.- Llicències en sòl no urbanitzable.

1.- Les sol·licituds de llicència, hauran d'ajustar-se a allò que s'ha especificat amb caràcter general en aquestes normes, en la Llei 4/1.992, de 5 de juny de 1992, de la Generalitat Valenciana, sobre sòl no urbanitzable, en la Llei 2/1.997, de modificació de la Llei 4/1.992, respecte al règim de parcel·lació i de construcció d'habitatges aïllades en el medi rural i en la normativa que s'hi aplique.

2.- En tot cas, serà necessari acompanyar amb informació d'identificació de la finca: extensió, dades cadastrals i registrals, certificat de titularitat de la finca expedida pel registrador de la Propietat, finques confrontants, on se n'indiquen els titulars, i documents justificatius de l'edificació, de manera que es demostre que no hi ha perill de formació de nucli de població.

3.- L'eficàcia de la llicència o de l'autorització per a edificar construccions estarà condicionada a la inscripció del caràcter indivisible en el Registre de la Propietat de manera que quede vinculada la parcel·la a l'edificabilitat concedida.

Article 3.24.- Obres i usos de naturalesa provisional.

1. De conformitat amb el que disposa la legislació urbanística, l'Ajuntament, sempre que no hagueren de dificultar l'execució dels Plans, podrà autoritzar usos i obres justificades de caràcter provisional que hauran de demolir-se o eradicar-se quan ho acordara l'Ajuntament, sense dret a cap indemnització.

2. Les dites autoritzacions per a obres i usos provisionals podran concedir-se en sòl urbà o urbanitzable. En sòl no urbanitzable, caldrà ajustar-se al que disposa la Llei 4/92 de 5 de juny de 1992 de la Generalitat Valenciana sobre Sòl No Urbanitzable, sense perjudici del que disposen les presents Normes respecte del règim d'aquest sòl.

3. La provisionalitat de l'obra o l'ús només podrà deduir-se i la llicència només podrà concedir-se, si concorre un dels factors següents:

a) Que es deduïska de les pròpies peculiaritats constructives intrínseques a l'obra que es pretén realitzar, siga per la lleugeresa, pel caràcter desmuntable o perquè només oferisquen profit per a esdeveniment o conjuntura efímera i temporal.

b) Que de circumstàncies ben definides, extrínseques, objectives i concomitants a l'obra o ús es deduïska que aquest o aquella només han de servir per a succés o període concret, determinat en el temps i amb total independència de la voluntat del peticionari.

Conseqüentment amb allò que s'ha exposat, l'autorització només es podrà concedir sotmesa a termini màxim o condició extintiva que es derivaran de la naturalesa mateixa de l'obra o de l'ús

sol·licitat. Hauran de demolir-se les obres o eradicar-se els usos quan es produïska el venciment del termini o el compliment de la condició, o si així ho acordara l'Ajuntament.

4. En cap cas s'autoritzaran obres o usos provisionals quan existira aprovat, inicialment o definitiva, qualsevol instrument d'execució del planejament, les previsions del qual resulten incompatibles amb l'obra o la instal·lació pretesa, i s'hi haverà d'entendre en aquest cas que quedaria dificultada l'execució del pla.

5. Les llicències així concedides no seran eficaces sense la prèvia inscripció en el Registre de la Propietat de la renúncia, per l'interessat, a tot dret a indemnització derivat de l'orde de demolició o d'eradicació de l'ús i sense la prèvia presentació davant de l'Administració del certificat acreditatiu d'aquest extrem.

Article 3.25.- Llicències de parcel·lació.

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

2. No podran realitzar-se parcel·lacions urbanístiques en els sòls urbanitzables no ordenats detalladament pel Pla General mentre no estiga aprovat el corresponent Pla Parcial. La parcel·lació urbanística estarà subjecta al que disposa la legislació urbanística d'aplicació.

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

a) Memòria justificativa de les raons de la parcel·lació i de les característiques en funció de les determinacions del Pla. S'hi descriurà cada finca original existent i cada una de les noves parcel·les, per a la qual cosa s'hi haurà de fer palés que aquestes resulten adequades per a l'ús que el Pla els assigna i, si n'és el cas, si són aptes per a l'edificació.

b) Plànol d'emplaçament de la finca, referit a la classificació del sòl que consta en el Pla General a E:1/5000.

c) Plànols d'estat actual a escala 1:200, com a mínim, on s'assenyalen les finques originàries registrals representades en el parcel·lari oficial, les edificacions i arbratges existents i els usos dels terrenys.

d) Plànols de parcel·lació, a escala 1:200, com a mínim, en els que apareguen perfectament identificades cada una de les parcel·les resultants i puga comprovar-se que no queden parcel·les no edificables ni amb edificació incomplint la normativa urbanística motivada per l'aquesta, segons les condicions assenyalades pel Pla.

4. La llicència de parcel·lació urbanística s'entendrà concedida amb els acords d'aprovació dels projectes de reparcel·lació, sense perjuí de la legislació civil aplicable al cas.

5. La llicència de parcel·lació autoritza a delimitar i fitar la parcel·la o parcel·les resultants.

Article 3.26.- Llicències d'Obres d'Urbanització.

1. Les obres d'urbanització s'entenen autoritzades amb els acords d'aprovació definitiva dels Projectes d'Urbanització corresponents a Unitats d'Execució o, en els casos en què el Projecte d'Urbanització forme part d'un Programa, a l'aprovació d'aquest.

2. Serà necessària prèvia llicència per a realitzar obres d'urbanització de caràcter complementari o puntual que no comporten l'execució íntegra d'un projecte d'urbanització; així com per a les de mera conservació i manteniment.

Als efectes de l'obtenció de la dita autorització, l'interessat aportarà projecte d'obres ordinàries, que contindrà el pressupost corresponent a què es prevegen realitzar.

Article 3.27.- Llicències d'Obres d'Edificació i d'altres obres anàlogues.

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

- a) Les obres de nova planta i ampliació dels edificis.
- b) Les intervencions sobre edificis protegits.
- c) Les obres de demolició.
- d) Les obres de reforma dels edificis.
- e) Les obres menors.

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

Article 3.28.- Llicència d'intervenció sobre edifici protegit.

Es denominarà llicència d'intervenció sobre edifici protegit tota autorització per a la realització d'obres de qualsevol naturalesa tendents a alterar l'estat físic dels edificis i dels elements catalogats. Aquest règim s'aplicarà a tots els elements protegits siga quin siga el nivell de protecció i per a autoritzar qualsevol tipus d'intervenció ja siga de caràcter bàsic o subsidiari. No es podran concedir llicències de demolició en relació a immobles catalogats sinó, en tot cas, llicència d'intervenció que contemple tant les operacions de demolició com les d'una altra naturalesa i el resultat final de l'actuació sobre l'immoble.

Article 3.29.- Llicència de demolició o derrocament.

Està prohibit el derrocament de qualsevol part d'una edificació sense haver-ne obtingut llicència prèvia.

A la sol·licitud que es formula per a obtenir aquesta llicència haurà d'acompanyar-se l'assumpció d'adreça pel facultatiu que ha de dirigir-la. Així mateix, s'acompanyarà un document en què el sol·licitant es compromet a reparar els danys que puga ocasionar en els béns de domini públic i reposarà els elements dels diferents serveis que provisionalment s'hagen de retirar.

En les àrees A, Nucli Històric, la llicència de derrocament no es podrà atorgar de manera separada de la de nova edificació, havent d'atorgar en un únic acte, llevat que l'edifici en qüestió presente una situació de ruïna imminent.

Article 3.30.- Llicència d'altres actuacions urbanístiques.

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

2. Aquestes actuacions urbanístiques, subjectes a llicència, s'integren en els subgrups següents:

- l) Obres civils singulars: Entenen per tals les de construcció o d'instal·lació de peces d'arquitectura o d'enginyeria civil, o d'escultures ornamentals, ponts, passarel·les, murs, monuments, fonts i altres elements urbans semblants, sempre que no formen part de projecte d'urbanització, d'edificació o d'obres ordinari, tot exceptuant-ne les promogudes per l'Ajuntament mateix.

II) Actuacions estables: Quan la seua instal·lació haja de tindre caràcter permanent o durada determinada. Comprén aquest subgrup, a títol enunciatiu, els conceptes següents:

- a) La tala d'arbres i la plantació de masses arbòries.
- b) Moviments de terra no vinculats a obres d'urbanització o d'edificació, incloses la construcció de piscines i l'obertura de pous. La llicència per moviment de terres en cap moment podrà incloure l'obertura de vials, la urbanització d'aquests, l'obertura de fonamentació, l'excavació de subterranis o la destrucció de jardins; haurà de limitar-se a obres d'anivellació i neteja de terres.
- c) El condicionament d'espais lliures de parcel·la i l'execució de guals d'accés de vehicles.
- d) Nous tancaments exteriors de terrenys o la modificació dels existents.
 - Els tancaments es podran executar per mitjà de qualsevol classe de materials que no constituïsquen un perill per a la seguretat dels veïns, com ara fil d'aram d'arços, vidres en la coronació i altres d'anàlegs, i sempre d'acord amb els acabats que determine l'Ajuntament.
 - Els tancaments que es realitzen en sòl urbà i urbanitzable amb pla parcial aprovat, hauran de seguir les alineacions previstes per al sòl destinat a edificació privada.
 - Les finques afectades de sistemes generals o locals i les situades en sòl urbanitzable, es podran tancar provisionalment, sempre que el seu propietari renunciï al gasto del tanca a efectes d'execució d'aquells sistemes o de les actuacions urbanístiques que pogueren realitzar-se.
 - Les finques en sòl no urbanitzable es podran tancar definitivament d'acord amb les especificacions assenyalades per a les diferents zones.
- e) Implantació fixa de cases prefabricades o desmuntables i semblants.
- f) Instal·lacions lleugeres de caràcter fix pròpies dels serveis públics o d'activitats mercantils en la via pública, com ara cabines, quioscos, punts de parada de transport, pals, etc.
- g) Recintes i altres instal·lacions fixes pròpies d'activitats a l'aire lliure, recreatives, esportives, d'acampada, etc. Sense perjudi dels projectes complementaris d'edificació o urbanització que, si n'és el cas requerisquen.
- h) Suports publicitaris exteriors, inclosos tots els que no estiguen en locals tancats.
 - La col·locació de rètols en façanes indicadors dels establiments quedaran subjectes a llicència d'obres menors. Al contrari, els suports publicitaris en volada, siga el que siga el lloc en què es col·loquen i els situats en la coberta dels edificis, tindran la consideració d'obra major.
 - En tots els casos, a la corresponent instància haurà d'acompanyar-se un croquis per a les considerades obres menors, i de projecte que assumisca l'adreça, per a les restants.
 - Els cartells hauran d'harmonitzar amb l'estil de les façanes i amb les característiques estètiques i ambientals del sector, i se'n podrà negar la seua col·locació si no s'ajusta a aquestes característiques, a criteri de l'Ajuntament.
- i) Instal·lacions exteriors pròpies de les activitats extractives, industrials o de serveis, no incorporades a projectes d'edificació.
- j) Abocadors de residus o de runes.

k) Instal·lacions de dipòsit d'emmagatzemament a l'aire lliure, inclosos els dipòsits d'aigua i de combustibles líquids i gasosos, i els parcs de combustible sòlid, de materials i de maquinària.

l) Instal·lacions o construccions subterrànies de qualsevol classe no compreses en projectes d'urbanització o d'edificació.

m) Usos o instal·lacions que afecten el vol de les construccions del viari o dels espais lliures, com ara estesos aeris de cables i conduccions, antenes o altres muntatges sobre els edificis aliens al servei normal d'aquests i no previstos en els projectes originaris.

III) Actuacions complementàries, entenen-se per tals les que s'escometen o estableixen per temps limitat o en precari, al servei d'altres actuacions de major envergadura i particularment les següents:

a) Tanques d'obres i solars.

b) Sondejors de terrenys.

c) Obertura de rases i cales.

d) Instal·lacions de maquinària, bastimentades i apuntalaments.

Instal·lació i utilització de grues.

Tant la instal·lació com la utilització de grues estaran subjectes a prèvia llicència municipal.

La sol·licitud de llicència s'acompanyarà amb la documentació següent:

- Plànol de planta d'emplaçament de la grua en què figuren els edificis i les instal·lacions que puguin ser afectats, les alçàries corresponents i dels sectors i del plànol d'agranat de la ploma, firmat pel director de les obres.
- Pòlissa d'assegurances amb la cobertura necessària legalment establida.
- Certificat de la casa o de l'empresa instal·ladora en què se n'acredite el correcte muntatge i el perfecte funcionament.
- Certificat expedit pel tècnic competent i visat pel corresponent Col·legi Oficial en què s'especifique que la instal·lació i funcionament de la grua i el sistema de subjecció o l'alotjament dels materials transportats compleixen les disposicions legals en vigor.

Es prohibirà, en general, que el carro de què penja el ganxo de la grua sobrepassi la superfície del solar sobre el qual s'executa l'obra. En el cas que es considere necessari pel sol·licitant que el carro sobrepassi la superfície del solar o fins i tot sobrepassi la part de via pública que s'haja permès ocupar amb el tanca per a les obres, haurà de manifestar-se expressament en la sol·licitud. A criteri de l'Ajuntament llavors, es concedirà o denegarà la llicència, o es condicionarà el recorregut del carro.

Per a les actuacions urbanístiques arrellegades en els paràgrafs I) i II) que suposen utilització del domini públic, haurà de sol·licitar-se així mateix l'oportuna autorització de policia demanial o concessió, amb pagament de la taxa o cànon que resulte oportú per aprofitament del domini públic. Sense perjudi que els aspectes urbanístics i demanials puguin examinar-se en unitat d'acte, segons es disposa respecte d'això.

3. Els projectes de les obres incloses en aquest àmbit s'atindran a les especificacions requerides per les reglamentacions tècniques de l'activitat de què es tracte, a les contingudes en aquestes Normes i a les que es disposen en les Ordenances municipals. Com a mínim contindran memòries

descriptiva i justificativa, pla d'emplaçament i croquis suficient de les instal·lacions, així com pressupost.

Article 3.31.- Llicències d'Ocupació.

Les llicències d'ocupació o de primera utilització dels edificis, tenen com a objecte autoritzar la posada en ús dels edificis, prèvia comprovació que han sigut executats de conformitat a les condicions de la llicència que autoritze l'obra.

No podrà atorgar-se aquesta llicència en el cas que aquest edifici no s'ajuste a les obres en el seu dia atorgades.

La llicència de primera utilització o de modificació objectiva del seu ús és imprescindible per al subministrament municipal d'aigües potables o per a la prestació de qualsevol altres servei municipal.

La llicència de primera utilització dels edificis és independent de la instal·lació i obertura d'activitats industrials i mercantils.

Article 3.32.- Llicències d'Activitats o Instal·lacions.

Estan subjectes a prèvia llicència, la instal·lació i el funcionament d'activitats comercials, de serveis o industrials, qualificades o innòcues, tant públiques com privades, a més a més de la modificació objectiva d'aquestes (ampliacions, reformes i alteracions que incidisquen en els elements de l'activitat), i les modificacions subjectives (traspassos i canvis de titularitat). La reglamentació específica d'aquestes llicències es regirà pel que preveu la Llei d'Activitats Qualificades de la Generalitat Valenciana, i la resta de normativa aplicable i, si n'és el cas, per les Ordenances municipals que n'establiran la concessió simultània o prèvia a la llicència d'obres d'edificació.

SECCIÓ TERCERA. ORDENES D'EXECUCIÓ I SUSPENSÍO D'OBRES I ALTRES USOS

Article 3.33.- Regulació

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

2. L'incompliment de les ordes d'execució i de suspensió, a més de la responsabilitat disciplinària que procedisca per infracció urbanística, donarà lloc a l'execució administrativa subsidiària, que serà a càrrec dels obligats en quant no excedisca del límit dels seus deures. Es denunciaran, a més, els fets a la jurisdicció penal quan l'incompliment poguera ser constitutiu de delictes o falta.

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

SECCIÓ QUARTA. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Article 3.34.- Principis de publicitat del planejament.

1. El principi de publicitat del planejament es fa efectiu mitjançant els següents tipus d'informació urbanística:

- a) Consulta directa del planejament
- b) Consultes prèvies
- c) informes urbanístics.
- d) Certificats urbanístics.

2. Tota persona té dret a analitzar per ella mateixa, i gratuïtament, la documentació integrant del Pla General i els instruments de desenvolupament d'aquest en el lloc i amb les condicions de funcionament del servei fixades a aquest efecte. El personal encarregat prestarà auxili als consultants per a la localització dels particulars documentals del seu interès. Es facilitarà al públic l'obtenció de còpies dels documents del planejament vigent previ el pagament de la taxa per expedició de documents que corresponga.

Article 3.35.- Consultes prèvies a les llicències.

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

Article 3.36.- Consultes de Règim Jurídic.

Qualsevol persona pot sol·licitar per escrit un informe o un certificat sobre el règim urbanístic aplicable a una finca, unitat d'execució o sector, a més a més de l'aprofitament tipus aplicable a l'àrea de repartiment en què es trobe i el grau d'adquisició de facultats urbanístiques a l'hora de facilitar-se la dita informació. La sol·licitud haurà d'acompanyar el plànol d'emplaçament de la finca, amb referència a la cartografia municipal. Els serveis municipals podran requerir al consultant qualsevol altra dada de localització o qualsevol antecedent que fóra necessari per a la consulta.

Article 3.37.- Consulta prèvia per a la promoció de planejament o programació d'Actuacions Integrades.

1. Qualsevol interessat podrà requerir de l'Ajuntament que dictamine sobre l'oportunitat d'aprovar definitivament els documents de planejament d'iniciativa particular que pretenga promoure. La consulta es formularà sobre un avantprojecte clara i prou expressiu, encara que no serà necessari que continga tota la documentació preceptiva per a iniciar la tramitació formal de l'instrument d'ordenació de què es tracte.
2. El dictamen serà evacuat per la Comissió Municipal Informativa d'Urbanisme i versarà sobre la coincidència o la discordança de la proposta amb els criteris d'oportunitat aplicats per aquest Òrgan, a l'hora de pronunciar-se, per a assessorar a la corporació en l'exercici de les seues legítimes facultats discrecionals en aquesta matèria.
3. La finalitat de la consulta és orientar l'interessat donant-li notícia dels criteris d'oportunitat que pondera l'Administració per a aprovar instruments d'ordenació de la naturalesa plantejada. Es facilitarà informació que permeti, si n'és el cas, ajustar el projecte als requisits que demande la seua viabilitat. En tot cas es procurarà evitar a l'interessat, mentre que siga possible, despeses inútils en la redacció d'un document formal de planejament, el tràmit de la qual no pugui prosperar per raons, que per no ser reglades, els particulars no tinguen per què conèixer.
4. La consulta prèvia no serà preceptiva ni exigible en cap cas i l'interessat podrà fer directe ús del seu dret a què s'incoï el procediment, sense dilació, sempre que presente un document ajustat a

dret. L'informe emés no serà vinculant per a la corporació o l'Òrgan que hi haja de resoldre definitivament sobre l'aprovació del planejament, sense perjudi de les conseqüències que es deriven del principi general de bona fe i del règim de responsabilitat de l'Administració.

Article 3.38.- Consultes en matèria d'intervenció sobre elements protegits.

1. Els interessats podran demanar dictamen previ de la Comissió Informativa d'Urbanisme, perquè precise les concretes exigències que es deriven del Règim i Nivell de Protecció a què es trobe subjecte un edifici o un element catalogat.
2. La consulta s'instarà acompanyant amb un avantprojecte expressiu de les obres d'intervenció que s'hi hagen de realitzar. El dictamen serà evacuat amb el vistiplau de l'alcalde o de l'autoritat que haja d'atorgar ulteriorment la llicència.
3. Quan es presente la sol·licitud definitiva, amb el projecte d'obres i la documentació completa, l'òrgan consultiu es limitarà a donar-ne per reproduït el dictamen previ, si va ser favorable, sempre que no s'alteren les circumstàncies que el van fonamentar.
4. La consulta prèvia no serà preceptiva ni exigible per a sol·licitar llicència d'intervenció sobre edifici protegit.

Article 3.39.- Silenci administratiu en matèria de consultes.

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

CAPÍTOL QUART. CONSERVACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. EL DEURE NORMAL DE CONSERVACIÓ

Article 3.40.- Obligació de conservar

1. Els propietaris d'edificacions, d'urbanitzacions, de terrenys, de jardins, de cartells i d'instal·lacions hauran de conservar-les en estat que en garantisca la seguretat, la salubritat, l'ornament públic i la decoració, en els termes de l'article 86 LRAU i hauran de realitzar-hi, amb aquest fi, les obres de manteniment, de reparació o de reposició que resulten necessàries.
2. El deure normal de conservació exigible de la propietat immoble s'entén sense perjudi de les obligacions i dels drets dels arrendataris segons la legislació vigent.
3. El deure normal de conservació de la propietat té com a límit la realització d'aquelles obres el cost o les característiques tècniques de la qual determinarien la ruïna de l'immoble si foren necessàries per a la reparació d'aquest.

Article 3.41.- Condicions de seguretat, de salubritat i d'ornament públic.

1. Mitjançant Ordenança Municipal podran regular-se amb detall les condicions concretes de seguretat, de salubritat i d'ornament que s'han d'observar en cada tipus d'immoble. En absència d'ordenança específica, les dites condicions mínimes seran les següents:

a De seguretat.

Les construccions hauran de mantindre's amb tancaments i amb cobertes estancs al pas de l'aigua i de la humitat, comptar amb protecció de la seua estructura contra l'acció corrosiva dels elements i dels agents agressors i conservar els materials de revestiment de façanes i cobertura de manera que no oferisquen risc de caiguda. També hauran de comptar amb protecció contra accidents mitjançant baranes i tancaments en condicions. Les instal·lacions elèctriques i motors

d'elevació o de pressió per a ascensors i aigua, a més dels parallamps i de les instal·lacions de gas o calefacció si n'hi haguera, hauran de complir la normativa de seguretat vigent. En el cas d'edificis sense habitants, aquests hauran de quedar tancats i preservats contra ocupacions il·legals.

b De salubritat.

S'haurà de mantindre l'aptitud dels immobles per a l'ús a què estan destinats, en condicions de neteja que impedisquen la seua degradació i preservant el bon estat de les xarxes de servei, de les condicions de ventilació i d'il·luminació, i de les instal·lacions de subministrament i sanejament. A més hauran de conservar en òptim funcionament els elements de reducció, de depuració i de control d'emissions de fums, partícules i substàncies nocives.

c D'ornament.

S'hauran de mantindre les façanes netes i ben pintades, i reposar-ne els materials quan siga necessari per a arreglar-la. En les mateixes condicions es mantindran els jardins, el mobiliari i la tanca, si n'hi haguera, i els altres elements privatis en l'interior o en els tancaments visibles des de la via pública.

d De decor.

Els solars hauran de ser mantinguts nets de vegetació i de restes d'immundícies, les tanques hauran de tindre un tancament permanent de 2'00 metres d'alçària, en les zones de qualificació A, B (Nucli històric i Eixample) i N, i de les mateixes característiques que el definitiu en la resta de zones d'ordenació. Aquestes tanques hauran de tindre adequada presència, consistència i resistència, tancant l'alineació oficial. Haurà de propiciar-se l'adequat tractament de la superfície del solar per a evitar el risc d'accidents.

2. Els cartells, els anuncis lluminosos i les marquesines, només es podran emplaçar, prèvia llicència municipal, en els llocs i en les condicions que s'establisquen per Ordenança del Municipi i, en absència d'ella, complint el que preveu l'article següent d'aquestes Normes. Les marquesines hauran de complir el que disposen les Ordenances Generals de l'Edificació contingudes en aquestes Normes. Tots aquests elements hauran de ser mantinguts sense deteriorament mentres romanguen visibles des de la via pública.

Article 3.42.- Adequació a l'ambient de les edificacions.

Les edificacions hauran de construir-se i mantindre's en condicions ornamentals adequades a l'ambient on s'ubiquen. L'Ajuntament denegarà, arribat el cas, la llicència per a l'execució d'obres o per a la instal·lació d'elements visibles en les façanes dels edificis si desvirtuaren o enlletgiren l'aspecte exterior d'aquestes o resultaren estèticament inadequades a l'entorn circumdant, i podrà exigir la demolició de les ja existents i la restitució de l'immoble a l'aspecte originari.

Article 3.43.- Ordres d'execució i límit del deure de conservació.

1. El compliment dels deures de conservació per la propietat podrà requerir-se mitjançant una orde d'execució dictada per l'Ajuntament; la desobediència d'aquestes donarà lloc a la imposició de les sancions legalment previstes i a l'execució municipal subsidiària a costa del propietari o a l'expropiació-sanció de l'immoble.

2. No obstant això, quan l'orde d'execució excedira el límit del deure normal de conservació, el propietari tindrà dret que l'Administració de què emane l'orde de reparar, finance o assumisca aquella part del cost de la reparació que excedisca l'excés sobre el deure normal de conservació.

3. Les obres de reparació subjectes a aquest règim, no inclouran en cap cas les millores que incrementen el valor originari de l'edifici sense perjudici del que, de mutu acord, puguen convindre l'Administració i l'interessat amb vista a la major rendibilitat i la perdurabilitat de l'operació.

SECCIÓ SEGONA. RUÏNA DELS EDIFICIS

Article 3.44.- Definició de ruïna.

1. Hi procedirà la declaració de l'estat ruïnós de l'edificació en els supòsits previstos per l'article 90 de la LRAU.

Article 3.45.- Responsabilitat de la propietat en cas de ruïna.

Conforme a l'article 28 del Reglament de Disciplina Urbanística i en concordança amb el que disposa l'article 1907 del Codi Civil, la declaració administrativa de ruïna o l'adopció de mesures d'urgència per l'Administració, no eximirà els propietaris de les responsabilitats de tot tipus que pogueren ser-los exigides per negligència en els deures de conservació que els corresponguen.

Article 3.46.- Conseqüències de la declaració de ruïna.

1. La declaració de ruïna comportarà, per als propietaris, l'obligació de demolir, totalment o parcialment, l'edifici sempre que aquest no haja sigut catalogat. Si es tracta d'un edifici protegit se'n procedirà a la rehabilitació dins del règim legal concretat en aquestes Normes.

2. Quan la ruïna siga imminent s'ordenarà, immediatament, el desallotjament dels ocupants i s'hi adoptaran les mesures necessàries per a garantir la seguretat de les persones i se seguirà el que disposa l'article 93 LRAU.

3. La declaració de ruïna comporta la inclusió de l'immoble en el Registre Municipal de Solars i Immobles d'Edificació Forçosa. Si es tracta d'immoble catalogat la inclusió es farà a efectes de la seua rehabilitació forçosa.

TÍTOL QUART. RÈGIM ESPECÍFIC DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER. DETERMINACIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 4.1.- Definició.

Constitueixen el Sòl No Urbanitzable d'acord amb l'article 8 de la LRAU i l'article 1 de la Llei 4/1.992 de la Generalitat Valenciana, les àrees del territori municipal que, ja siga pels seus valors naturals, agrícoles, forestals, paisatgístics i ecològics, o en raó del model territorial postulat, són així classificades a fi que romanguen al marge del procés d'urbanització i en preserven les característiques naturals o la seua riquesa productiva.

Article 4.2.- Àmbit.

La delimitació en l'àmbit de la qual opera la classificació del Sòl No Urbanitzable està reflectida amb el codi SNU en la documentació gràfica del Plànol (plànols Sèries O i P). Igualment queden reflectits en aquets plànols, les zones que corresponen a regulacions diferenciades que subdivideixen el Sòl No Urbanitzable.

Article 4.3.- Divisió en zones.

1. D'acord amb el que estableix l'article 1.3 apartats A) i B) de la Llei sobre Sòl No Urbanitzable de la Generalitat Valenciana, el Sòl No Urbanitzable quedarà dividit en les següents zones, la delimitació de les quals figura en els plànols de la Sèrie O:

- A) Sòl No Urbanitzable Comú (SNU).
- B) Sòl No Urbanitzable de Protecció agrícola (SNUPA).
- C) Sòl No Urbanitzable de Protecció d'Horts i Alqueries (SNUPHA).
- D) Sòl No Urbanitzable de Protecció de Sistemes SNUPS).
- E) Sòl No Urbanitzable d'Activitat Industrial Transitòria (SNUAIT)

Article 4.4.- Règim urbanístic del Sòl No Urbanitzable.

1. El règim bàsic d'aquest sòl queda subjecte al que estableix la Llei 4/92 de 5 de juny de la Generalitat Valenciana sobre Sòl No Urbanitzable i caldrà d'entendre el contingut del present títol com a determinacions complementàries de la dita Llei.

2. Siga quina en siga la categoria, el sòl no urbanitzable no té aprofitament urbanístic.

3. El sòl no urbanitzable haurà d'utilitzar-se de la forma en què millor corresponga a la seua naturalesa, amb subordinació a les necessitats de la comunitat. El contingut normal del dret de propietat en sòl no urbanitzable està determinat pel rendiment agropecuari o natural del qual foren inicialment susceptibles els terrenys, segons la funció social que correspon a l'explotació d'aquest. En cap cas i a cap efecte cabrà reconèixer expectatives urbanístiques al sòl no urbanitzable.

4. Si un succés natural o provocat, causara degeneració de les condicions que sustenten la pertinença d'un terreny a una zona de qualificació determinada, la dita circumstància no serà motiu suficient per a modificar-ne la qualificació, sinó que, al contrari, hauran de posar-se en pràctica les mesures apropiades per a la regeneració de les condicions originàries.

Article 4.5.- Parcel·lacions.

1. En el Sòl no Urbanitzable només podran realitzar-se parcel·lacions rústiques, que complisquen les dimensions mínimes fixades per la legislació vigent.

No podrà prosseguir-se l'execució de les parcel·lacions que a l'empara de la unitat mínima de cultiu pogueren generar situacions incompatibles amb aquestes Normes per implicar transformacions de la naturalesa rústica dels terrenys.

2. Qualsevol parcel·lació en aquesta classe de sòl quedarà subjecta al que estableix la Disposició Addicional Tercera de la Llei sobre Sòl No Urbanitzable.

3. Queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques en aquesta classe de sòl. Es considerarà que una parcel·lació té caràcter urbanístic quan presente almenys una de les manifestacions següents:

- a) Tindre una distribució, forma parcel·lària i tipologia impròpia per a fins rústics o en pugna amb les pautes tradicionals de parcel·lació per a usos agropecuaris en la zona en què es trobe. En especial, quan els lots resultants només puguen ser d'utilitat per a l'edificació prohibida per aquestes Normes.

- b) Afectar finques que disposen d'accessos viaris comuns exclusius, que no apareguen assenyalats en les representacions cartogràfiques oficials o dispose de vies comunals rodades en l'interior, asfaltades o compactades, amb ample de rodament superior a dos metres d'amplària, amb independència que compten amb encintat de vorera.
 - c) Afectar finques amb serveis d'abastiment d'aigua per al conjunt d'elles, quan siguin canalitzacions subterrànies o amb abastiment d'energia elèctrica per al conjunt tenint estació de transformació comuna a totes elles, quan compten amb xarxa de sanejament amb arplega única, o quan qualsevol dels serveis discórrega per espais comunals.
 - d) Existir publicitat, clarament mercantil, que done a entendre la pretensió de donar una utilització urbanística als terrenys.
 - e) Que la parcel·lació siga coetània a l'encàrrec o la redacció de projecte o a la realització de qualsevol actes de naturalesa privada o administrativa, tendents a l'edificació amb vista a un ús urbanístic prohibit per als terrenys.
4. L'existència d'una parcel·lació urbanística comportarà la denegació de les llicències que pogueren sol·licitar-se, a més a més de la paralització immediata de les obres i altres intervencions que s'hi hagueren iniciat, sense perjudi de les sancions a què pogueren donar origen.

Article 4.6.- Nucli de població.

Es considerarà que hi ha la possibilitat de formació de nucli de població quan traçant un cercle imaginari de 100m de radi amb centre en el centre de l'edifici objecte de sol·licitud de llicència, es troben en l'interior altres dos habitatges, magatzems agrícoles o granges.

Article 4.7.- Obres i instal·lacions permeses.

1. En el sòl no urbanitzable només s'admetran les obres i les instal·lacions a què es fa referència en els apartats següents del present article, llevat que la normativa específica de zona les prohibisca o restringisca.
2. Només s'admetrà la construcció d'edificis destinats a habitatge familiar amb les condicions següents:
 - a) Hauran d'assentar-se sobre parcel·les de superfície no inferior a 10.000 metres quadrats, amb una ocupació de parcel·la inferior al 2 % de la seua superfície.
 - b) No existirà possibilitat de formació de nucli de població.
 - c) Se subjectaran a una edificabilitat màxima de 0'04 m²/m² sobre parcel·la, amb un màxim de dues plantes (inclosa la baixa) i 7 metres d'alçària màxima de cornisa. Per damunt de l'altura de cornisa només es permetrà la construcció d'elements sobreixents: torres, colomers, adorns, amb alçària màxima de 3'50 m, comptats des de l'últim forjat i superfície que com a màxim serà d'un 20% de la superfície de la planta sobre la qual es recolza.
 - d) L'habitatge haurà de situar-se a almenys 100 metres dels sòls urbans o urbanitzables, respectant, si n'és el cas, les distàncies als sistemes viaris que s'estableixen en la legislació sectorial de carreteres. En qualsevol cas l'edificació se situarà a almenys 15 metres del límit de la finca.
 - e) Tots els habitatges tindran obligatòriament un sistema individual o col·lectiu de tractament dels seus abocaments, sistema de depuració que serà d'oxidació total o semblant, de manera que garantisca la no contaminació del sòl, cultius, i aigües superficials i subterrànies.

f) Haurà d'ajustar-se a les condicions establertes en l'article 10 de la Llei sobre Sòl No Urbanitzable de la Generalitat Valenciana i se'n tramitarà la sol·licitud d'acord amb el que preveu l'article 8 de la dita Llei.

3. En el sòl no urbanitzable es permetran les obres de restauració, de condicionament i de reforma d'edificis existents destinats a habitatge unifamiliar quan la tipologia responga a la tradicional del lloc i tinguen caràcter aïllat. Les dites obres s'ajustaran a les limitacions següents:

- No ocuparan més sòl que el corresponent a les edificacions antigues, i quedaran prohibides les ampliacions superiors al 20%.
- No es produirà augment de l'alçària total de l'edifici ni del volum global edificat, encara que es permetrà l'augment de superfície útil entre plànols de façana quan no redunde en demèrit dels elements propis o d'interés presents en l'edifici o conformadors de l'estructura arquitectònica tradicional.
- Els tractaments de façana s'admetran exclusivament per a la restitució del seu caràcter tradicional o per a la seua integració en l'ambient paisatgístic de l'escena rural.
- Instal·lacions complementàries. S'admeten les instal·lacions complementàries de les explotacions agrícoles que tinguen relació amb l'aprofitament de la finca (basses de reg, dipòsits elevats, hivernacles totalment o parcialment coberts per vidre o plàstic, etc) que estaran exempts dels còmputos de volum o superfície edificable. La resta de construccions fixes, magatzems, oficines, etc, encara que vinculats a l'explotació, sí que es consideraran a efectes de còmput de volum o de superfície edificable.
- La capacitat d'edificació per a les instal·lacions complementàries estarà subjecta a les especificacions següents:
 - 1.- Parcel·la mínima de 5.000 m². Amb certificat del Registre de la Propietat i còpia del Parcel·lari del Cadastre exigible per a la concessió de llicències.
 - 2.- Una edificabilitat màxima de 0'2 m³/ m² de parcel·la amb alçària màxima de 5m, mesurats des de la rasant natural del terreny.
 - 3.- Uns retirs a límits i camins no inferiors a 5m. La separació a les finques confrontants serà com a mínim de 10m. I en cap cas les distàncies podran permetre la formació de nuclis de població.
 - 4.- No existirà límit de superfície mínima de parcel·la per a la construcció de xicotets magatzems d'estris i de productes del camp amb una superfície màxima de 20 m² una alçària de cornisa de 2'5 m.

4. Les obres, les instal·lacions i els serveis públics que hagen d'executar-se o d'instal·lar-se, s'ajustaran al que preveu l'article 7 de la Llei sobre Sòl No Urbanitzable de la Generalitat Valenciana.

5. Assetjat de terrenys.

Hauran de realitzar-se en construcció ben acabada, obra lluada, en el cas de fer-se amb materials, l'acabat del qual no siga el de deixar-los vistos.

L'altura de mur màxim serà d'1 metre i podrà col·locar-se sobre ell, una tanca metàl·lica, tipus reixeta, fins a una alçària total de la tanca de 2'50m. Després de la tanca es disposarà mur vegetal.

Article 4.8.- Construccions que obtinguen la declaració d'interés comunitari (DES)

1. Mitjançant la seua declaració d'interés comunitari i a l'empara de l'article 8.2 de la Llei sobre Sòl No Urbanitzable, en el Sòl No Urbanitzable Comú, podran establir-se les següents construccions, usos o aprofitaments:

- a) Activitats industrials i productives.
- b) Activitats turístiques, esportives, recreatives, d'oci i d'esplai, i terciàries.
- c) Activitats terciàries i industrials d'especial importància, en les condicions regulades per l'article 20 de la Llei sobre Sòl No Urbanitzable de la Generalitat Valenciana.

S'aplicaran les mateixes limitacions que les establides en el punt 3 de l'article anterior.

2. No s'admetran Declaracions d'Interés Comunitari en el sòl no urbanitzable comú de reserva d'exclusió de les dites declaracions. L'esmentada reserva figura en els plànols Zones de Reserva.

Article 4.9.- Estacions de Servei en Sòl No Urbanitzable.

En les bandes laterals dels elements que integren la xarxa primària de comunicacions i de vies públiques, en sòl no urbanitzable, es podran disposar estacions de servei per a l'abastiment de combustible per als vehicles automòbils i activitats complementàries, ajustades al tràmit i a les condicions establertes en l'article 8.1 de la Llei sobre Sòl No Urbanitzable de la Generalitat Valenciana, amb les condicions que s'estableixen a continuació:

- a) Només podran ubicar-se en les següents zones o subzones: SNU i SNUPA.
- b) La superfície ocupable màxima de l'estació de servei serà de 4.000 metres quadrats. La superfície coberta no tancada no serà superior a 600 metres quadrats i els elements de cobriment se situaran a una alçària no superior a 6 metres. S'admetrà així mateix edificació auxiliar, en una planta, destinada a oficines, ús comercial, i magatzem de l'empresa mateixa i a serveis complementaris: llavada, greixatge, etc. La dita edificació auxiliar podrà ocupar una superfície no superior a 300 metres quadrats i amb una alçària total màxima de 4'50 metres. L'edificació haurà de separar-se un mínim de 10m de límits.
- c) Les estacions de servei disposaran de vies de canvi de velocitat calculades conforme a la instrucció de carreteres.
- d) S'haurà de preveure en l'interior de l'estació una zona d'estacionament com a mínim per a 10 vehicles tipus turisme, o l'equivalència en camions, en espera de càrrega.
- e) Les eixides de les estacions de servei estaran retirades, d'encreuaments o d'enllaços de la carretera a què accedisquen, una distància mínima que es determinarà en funció de la intensitat de circulació, de manera que es garantisca la seguretat de l'accés.

Article 4.10.- Àrees de Reserva.

- a) Es podrà fer reserva de terrenys conforme a la normativa vigent.

Es podran establir, sobre sòl siga quina en siga la classificació o la qualificació urbanística, per a la possible adquisició per a constitució o ampliació del Patrimoni Municipal del Sòl.

En defecte o insuficiència de les dites determinacions del Pla, els ajuntaments podran delimitar superfícies sobre els expressats sòls amb idèntica finalitat, pel procediment previst en l'article 99 de la LRAU.

- b) S'estableixen tres àrees de reserva en zona no urbanitzable.

Una situada entre el nucli urbà i l'autovia de Torrent.

Les dues restants se situen entre el nucli urbà i el cementeri.

CAPÍTOL SEGON. RÈGIM ESPECÍFIC DE LES ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 4.11.- Zona de sòl no urbanitzable comú (SNU).

1. El règim d'usos d'aquesta zona serà el següent:

a) Ús dominant: Agrícola (Nag). Es permet el residencial en els termes establerts en l'apartat següent.

Les unitats mínimes de cultiu a efectes agrícoles es fixen en 0'25Ha (2.500m²) en regadiu i 2'5Ha (25.000 m²) en secà.

b) Usos prohibits: Tots, excepte l'Agrícola i Forestal, amb les excepcions següents:

- Residencial (R), en les edificacions tradicionals existents (Run) amb anterioritat al Pla General i les que s'establisquen a l'empara del que preveu l'article 4.7 d'aquestes Normes.
- Terciari, Tc.1a, en edificis tradicionals ja existents abans de l'aprovació del present Pla.
- Industrial (Ind), segons el que preveu l'article 4.8 d'aquestes Normes.
- Magatzem, Alm.1a, però amb una superfície màxima de 20 m² que es permetrà quan estiga vinculat a usos agraris d'acord amb el que preveuen aquestes Normes.
- S'admeten les instal·lacions complementàries de les explotacions agrícoles que tinguin relació amb l'aprofitament de la finca. Caldrà ajustar-se al que disposa l'article 4.7 d'aquestes Normes.
- Es permetran usos dotacionals dels tipus següents: Das, Ded, Dep, Dsa, Dsc i Dsr en els termes establerts en les presents Normes, a més a més de Din. 6 (Estacions de Servei) amb les condicions assenyalades en l'article 4.9.
- Es permetrà la construcció de magatzems vinculats a activitats agrícoles o ramaderes en els termes dels arts. 8.1.B i 11 de la Llei de la Generalitat Valenciana 4/92.

Article 4.12.- Zones de sòl no urbanitzable de protecció agrícola (SNUPA).

1. El règim d'usos d'aquesta zona serà el següent:

a) Ús dominant: Agrícola (Nag). Les unitats mínimes de cultiu a efectes agrícoles es fixen en 0'25Ha (2.500 m²) en regadiu i 2'5Ha (25.000 m²) en secà.

b) Usos prohibits: Tots, excepte l'Agrícola i Forestal, amb les següents excepcions:

- Residencial (R), en les edificacions tradicionals existents (Run) amb anterioritat al Pla General i les que s'establisquen a l'empara del que preveu l'article 4.7 d'aquestes Normes.
- Terciari, Tc.1a, en edificis tradicionals ja existents abans de l'aprovació del present Pla.
- Magatzem, Alm.1a, però amb una superfície màxima de 20m² que es permetrà quan estiga vinculat a usos agraris d'acord amb el que preveuen aquestes Normes.
- S'admeten les instal·lacions complementàries de les explotacions agrícoles que tinguin relació amb l'aprofitament de la finca. Caldrà ajustar-se al que disposa l'article 4.7 d'aquestes Normes.

- Es permetran usos dotacionals dels tipus següents: Das, Ded, Dep, Dsa, Dsc i Dsr en els termes establerts en les presents Normes, a més a més de Din. 6 (Estacions de Servei) amb les condicions assenyalades en l'article 4.9.
- Es permetrà la construcció de magatzems vinculats a activitats agrícoles o ramaderes en els termes dels arts. 8.1.B i 11 de la Llei de la Generalitat Valenciana 4/92.

2. Les construccions vinculades a explotacions agràries o ramaderes hauran de tenir relació amb la naturalesa i la destinació agrícola de la finca que, en cap cas, tindrà una superfície inferior a una hectàrea. L'altura màxima de les construccions serà d'una planta (equivalent a 4 metres d'alçària de cornisa) i l'ocupació màxima de parcel·la no serà superior al 2%.

Article 4.13.- Zones de sòl no urbanitzable de protecció d'Horts i d'Alqueries (SNUPHA).

1. Definició.

Es considera com a zona d'Horts i d'Alqueries, aquelles parts del sòl no urbanitzable protegit en què hi ha un hort o una alqueria, amb els seus accessos definits i que són o han sigut els edificis corresponents a les explotacions d'agricultura extensiva de regadiu que la rodeja. Les distintes zones considerades es grafien en el plànol de zonificació i d'usos globals.

2. Classes.

Es consideren dues classes dins de la zona esmentada.

- a) Horts i alqueries catalogats: S'arreglen en el títol VII d'aquestes Normes.
- b) Horts i alqueries no catalogats.

3. Règim d'usos en ambdues classes.

- a) Ús dominant: Agrícola (Nag). Les unitats mínimes de cultiu a efectes agrícoles es fixen en 0'25Ha (2.500 m²) en regadiu i 2'5Ha (25.000 m²) en secà.
- b) Usos prohibits: Tots, excepte l'Agrícola i Forestal, amb les següents excepcions
 - Residencial (R), en les edificacions tradicionals existents (Run) amb anterioritat al Pla General i les que s'establisquen a l'empara del que preveu l'article 4.7 d'aquestes Normes.
 - Terciari, Tc.1a, en edificis tradicionals ja existents abans de l'aprovació del present Pla.
 - Magatzem, Alm. 1a, però amb una superfície màxima de 20 m² que es permetrà quan estiga vinculat a usos agraris d'acord amb el que preveuen aquestes Normes.
 - S'admeten les instal·lacions complementàries de les explotacions agrícoles que tinguen relació amb l'aprofitament de la finca. Caldrà ajustar-se al que disposa l'article 4.7 d'aquestes Normes.
 - Es permetran Usos dotacionals dels tipus següents: Das, Ded, Dep, Dsa, Dsc i Dsr en els termes establerts en les presents Normes.
 - Es permetrà la construcció de magatzems vinculats a activitats agrícoles en els termes dels arts. 8.1.B i 11 de la Llei de la Generalitat Valenciana 4/92.

2. Les construccions vinculades a explotacions agràries o ramaderes hauran de tenir relació amb la naturalesa i la destinació agrícola de la finca que, en cap cas, tindrà una superfície inferior a una hectàrea. L'altura màxima de les construccions serà d'una planta (equivalent a 4 metres d'alçària

de cornisa) i l'ocupació màxima de parcel·la no serà superior al 2%, i s'hi computaran totes les construccions.

4. Edificabilitat.

a) En classes catalogades: Només s'autoritzaran obres de restauració, de rehabilitació i de reconstrucció, sempre segons el que disposa la taula A que figura en el títol VII d'aquestes normes.

b) En classes no catalogades: s'autoritzaran a més de les obres de restauració, rehabilitació i reconstrucció, obres d'ampliació sempre que siguin adossades a l'actual construcció i que com a màxim representen un 20% de l'ocupació que existeix de l'edificació sobre el terreny.

L'alçària màxima de cornisa comptada des de la rasant del terreny serà de 7m.

5. Proteccions.

Els camins que es grafien dins de les zones de protecció ambiental hauran de mantindre el traçat actual i s'hi autoritzaran únicament obres d'adequació i de millora.

Tota la zona grafiada com a horts i a alqueries tindrà l'ús permès en aquest article i s'hi permetran les instal·lacions complementàries de les explotacions agrícoles, sempre que disten com a mínim 30m de l'edifici principal.

S'hauran de mantindre en bon estat les masses d'arbres ornamentals i els exemplars aïllats en l'entorn dels habitatges, a més a més de les espècies llenyoses (palmeres, xiprers, etc) que marquen alineacions que delimiten camins interiors.

Article 4.14.- Zona de sòl no urbanitzable de protecció de Sistemes (SNUPS).

Al sòl no urbanitzable inclòs en zona d'afecció de domini públic, se li aplicarà la reglamentació específica del tipus de domini públic que l'afecte (carreteres, ferrocarrils, hidràulic, etc), i haran d'estar a les limitacions d'ús que d'això es deriven i al que estableixen les presents Normes.

El règim d'usos d'aquesta zona serà el mateix que l'establert en l'article 4.12 per a la zona SNUPA, amb la particularitat que no s'admetran construccions vinculades a explotacions ramaderes en les àrees de protecció de Recursos Hídrics.

1.- Vies de comunicació.

La zona no urbanitzable de protecció viària inclou tota la xarxa de vies provincials i locals que travessen el terme, en sòl no urbanitzable, amb les seues zones de domini, servitud i afecció, a més a més dels camins rurals. S'hi inclou també les àrees de servitud, de domini i d'afecció de la via fèrria València-Vilanova de Castelló.

Les àrees esmentades es defineixen a continuació mesures des del seu eix.

	Domini	Servitud	Afecció
Carreteres nacionals	Explanació + 3 m	Explanació + 8 m	Explanació + 50 m
Altres carreteres	Explanació + 3 m	Explanació + 8 m	Explanació + 30 m
Camins	Explanació + 1,5 m	Explanació + 5 m	Explanació + 10 m
Via fèrria	Explanació + 8 m	Explanació + 20 m	Explanació + 50 m

Dins de les dues primeres (domini i servitud) es prohibeix qualsevol actuació que implique la seua urbanització. Dins de l'àrea d'afecció, per a obtindre la llicència municipal de qualsevol actuació no

urbanitzadora, serà necessària l'autorització prèvia de l'organisme competent que contindrà les condicions que ell mateix establisca d'acord amb la normativa vigent.

L'edificabilitat es permetrà segons la zonificació adoptada en aquestes Normes i com a mínim a una distància de l'aresta exterior de la calçada o terraplé d'assentament de les vies major de:

	Línia d'edificació	Línia de tanca
Carretera nacional	25 m	L'exterior de l'àrea de servitud
Altres carreteres	18 m	L'exterior de l'àrea de servitud
Camins	10 m	0'5 m de l'aresta
Via fèrria	20 m	3 m

S'exceptuen del que exposa anteriorment les travessies urbanes, que s'atindran a les determinacions del Pla.

2. Protecció fluvial.

La protecció fluvial inclou les riberes i el llit del Barranc de Torrent.

Usos

Es prohibirà en tot el llit del curs d'aigua l'abocament de residus de qualsevol tipus (restes orgàniques, materials de derrocament, etc) i la instal·lació d'obstacles fixos que limiten la lliure circulació de l'aigua, incloses les plantacions arbòries tant en massa com aïllades.

Es prohibeixen tots els usos en el llit del curs d'aigua.

Edificabilitat.

Haurà de quedar lliure de tota edificació la franja de terreny amb una alçària no inferior a 5m, comptada des del centre del llit.

3.- Protecció de séquies.

La protecció de séquies inclou les principals xarxes de reg amb aigües superficials.

Haurà de quedar lliure de tota edificació una franja limitada per dues línies paral·leles de cinc metres d'ample a cada costat de la séquia a partir de l'extrem de l'obra construïda.

4. Protecció de pous i captacions.

La protecció dels recursos hidràulics es realitzarà d'acord amb el que disposa la Llei 29/1.985, d'Aigües, els seus Reglaments i la resta de normativa d'aplicació.

5. Protecció de línies elèctriques.

Haurà de quedar lliure de tota edificació una franja de 25m d'amplària centrada en el traçat de la línia.

El traçat d'esbosses aèries, només es permetrà en els sòls no urbanitzables, sempre que no s'hi hagen determinat àrees de reserva. Qualsevol dels seus punts s'haurà de separar 25m de les edificacions.

Els pals i els elements fixos de les instal·lacions distaran 5m com a mínim de la vora dels camins, sense perjuí d'allò que s'ha assenyalat en els distints apartats d'aquest article.

6. Protecció de vies pecuàries.

La creació, la classificació, la delimitació, l'amollonament i la reivindicació de les vies pecuàries s'acordarà mitjançant els Organismes responsables.

Així mateix seran de la seua competència totes les variacions o les desviacions, les permutes, les modificacions per obres d'interés general, les ocupacions temporals, i les alienacions que hagen de realitzar-s'hi.

Quant a vies pecuàries caldrà ajustar-se al que preveu la llei 22/1974 de Vies Pecuàries i el Reglament corresponent (R.D. 2876/1978).

Article 4.15.- Zona de Sòl No Urbanitzable d'Activitat Industrial Transitòria (SNUAIT).

1. Definició.

Es considera zona d'activitat industrial transitòria aquelles zones puntuals que queden dins del sòl no urbanitzable i l'activitat de les quals és industrial o de magatzem, i no està relacionada amb el cultiu agrari del seu entorn.

2. Usos.

Només s'hi permetran els usos actuals i amb la mateixa ocupació de terrenys.

No s'hi permetrà el canvi a altres usos industrials. En cessar l'activitat industrial actual, seran considerats com a zones no urbanitzables o no urbanitzables de protecció agrícola, i hauran d'assumir els usos que corresponen a aquestes zones.

3. Edificabilitat.

Només s'admet l'edificació existent.

No es permetrà la reforma de l'existent, si les obres afecten més d'un 40 % de l'edificació o l'estructura.

En el cas que les edificacions existents es declararen en estat de ruïna, no se'n permetrà la reconstrucció.

4. Proteccions.

Pel seu peculiar enclavament en un entorn agrícola, s'hauran d'extremar les mesures correctores tendents a minimitzar tant l'impacte ambiental com la contaminació en els seus diferents aspectes: depuració d'abocaments líquids, eliminació de residus sòlids, control d'efluents gasosos i emissió de sorolls.

Article 4.15. BIS- Zona de Sòl No Urbanitzable d'Activitat Industrial Transitòria al Camí de la Florentina (SNUAIT). (MOD. Nº 11 PUBLICADA AL DOCV DE 24/05/2007)

1. Definició.

Es considera zona d'activitat industrial transitòria aquelles zones puntuals que queden dins del sòl no urbanitzable i l'activitat de les quals és industrial o de magatzem, i no està relacionada amb el cultiu agrari del seu entorn.

2. Ambit

Única i exclusivament es refereix aquest article a la zona dins del sol no urbanitzable d'activitat industrial transitòria ubicada al nord del terme municipal de Picanya, en el camí de la Florentina i el camí Faitanar, polígon 4, parcel·les números 195 i 29.

3. Usos.

Es permetran els usos actuals, i a més a més, es permetrà el canvi a altres usos industrials, els quals suposen l'eliminació de la indústria existent d'altres zones d'activitat industrial transitòria, o bé, l'eliminació de la indústria a l'interior del casc urbà residencial.

4. Edificabilitat.

És admissible l'edificació existent, no es permetrà la reforma del que existix si les obres afecten més d'un 40% de l'edificació o estructura.

En cas que les edificacions existents es declararen en estat de ruïna, no es permetrà la seua reconstrucció.

La superfície mínima de parcel·la per a poder admetre un canvi d'ús serà de 1.000 m².

Article 4.15 BIS I.- Zona de Sòl No Urbanitzable d'Activitat Industrial Transitòria al Camí de la Pedrera (SNUAIT-Tipo II).- (MOD. Nº 17 PUBLICADA AL DOCV DE 07/10/2011)

1.- Àmbit.-

Únicament i exclusivament es referix este article a la zona existent dins del sòl no urbanitzable d'activitat industrial transitòria, ubicada al sud del terme municipal de Picanya, en El Camí de la Pedrera, a la parcel·la 27 del Polígon 12, passant d'una qualificació com a Sòl No Urbanitzable: Activitat Industrial Transitòria (SNUAIT), a una qualificació com a Sòl No Urbanitzable: Activitat Industrial Transitòria (SNUAIT), Tipus II.

2.- Condicions de l'edificació i usos.-

Per a este tipus de sòl s'aplicaran les condicions següents:

ORDENANCES SÒL NO URBANITZABLE: ACTIVITAT INDUSTRIAL TRANSITÒRIA (SNUAIT)- TIPUS II		
ALTURES	Altura cornisa	11,00 m
	Màxima altura edificació	13,00
EDIFICABILITAT	Superfície parcel·la (mínim)	300 m ²
	Fatxada (mínima)	10'00 m
	Forma parcel·la (mínim)	10 x 30 m
	Distància a fatxada (mínim)	6,00 m
	Vol màxim	0,80 m.
	Ocupació màxima vols	50%
	Ocupació miradors	30%
APARCAMENT	Distància mín. volada-límit	4,0 m
	Distància a límits mínim	6'00 m
	Dotació d'aparcament a l'interior de parcel·la: 40 places d'aparcament mínim	

	Càrrega/Descàrrega	Interior parcel·la
TANCAMENT	Emmuralle't obra màxima	0,60 m.
	Altura màxima total tanca	2,10 m.
	Plantació arbratge i/o vegetació en cara interior, obligatori un mínim del 15 % superfície de parcel·la	
USOS PERMESOS	Magatzem: Alm 1 i Alm 2	
	Industrial: IND 1 i IND 2	
	Aparcament: Parell 1 i Parell 2	
	Comercial fins una superfície 3000 m ²	
	Hotels, hostals i pensions	
	Oficines	
	Recreatius (edificació d'ús exclusiu)	
USOS PROHIBITS	Residencial (excepte vigilant)	
	Comercial sup. 3000 m ² (Tco. 3)	
	Recreatiu aforament superior 1000 persones	
	Loft, vivendes loft, oficines loft o semblants	

3.- Procediment de la llicència d'edificació.-

El procediment de concessió de la llicència d'edificació i de la corresponent llicència ambiental no estarà subjecta a la declaració d'interés comunitari, d'acord amb el que preveu l'article 32 de la Llei 10/2004, de 9 de desembre, de la Generalitat, del Sòl No Urbanitzable.

TÍTOL CINQUÉ. ORDENANCES GENERALS DE L'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Article 5.1.- Introducció.

Les condicions generals de l'edificació regulades en el present títol són, igual que les condicions particulars de Zona, requisits necessaris i condicionants perquè siga possible l'edificació d'una parcel·la encara que no condició suficient per a això, ja que, a més, hauran de concórrer:

- En sòl urbanitzable no ordenat detalladament: l'aprovació del planejament parcial i la programació de la Unitat d'Execució.
- En sòl urbanitzable ordenat detalladament: la programació de la Unitat d'Execució.
- En sòl urbà: que la parcel·la reunisca o estiga en condicions de reunir la consideració de solar i que es respecten els edificis protegits.

Article 5.2.- Condicions de l'Edificació.

Les construccions de nova planta, la substitució, l'ampliació o la reestructuració, hauran de complir, pel que fa a paràmetres de l'edificació i qualitat ambiental i excepte previsió en contra en les Ordenances particulars de Zona, les condicions següents:

- a) Condicions de la parcel·la (de dimensions, d'emplaçament, d'ocupació i d'aprofitament).
- b) Condicions de volum i forma dels edificis (d'alçària i plantes, de construcció davall rasant, de construcció sobre cornisa, de vols i d'estètica).
- c) Condicions funcionals de l'edificació (d'il·luminació i de ventilació, d'accessos i de circulació interior, de seguretat i de salubritat, d'habitabilitat i qualitat dotacional dels locals).
- d) Hauran de comptar amb una reserva d'aparcaments, els quals s'ajustaran si és el cas a les condicions constructives especials que es regulen.

CAPÍTOL SEGON. CONDICIONS DE PARCEL·LA

SECCIÓ PRIMERA. DIMENSIONS DE LA PARCEL·LA

Article 5.3.- Parcel·la urbana.

S'entén per parcel·la urbana (en avant: parcel·la) qualsevol porció de sòl susceptible d'aprofitament urbanístic a fi de fer possible l'execució de la urbanització i de l'edificació, i d'assegurar la unitat mínima de l'edificació.

Article 5.4.- Vinculació entre edificació i parcel·la.

Només procedirà la segregació de finques o de parcel·les en què existira edificació consolidada, quan les porcions o les parcel·les resultants i les edificacions que s'hi emplacen, complisquen amb la normativa urbanística vigent i hi restara, si és el cas, aprofitament suficient i sense consumir, per a radicar-lo en la porció segregada, que haurà de reunir les condicions de parcel·la mínima.

Article 5.5.- Segregació i agregació de parcel·les.

1. Es considera il·legal, a efectes urbanístics, qualsevol parcel·lació contrària al que estableix el present Pla i en els seus instruments de desenvolupament.
2. Es considerarà innecessària la llicència de parcel·lació per a les segregacions de finques que es produïren en els supòsits següents :
 - a) Quan se segregue d'una parcel·la edificable la porció de la parcel·la originària destinada a vials o equipaments públics.
 - b) Quan se segregue d'una parcel·la qualificada d'ús i de domini públic una part d'aquesta, a fi de dur a terme operacions d'equidistribució de beneficis i de càrregues.
 - c) Quan s'opere una segregació per a separar d'una finca classificada com a sòl urbà la part d'aquesta classificada com a sòl urbanitzable o no urbanitzable.
 - d) Quan se segregue d'una finca inclosa parcialment en una Unitat d'Execució, la part externa a la dita Unitat d'Execució.
3. En cap cas, es consideraran edificables els lots resultants d'una parcel·lació que, sense llicència municipal, haguera donat lloc a parcel·les inferiors a la mínima.

4. No obstant això, podrà concedir-se llicència d'edificació per a parcel·la, les dimensions del qual no abasten les mínimes si les circumstàncies de consolidació de l'entorn no en permeten la agregació a parcel·les confrontants.

5. La parcel·la mínima edificable es defineix en el present Pla en funció d'algun o d'alguns dels paràmetres següents: superfície, front, forma i relació dels seus límits respecte a confrontants.

Article 5.6.- Definicions i conceptes: límits, mesurament de superfície, parcel·la màxima

1. Límits són les línies perimetrals que delimiten una parcel·la i la distingeixen dels seus confrontants.

2. Són límits frontals els que delimiten la parcel·la amb la via o l'espai lliure públic a què done front; són límits laterals els restants, i s'anomenen testeres els límits oposats als frontals.

3. L'Ajuntament podrà exigir al propietari d'una parcel·la l'amollonament i l'assenyalament dels límits d'aquesta quan siga necessari per motius urbanístics.

Article 5.7.- Agregació obligatòria de parcel·les.

1. Totes les parcel·les hauran de tindre almenys un límit frontal.

2. Aquelles parcel·les, l'agregació de les quals a les confrontants siga necessària per a permetre que aquestes tinga límit frontal, no seran edificables sempre que no es produísca la dita agregació. El compliment d'aquesta condició s'exigirà ponderant les circumstàncies de consolidació de l'illa.

3. Les dimensions de les parcel·les seran aquelles que en la franja entre qualssevol línies que tallen en angle recte un dels seus límits frontals no existisca cap parcel·la confrontant sense eixida a via pública o espai lliure públic. Si existira una parcel·la confrontant en la dita situació, l'agregació parcel·lària serà obligatòria.

4. No seran edificables les parcel·les, les confrontants de les quals quedaren ineducables per si mateixes o sense possible agregació amb tercera no consolidada. Si les parcel·les confrontants ineducables foren propietat municipal caldrà ajustar-se al que disposa la legislació de Règim Local sobre venda o permuta a confrontants.

SECCIÓ SEGONA. CONDICIONS D'EMPLAÇAMENT EN LA PARCEL·LA

Article 5.8.- Definició.

Les condicions d'emplaçament són les que determinen la posició de les construccions dins de la parcel·la i es defineixen en les Ordenances particulars de Zona i, si n'és el cas, en els instruments de planejament que desenvolupe el Pla General.

Article 5.9.- Alineacions

Són alineacions les línies que establertes pel Pla o pels instruments de planejament que el desenvolupen, determinen els límits de l'ordenació en planta, tot indicant que cap part ni cap element de l'edificació pot sobrepassar-les, excepte els cossos o elements ixents i els soterranis que expressament s'autoritzen.

Article 5.10.- Alineació Exterior.

És Alineació Exterior la que assenyala la separació entre les parcel·les edificables i la xarxa viària pública o els espais lliures d'ús públic. Es troba grafiada en els plans de la Sèrie P. Per a la seua interpretació i la translació al terreny es prendrà com a referència la cota lliure entre línies dibuixades, tot prenent com a referència l'edificació existent reflectida en la cartografia base del

Pla, o aquelles fites o punts que resulten identificables. En els casos en què aquesta alineació exterior coincidisca amb la línia de l'edificació existent, es prendran les porcions de coincidència com a referent prioritari per a la seua fixació.

Article 5.11.- Alineació Interior.

Assenyala la separació entre la porció o les porcions de parcel·la edificable que poden sustentar edificació, i aquella o aquelles que han de romandre sense ella, d'acord amb els coeficients d'ocupació màxima de parcel·la que es fixen en cada zona de qualificació.

Article 5.12.- Alineació de Façana.

L'Alineació de Façana determina la ubicació de les façanes de la construcció, exteriors o interiors, a excepció dels vols que siguin admissibles, en plantes per damunt de rasant.

Article 5.13.- Rasant.

Es distingeixen:

a) Rasant oficial. És el perfil longitudinal de les vies públiques en el seu eix definit per aquest Pla o pels instruments urbanístics que el desenvolupen o, si no n'hi ha, el marcat pels serveis tècnics municipals. A efectes de mesurament d'alçàries es prendrà el perfil longitudinal en la vorera límit del límit frontal. Si està executada la via pública, i excepte cap indicació en contra, es prendrà el perfil existent.

b) Cota de rasant, que és la cota de nivell presa en qualsevol punt de la línia de rasant.

Article 5.14.- Distància a límits.

S'entén per distància a límits, la que separa un pla de façana o, si n'és el cas, un ixent si així s'estableix de manera explícita, del límit de referència més pròxim, mesura sobre una recta perpendicular al límit mateix.

Article 5.15.- Reculada.

És la distància entre el perímetre de l'edificació i els límits de la parcel·la edificable, mesura sobre una recta perpendicular a aquests.

Article 5.16.- Separació entre edificis.

S'entén que un edifici està separat d'un altre una distància donada com a mínim, quan cap de les circumferències que pugua traçar-se amb radi igual a la distància esmentada i centre en cada un dels punts de la projecció horitzontal dels perímetres, inclosos els ixents del primer, talle la dels segons.

Article 5.17.- Profunditat edificable.

És la distància, entre l'alineació exterior i l'alineació de façana interior, mesurada perpendicularment a aquella, en edificacions no reculades de l'alineació exterior.

SECCIÓ TERCERA. CONDICIONS D'OCUPACIÓ DE LA PARCEL·LA

Article 5.18.- Superfície ocupable.

S'entén per superfície ocupable, la porció de parcel·la edificable susceptible de ser ocupada per l'edificació sobre rasant.

Article 5.19.- Coeficient d'ocupació.

1. S'entén per coeficient d'ocupació la relació entre la superfície ocupable i la superfície de la parcel·la edificable.
2. El coeficient d'ocupació s'estableix com a ocupació màxima. Si de l'aplicació d'aquest paràmetre s'obtinguera ocupació diferent de la derivada d'altres condicions d'ocupació o d'emplaçament, se'n prendrà sempre la menor.
3. La projecció sobre el terreny de la parcel·la dels cossos ixents computarà en la seua totalitat, als efectes de l'ocupació màxima de parcel·la.
4. A efectes d'ocupació es tindran en compte totes les plantes, incloses les ubicades davall rasant, llevat que s'hi especifique el contrari.

Article 5.20.- Superfície lliure de parcel·la.

És la part de parcel·la edificable en què no es pot edificar com a conseqüència de l'aplicació de les condicions d'ocupació. Llevat que s'especifique el contrari afectarà tot tipus de construcció sobre o davall rasant.

SECCIÓ QUARTA. APROFITAMENTS SOBRE LA PARCEL·LA

Article 5.21.- Superfície construïda per planta.

1. S'entén per superfície construïda per planta la compresa entre els límits exteriors del forjat de sostre de cada una de les plantes de l'edificació.
2. En el còmput de la superfície construïda per planta es valorarà al 50% els porxos, els passatges d'accés i d'ús públics i les plantes baixes porticades excepte les porcions tancades que hi haguera.
3. Les volades en què menys d'un 50% del seu perímetre estiga obert computaran pel 100% de la seua superfície, i pel 50% d'aquesta si més del 50% del perímetre està obert.
4. Aquesta superfície construïda es defineix a efectes únicament fiscals, de valoració o estadístics i no ha de confondre's amb el concepte d'edificabilitat definit en els articles 5.24 al 5.26 i que és el que permet quantificar els aprofitaments urbanístics sobre parcel·la que atorga aquest Pla General.

Article 5.22.- Superfície construïda total.

S'entén per superfície construïda total, la suma de les superfícies construïdes de totes les plantes que componen l'edifici.

Article 5.23.- Superfície útil.

S'entén per superfície útil d'una peça o d'un local la compresa dins del perímetre definit per la cara interna dels seus tancaments: amb l'exterior, amb altres peces o locals de l'edifici o amb altres edificis. És superfície útil d'una planta o de l'edifici, respectivament, la suma de les superfícies útils de les peces o dels locals que integren una planta o la totalitat de l'edifici. Les regles per al còmput d'aquesta seran les establertes en les Normes d'Habitabilitat de la Comunitat Valenciana o en la normativa de VPO.

Article 5.24.- Edificabilitat.

És el valor màxim total, expressat en metres quadrats de sostre o en metres cúbics, de l'edificació sobre rasant que podrà realitzar-se en un terreny, mitjançant l'aplicació dels paràmetres

geomètrics (alineacions, nombre de plantes, profunditats edificables, ocupació en planta, etc) establerts pel Pla o mitjançant coeficients d'edificabilitat.

Article 5.25.- Edificabilitat assignada de manera geomètrica.

1. Quan l'edificabilitat estiga establerta per les determinacions geomètriques del Pla, aquella serà el resultat de multiplicar la superfície màxima ocupable (per l'edificació sobre rasant) pel nombre màxim de plantes permès pel Pla (inclosa la baixa) per a cada porció de la parcel·la.

2. Si com a conseqüència d'Estudis de Detall, o per una altra causa prevista pel planejament, l'edificabilitat assignada geomètricament pel Pla es redistribuïra en la parcel·la, no comptaran, als efectes del còmput de l'edificabilitat, les superfícies dels cossos ixents (balcons, miradors, terrasses, etc) que puguin construir-se en funció de les característiques mètriques i tipològiques de les façanes resultants de l'edificació, atenent a les condicions que s'estableixen en les Ordenances particulars de cada Zona.

Article 5.26.- Edificabilitat assignada de manera aritmètica.

1. L'edificabilitat assignada de manera aritmètica s'expressa en metres quadrats de forjat de sostre construïbles per cada metre quadrat de parcel·la neta i la seua notació abreviada és m^2/m^2 . En cas d'expressar-se en metres cúbics, defineix el volum comprès entre el forjat de sostre superior o pla horitzontal que passa per l'inici de coberta de cota superior, el pla horitzontal que conté el punt de rasant inferior i els paraments perimetrals de l'edificació.

2. Els metres quadrats de forjat de sostre construïbles màxims sobre cada parcel·la seran el resultat de multiplicar-ne la superfície neta entre límits pel coeficient d'edificabilitat assignat pel pla a la zona de qualificació urbanística en què es trobe.

Els metres cúbics construïbles màxims sobre cada parcel·la seran el resultat de multiplicar-ne la superfície neta entre límits pel coeficient d'edificabilitat assignat pel pla a la zona de qualificació urbanística en què es trobe.

3. A efectes d'edificabilitat computable és indiferent l'ús sota sostre i hi computaran igual l'utilitzat per a usos terciaris, residencials, industrials o de locals tècnics o nuclis d'accés. Les escales computaran planta a planta per la seua projecció horitzontal.

4. A efectes de còmput d'edificabilitat és indiferent que l'espai sota sostre estiga obert o tancat i hi computaran ambdós d'idèntica forma.

5. El coeficient d'edificabilitat així definit es denomina coeficient d'edificabilitat netament o, simplement, coeficient d'edificabilitat quan es refereix a parcel·les classificades com a sòl urbà.

6. El coeficient d'edificabilitat global s'aplica sobre la superfície total de l'àmbit que corresponga, que inclou la totalitat dels terrenys dins d'aqueix àmbit. S'utilitza exclusivament per a definir l'edificabilitat global del Sòl Urbanitzable.

7. El coeficient d'edificabilitat assignat no representa un dret absolut a l'edificabilitat resultant, sinó que queda supeditat a les condicions d'alçària màxima, separació a límits, escalonament de l'edificació, etc, que prevaldran, en tot cas, sobre el coeficient establert.

CAPÍTOL TERCER. CONDICIONS DE VOLUM I FORMA DELS EDIFICIS

SECCIÓ PRIMERA. DEL MESURAMENT DE L'ALÇÀRIA DE L'EDIFICI I DE LES PLANTES

Article 5.27.- Alçària de l'edifici.

L'alçària d'un edifici és la dimensió vertical de la part d'aquest que sobreïx del terreny. Per al mesurament d'aquesta s'utilitzaran les unitats mètriques o el nombre de plantes de l'edifici.

Article 5.28.- Cota de referència.

És la cota establerta en el terreny basant-se en les determinacions del Pla, que serveix d'origen per al mesurament de l'alçària.

Article 5.29.- Criteris per a l'establiment de la cota de referència.

- a) Si la rasant del carrer pres en la línia de l'edificació és aquell que la diferència de nivell entre els extrems de la façana a major i menor cota és igual o menor que 1'00 metre, la cota de referència s'establirà en el punt mitjà de la façana.
- b) Si al contrari la diferència de nivell és superior a 1'00 metre, es dividirà la façana en els trams necessaris. Perquè siga aplicable la regla anterior, és a dir, de manera que la diferència entre les cotes extremes de cada tram siga igual o inferior a 1'00 metre, s'hi aplicarà a cada un d'aquests trams la regla anterior i s'hi prendrà en conseqüència com a cotes de referència el punt mitjà en cada tram.
- c) Quan una parcel·la tinga dos o mes fronts continus se'n considerarà el desenvolupament com si d'un sol front es tractara.
- d) En els edificis, la façana dels quals no haja de situar-se obligatòriament sobre l'alineació exterior, les cotes de referència per al mesurament d'alçades se situaran en la línia de rasant hipotètica traçada per desplaçament horitzontal de la corresponent a l'alineació exterior més pròxima a les façanes previstes.
- e) En cap cas la cota inferior del forjat de la planta o de les plantes baixes estarà per damunt d'1'00m sobre la rasant.

Article 5.30.- Alçària en unitats mètriques.

És l'alçària de l'edifici mesurada en unitats mètriques des de la cota de referència. Se'n distingeixen les següents:

- a) Alçària de cornisa: És la que es mesura fins a la intersecció de la cara inferior del forjat que forma el sostre de l'última planta amb el pla de la façana de l'edifici en aquesta última planta. Es mesurarà en la intersecció de l'arrancada de la coberta amb el pla de façana de l'edifici quan així es determine en les normes de Zona.
- b) Alçària de carener: És la que es mesura fins al nivell del pla superior de les baranes de protecció de coberta.
- c) Alçària total: És la que es mesura fins al carener més alt de l'edifici.

Article 5.31.- Alçària en nombre de plantes.

És el nombre de plantes per damunt de la cota de referència o de la rasant, inclosa la planta baixa.

Article 5.32.- Alçària màxima.

1. S'entén per alçària màxima l'assenyalada pel planejament o per les Ordenances particulars de cada Zona com a valor límit de l'alçària de l'edificació.
2. Quan s'establisca l'alçària en dues unitats de mesurament, nombre de plantes i unitats mètriques, ambdues hauran de respectar-se al mateix temps com a màxims admissibles.
3. Podrà edificar-se sense abastar l'alçària màxima, excepte quan es determine expressament el contrari en una zona de qualificació urbanística.

Article 5.33.- Planta baixa.

S'entén per “planta baixa”, aquella planta en què, en més d'un 50% de la superfície construïda, la cara inferior del paviment de sòl es troba entre dos plans horitzontals, un que conté la cota de referència i un altre situat a 1'00 metre sobre aquell. Si la cara superior del paviment de sòl se situara en alguna porció a cota més profunda d'1'40 metres per davall de la cota de referència, la dita porció no tindrà, a efectes d'habitabilitat, la consideració de planta baixa. El valor de l'alçària lliure de planta baixa es determinarà en funció de l'ús i de les Ordenances particulars de la Zona.

Article 5.34.- Planta de pis.

S'entén per “planta de pis” qualsevol planta situada per damunt del forjat de sostre de la planta baixa.

Article 5.35.- Terrat.

Superfície situada per damunt del forjat de sostre de l'última planta de pis.

Article 5.36.- Entresolat.

S'entén per entresolat, aquella planta que, en la seua totalitat, té el forjat de sòl en una posició intermèdia entre els plans de paviment i el sostre d'una planta baixa, i només podrà realitzar-se quan expressament es preveja en les Ordenances particulars de zona. Quan s'admeta la construcció d'entresolats en una Zona, haurà de complir-se:

- a) La superfície útil no excedirà del 25% de la superfície útil del local a què estiga adscrita.
- b) Tindrà accés únicament des de la planta baixa mateixa, excepte indicació expressa.
- c) L'alçària lliure de planta per damunt i per davall del forjat de sòl de l'entresolat no serà inferior a 2'10 metres.

Article 5.37.- Alçària de planta.

S'entén per alçària de planta, la distància vertical entre les cares superiors dels forjats de dues plantes consecutives.

Article 5.38.- Alçària lliure de planta.

1. S'entén per alçària lliure de planta, la distància vertical entre la cara superior del paviment acabat d'una planta i la cara inferior del forjat de sostre de la mateixa planta, o del fals sostre si n'hi haguera.
2. Excepte el que disposen els següents paràgrafs d'aquest article o determinació contrària en les Ordenances particulars de cada una de les zones, l'alçària lliure mínima en plantes sobre rasant, si

hi ha utilització permanent per persones, serà l'establerta en les normes HD-91, o normativa que la substituïska amb el mateix rang.

3. La distància mínima de sòl a sostre serà, en edificis d'ús dominant no residencial (terciari, industrial..) de 3 metres en totes les plantes d'aquest ús, excepte les destinades a aparcaments l'alçària de les quals lliure de planta podrà ser de 2'20 metres com a mínim.

4. Per als locals destinats a espectacles públics, l'alçària mínima de sòl a sostre serà de 3'20 metres i de 2'80 metres fins al fals sostre, si n'hi haguera.

SECCIÓ SEGONA. DE LA CONSTRUCCIÓ DAVALL RASANT

Article 5.39.- Planta Soterrani.

1. S'entén per planta soterrani aquella que té la cara inferior del forjat de sostre en tots els seus punts a cota no major de 0'10 metres sobre la cota de referència, quan s'ubique sota plantes sobre rasant. No sobrepassarà la cara superior del paviment acabat sobre el forjat de sostre en més de 0'20 m la cota de referència quan pugui ubicar-se sota espais lliures.

2. L'alçària lliure exigible dependrà de les característiques de l'ús a què puga destinar-se, amb mínim absolut de 2'20 metres per a l'alçària lliure en el cas d'aparcaments i d'instal·lacions complementàries, i de 2'50 per a la resta d'usos.

Article 5.40.- Planta Semisoterrani.

1. S'entén per "planta semisoterrani" aquella en què més d'un 50% de la superfície construïda té el pla de sòl per davall de la cota de referència, i el pla de sostre per damunt de la dita cota. El paviment dels semisoterranis no podrà situar-se a cota major de 2'20 metres per davall de la cota de referència. Així mateix la cara inferior del forjat de sostre no podrà situar-se a més d'1'00 metres per damunt de la cota de referència, i en aquest cas no en computarà la superfície a efectes del càlcul de superfície màxima edificable.

2. L'alçària lliure exigible dependrà de les característiques de l'ús a què puga destinar-se, amb mínims absoluts de 2'20 metres per a l'alçària lliure (aparcaments) i 2'60 metres per a l'alçària de planta (entre cares superiors de forjats), i màxims de 3'20 metres i 3'60 metres respectivament.

Article 5.41.- Peces habitables en plantes davall rasant.

1. En plantes de soterrani no podran instal·lar-se peces habitables ni cap ús que requereix la presència permanent de persones. S'exclouen, excepcionalment, les instal·lacions mèdiques de radioteràpia, degudament preparades i adaptades a la normativa de seguretat vigent.

2. En planta semisoterrani es prohibeix la ubicació de peces habitables destinades a usos residencials.

SECCIÓ TERCERA. CONSTRUCCIONS SOBRE L'ALÇÀRIA DE CORNISA

Article 5.42.- Construccions per damunt de l'alçària.

1. Per damunt de l'alçària de cornisa màxima, podrà admetre's amb caràcter general, amb les limitacions i les excepcions que s'estableixen en les Ordenances Particulars de cada Zona, les construccions següents:

- a) Els vessants de la coberta, que no podran sobrepassar l'altura de 3'30m des de l'alçària de cornisa, ni els plans que, contenint una línia situada 0'40 metres per damunt de les arestes d'alçària de cornisa de l'edifici en façanes i patis, formen un pendent de 25° (vint-i-cinc graus).

Si es realitzen àtics es prendrà com a referència les arestes de l'alçària de cornisa de l'àtic en les seues façanes.

b) Les rematades de les caixes d'escales, casetes d'ascensors, dipòsits i altres instal·lacions, que no podran sobrepassar una alçària de 4'00 metres sobre l'alçària de cornisa, o des de la cara inferior del forjat del sostre dels àtics permesos, ni l'alçària d'un pla de 45° (quaranta-cinc graus) iniciat des de la línia de cornisa en les alineacions de façana exterior o interior. En el cas de cobertes inclinades que continguen espais habitables, la caseta d'ascensor no podrà superar en més de 2 m l'alçària de carener de la coberta inclinada i no podrà sobreixir-ne en els 4 primers metres des de la línia de façana, ni sobrepassar l'alçària d'un pla de 45° (quaranta-cinc graus) iniciat des de la línia de cornisa en les alineacions de façana exterior o interior.

2. Per damunt de l'alçària de cornisa màxima que es determine, es permetrà, a més de les construccions esmentades en l'apartat anterior, la construcció de baranes i rematades ornamentals que no podran sobrepassar en més d'1'40 metre l'alçària de cornisa, excepte amb ornaments aïllats singulars que, en cap cas, podran sobrepassar els 3'00 metres sobre l'alçària de cornisa de l'edifici.

3. Per damunt de l'alçària total màxima que es determine, no podrà admetre's cap construcció, excepte:

- a) Les xemeneies de ventilació o d'evacuació de fums, calefacció i condicionament d'aire, amb les alçàries que amb vista al seu funcionament correcte determinen la reglamentació específica vigent o, si no n'hi ha, les normes de bona pràctica de la construcció.
- b) Els panells de captació d'energia solar.
- c) Antenes i parallamps.

Article 5.43.- Àtic.

S'entén per àtic l'última planta d'un edifici, coincident amb la planta de terrat quan la superfície edificada és inferior a la de les restants plantes i la seua façana es trobe retirada dels plans de façanes i alineacions exteriors i interiors, excepte indicació en contra, de l'edifici en tota la seua longitud almenys 2'90 m.

Article 5.44.- Porxe.

S'entén per porxe la planta situada entre la cara superior del forjat de l'última planta i la cara inferior de la coberta inclinada, si n'hi haguera. Els porxes mai no podran constituir peces habitables independents ni tampoc vinculades als habitatges o als locals de l'última planta, llevat que expressament s'indique en les ordenances de les zones.

SECCIÓ QUARTA. VOLS I ENTRANTS

Article 5.45.- Cossos ixents (vols).

1. S'entén per vols o cossos ixents aquelles parts de l'edificació que sobreixint de les façanes són de directa utilització per les persones, com ara balcons, miradors, balconades, terrasses i cossos volats. Responen a les següents definicions:

- a) S'entén per balcó el cos ixent totalment obert que serveix a una sola obertura per la qual s'accedeix, i que és prolongació del forjat de planta, amb una longitud de vol no superior a 60cm, i una amplària total no superior a 3 metres.

- b) S'entén per balconada el balcó corregut que serveix a més d'una obertura, amb una longitud de vol no superior a 60 cm.
 - c) S'entén per terrassa el cos ixent totalment obert o tancat per un lateral o pels dos, la longitud de vol del qual o la amplària total poden superar les mesures establertes en els paràgrafs a) i b) anteriors, fins a un màxim d'1'00 m.
 - d) S'entén per mirador el cos ixent exempt, en el qual cada un dels seus paraments verticals es troba envidrat en almenys dos terços de la seua superfície, amb una longitud de vol no superior a 90cm.
 - e) S'entén per cos volat el cos ixent tancat no inclòs en els tipus anteriors.
2. A partir de les alineacions exteriors i interiors podran autoritzar-se volades d'acord amb les normes següents:
- a) Volades a carrers menors de sis metres: Vol igual o menors del 6% de l'ample del carrer, sense cap tancament.
 - b) Volats o carrers majors de sis metres: Vol igual o menor a 5% de l'ample del carrer, sense autoritzar-se els superiors a 1'00m, i amb longitud igual o inferior al 60%.
3. En qualsevol cas la separació entre dos cossos ixents diferenciats serà, com a mínim, igual a la major de les longituds de vol i mai inferior a 60cm. Així mateix els cossos ixents se separaran de les finques contigües per una distància no menor a 60cm.

Article 5.46.- Entrants.

S'entendrà per entrant qualsevol retir de part del pla de façana coincident amb la línia d'edificació o amb l'alineació de façana, que complisca les condicions següents:

- a) La profunditat de l'entrant no serà superior a l'amplària d'aquesta mesurada en el pla de façana. No obstant això, s'admetran profunditats majors en els accessos a locals d'aparcament, passatges, porticades, etc.
- b) L'alçària lliure serà com a mínim igual a la major de les alçàries lliures de les peces a què servisca.

SECCIÓ CINQUENA. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Article 5.47.- Aplicació.

Les condicions estètiques que s'assenyalen s'apliquen a totes les actuacions subjectes a llicència municipal. L'Ajuntament en tot cas, podrà requerir a la propietat dels béns urbans perquè execute les accions necessàries per a ajustar-se a les condicions que s'assenyalen en aquestes Normes.

L'Ajuntament podrà condicionar qualsevol actuació que resulte antiestètica o lesiva per a la imatge o la funció de la ciutat i podrà exigir en qualsevol cas una justificació de la composició del volum i de la façana del projecte en qüestió, a més a més de demanar un informe sobre l'adequació del projecte a organismes o tècnics especialitzats en qüestions de Patrimoni Arquitectònic.

En les zones històriques (zones A), les noves construccions respondran en composició i disseny a les característiques de la zona a què pertanyen, i harmonitzaran els seus distints elements: cobertes, nivell dels forjats, proporcions i dimensions dels buits i massissos, materials, colors, etc.

Article 5.48.- Salvaguarda de l'estètica urbana.

1. Les actuacions que incidisquen de manera rellevant sobre el patrimoni protegit, directament o indirectament, estaran subjectes a dictamen de la Comissió Informativa Municipal competent.
2. Les noves construccions i les modificacions de les existents hauran de respondre en el seu disseny i composició a les característiques dominants de l'ambient en què hagen d'emplaçar-se, d'acord amb el que disposa l'article 138 de la Llei del Sòl. (TR de 1.992).

Article 5.49.- Protecció dels ambients urbans.

1. Tota actuació que afecte l'ambient urbà haurà de sotmetre's a les condicions estètiques que per a cada Zona en què es localitze es determine en aquestes Normes.
2. En obres de restauració i de conservació o manteniment hauran de respectar-se les característiques de l'edifici.
3. Les obres de restauració, consolidació o reparació hauran d'ajustar-se a l'organització de l'espai, l'estructura i la composició de l'edifici existent. Els elements arquitectònics i materials emprats hauran d'adequar-se als que presenta l'edifici o presentava abans que fóra objecte d'una modificació de menor interès no respectuosa de l'edifici original. En les obres de restauració, a més, haurà de conservar-se la decoració procedent d'etapes anteriors congruents amb la qualitat i l'ús de l'edifici.
4. En obres de condicionament haurà de mantindre's sempre l'aspecte exterior de l'edifici.
5. En obres de reestructuració parcial, les façanes visibles des de l'espai públic hauran de mantindre's conservant-ne la composició i adequant-se als materials originaris. En obres d'ampliació, la solució arquitectònica haurà d'adequar-se a l'estil o les invariants de la façana preexistent. En obres de reestructuració total hauran de restaurar-se adequadament les façanes exteriors i les seues rematades i satisfer la normativa específica respecte d'això de la Zona.

Article 5.50.- Façanes.

1. Quan l'edificació objecte de l'obra afecte la façana i es trobe contigua o flanquejada per edificacions objecte de catalogació, o dins de les zones A, s'adequarà la composició de la nova façana a les preexistents, tot harmonitzant les línies fixes de referència de la composició (cornises, ràfols, impostes, vols, sòcols, reencerclats, etc) entre la nova edificació i les confrontants.
2. En tot cas, les solucions de ritmes i la proporció entre els buits i els massissos en la composició de les façanes, hauran d'adequar-se en funció de les característiques tipològiques de l'edificació, de l'entorn, i específiques de les edificacions catalogades, si la presència d'aquestes i la proximitat ho imposara, o a les façanes tradicionals de la zona en què estiga ubicat l'edifici.

Les façanes laterals i posteriors es tractaran amb materials semblants als de la façana principal, i també les mitgeres al descobert.

3. Es contemplarà en tot cas, allò que s'ha establert per a façanes en les Normes de Protecció de l'ambient i de la imatge urbana establertes en el títol 7.

Article 5.51.- Tractament de les plantes baixes.

En les obres en els edificis que afecten la planta baixa, aquesta haurà d'harmonitzar amb la resta de la façana.

Article 5.52.- Modificació de façanes.

1. En edificis no catalogats, podrà procedir-se a la modificació de les característiques d'una façana existent d'acord amb un projecte adequat que garantisca un resultat homogeni del conjunt arquitectònic i la seua relació amb els confrontants. En edificis pròxims a edificacions o conjunts de singular valor historicoartístic o arquitectònic, o paratges d'interés paisatgístic, ecològic o mediambiental, i en les zones A, podrà l'Ajuntament fer-se càrrec de l'elaboració d'aquest projecte de disseny de conjunt de la façana, i en repercutirà el cost a la propietat en els termes establerts en l'article 246.2 de la Llei del Sòl. (TR de 1.992).
2. Qualsevol actuació que incidisca de manera rellevant sobre l'obra de fàbrica o tancaments de la façana d'un edifici existent està subjecta a prèvia llicència municipal, que només es podrà atorgar quan la sol·licitud acompanye projecte o pla de conjunt que contemple el resultat conjunt de l'actuació sobre la totalitat de la façana.
3. En edificis existents, no cabrà autoritzar la instal·lació de capalçats exteriors per a persianes enrotllables, llevat que hi haja acord del conjunt de propietaris de l'immoble, per a col·locar, de manera simultani, idèntica solució en els buits. Els balcons i terrasses podran tancar-se Si ho autoritzen les ordenances particulars de cada zona, per a això haurà d'obtenir's l'oportuna llicència prèvia presentació d'un projecte comú per a tot l'edifici; en aquest projecte es tindran en compte les característiques compositives de l'edifici i de la zona a què pertanyen.

Article 5.53.- Porxos.

Si en una construcció es projecten porxos, no se'n podrà sobrepasar, si n'és el cas, l'alineació exterior/interior amb els elements verticals de suport; l'ample interior lliure serà igual o superior a 3'00 metres i la seua alçària lliure mínima, la que li corresponguera a la planta baixa de l'edifici, segons les Ordenances particulars de Zona.

Article 5.54.- Mitgeres.

1. Es podrà permetre la reculada de les construccions, excepte disposició en contra en les Ordenances particulars de Zona i sempre que les mitgeres al descobert que pogueren aparèixer es condicionen adossant-los cossos d'edificació, es tracten com la façana o es decoren amb els mateixos materials i característiques de les façanes existents, o amb altres de suficient qualitat.
2. Les mitgeres que hagen de quedar al descobert es tractaran de manera que l'aspecte i la qualitat siguen tan dignes com els de les façanes.
3. Per raons d'ornament urbà, l'Ajuntament podrà ordenar l'execució d'obres de millora de mitgeres en determinats espais públics d'importància visual i estètica.
4. Les Ordenances específiques municipals podran establir criteris estètics i de disseny que siguen d'obligada observança en les obres de manteniment i decoració de façanes i mitgeres en general i requerir a la propietat dels immobles per al seu compliment.

Article 5.55.- Instal·lacions en la façana.

1. Cap instal·lació de refrigeració, de condicionament d'aire, d'evacuació de fums o extractors, podrà sobreir més de 40 cm del pla de façana, ni perjudicar-ne l'estètica.
2. Els equips de condicionament o d'extracció d'aire no podran tindre eixida a façana a menys de 3 metres sobre el nivell de la vorera, ni produiran goteig sobre la via pública.
3. No s'admetran estesos d'instal·lacions vistos grapejats en façana, ni aeris entre edificacions. En aquells casos en què siga ineludible la instal·lació d'estesos grapejats en façana, es preveuran les

solucions de disseny (ranures, conductes, etc) necessàries, no lesives a l'estètica urbana, tendents a la convenient ocultació d'aquests. No obstant això i en funció d'insalvables dificultats tècniques podrà regular-se algunes excepcions mitjançant ordenances municipals específiques.

Article 5.56.- Cornises i ràfols.

Els ràfols i les cornises queden regulats en les Ordenances particulars de Zona; en general s'estableix un màxim absolut per a tota la població d'1'00 m.

Els cossos volats queden regulats també en les esmentades ordenances sense permetre's en els patis d'illa altres vols que els balcons, en la mateixa proporció que els establerts per a la façana exterior.

Article 5.57.- Marquesines.

1. Es prohibeix la construcció de marquesines excepte en els següents casos i sense perjudici d'allò que s'ha previst per a edificis protegits:

- a) Quan estiguen incloses en el projecte de l'edifici en obres de nova planta.
- b) Quan es tracte d'actuacions conjuntes de projecte unitari, acords amb la totalitat de la façana de l'edifici, i existisca compromís d'execució simultània per tots els propietaris dels locals.

2. L'alçària mínima lliure des de la cara inferior de la marquesina fins a la rasant de la vorera o terreny, serà no inferior a 3'50 metres. La longitud de vol de la marquesina no excedirà de la dels cossos ixents permesos en funció de l'ample de carrer per a cada Zona ni de l'amplària de la vorera menys 60 cm. No obstant això, en el cas de marquesines formades per elements translúcids i amb grossària no major de 10 cm s'admetrà una longitud de vol màxima d'1'50 metres sense superar l'amplària de la vorera menys 60 cm.

3. Les marquesines no podran abocar per goteig, a la via pública. El cantell d'aquestes no excedirà del 10% de la menor alçària lliure sobre la rasant del terreny o de la vorera, i no sobrepassarà en més de 10 centímetres, la cota de forjat de sòl del primer pis.

Article 5.58.- Rètols i altres elements de publicitat exterior.

Caldrà ajustar-se al que disposen les Ordenances municipals específiques que, si n'és el cas, approve l'Ajuntament. En absència d'aquestes, els rètols i els elements de publicitat hauran d'integrar-se de mode harmònic en l'arquitectura de la façana.

Article 5.59.- Portades, aparadors i tendals.

L'alineació exterior no podrà sobrepassar-se en planta baixa amb ixents superiors a 5 cm, amb cap tipus de decoració dels locals comercials i dels vestíbuls o qualsevol altre element.

Els tendals mòbils estaran situats, en tots els seus punts, fins i tot els d'estructures, a una alçària mínima sobre la rasant de la vorera de 2'50 metres. El seu ixent, respecte a l'alineació exterior, no podrà ser superior a l'amplària de la vorera menys 60 cm, sense sobrepassar els 2'50 metres, i respectarà, en qualsevol cas, l'arbratge existent. Per ordenança municipal es regularan les condicions d'instal·lació en via pública de tendals fixos i envidraments coberts de via pública o espais lliures privats de parcel·la.

Article 5.60.- Cobertes inclinades.

Les cobertes inclinades seran contínues i de pendent uniforme. L'esmentat pendent estarà comprés entre 20 i 25 graus.

Quan siga necessari il·luminar els espais davall coberta es podran situar les finestres en el pla de coberta de superfície coberta. Aquestes finestres estaran ordenades respecte a la resta de la composició de l'edifici.

Els vessants tindran una profunditat i uns pendents semblants.

CAPÍTOL QUART. CONDICIONS FUNCIONALS DE L'EDIFICACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. PRELIMINAR

Article 5.61.- Aplicació.

1. Les condicions funcionals de l'edificació residencial, a més a més de les d'habitabilitat i de disseny s'ajustaran a allò que s'ha regulat en les Normes d'Habitabilitat i Disseny d'habitatges en l'àmbit de la Comunitat Valenciana (HD-91) o norma de rang equivalent que les substituïska. El que preveu aquest capítol s'entendrà, per tant, subsidiari de les esmentades Normes HD-91, que hi prevaldran, en tot cas, excepte allí on les presents Normes estableixen exigències majors.

Per a l'edificació no residencial regirà plenament el que disposa aquest capítol i, per analogia, en les Normes d'Habitabilitat i Disseny d'habitatges en l'àmbit de la Comunitat Valenciana (HD-91), sense perjudi de les majors exigències que resulten de la normativa sectorial estatal o autonòmica d'aplicació.

2. Les condicions establertes en el present capítol s'aplicaran per als edificis protegits, en la mesura màxima que en permeta la tipologia i el funcionament, d'acord amb la normativa aplicable.

3. Hauran de complir-se, a més de les previstes en aquest capítol, les condicions d'aquest tipus que s'establisquen en les Ordenances particulars de la Zona en què es trobe l'edifici, i en qualsevol cas les que establisca la legislació sectorial vigent.

Article 5.62.- Local.

S'entén per local el conjunt de peces contigües dedicades al desenvolupament d'una mateixa activitat.

Article 5.63.- Peça habitable.

Es considerarà peça habitable tota aquella en què s'exercisca Activitats d'estada, repòs o treball que requerisquen la permanència prolongada de persones.

SECCIÓ SEGONA. CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I DE VENTILACIÓ

Article 5.64.- Local exterior.

Es considerarà que un local és exterior si totes i cada una de les seues peces habitables compleixen alguna de les condicions següents:

- a) Recaure sobre una via pública, carrer o plaça.
- b) Recaure sobre un espai lliure d'edificació, de caràcter públic.
- c) Donar a un espai lliure d'edificació, de caràcter privat que complisca les determinacions de l'Ordenança particular de la Zona en què es trobe.
- d) Donar a un pati, les dimensions del qual complisquen les determinacions de les normes d'aplicació o d'aquestes Normes.

Article 5.65.- Condicions de les peces habitables.

Qualsevol peça habitable haurà de satisfer alguna de les condicions que s'assenyalen en l'article anterior. S'exceptuen les pertanyents a aquells locals que hagen de tindre o puguen no tindre buits en raó de l'activitat que s'hi desenvolupe, i sempre que compten amb instal·lació de ventilació o de condicionament d'aire.

Article 5.66.- Prevenció de les caigudes.

Qualsevol buit practicat en els edificis oberts directament a l'exterior i els ressalts del paviment que puguen suposar risc de caigudes estaran protegits per un barana de 100 cm d'alçària mínima. Amb el mateix sistema de protecció i davall les mateixes condicions es protegiran els perímetres exteriors dels cossos ixents oberts, entrants i terrats accessibles a les persones. S'aplicaran, per analogia les determinacions de la normativa d'habitabilitat, HD-91.

Article 5.67.- Celobert.

1. S'entén per celobert l'espai no construït que, englobat per l'edificació i situat a l'interior de les alineacions exteriors o interiors, es destina a obtenir il·luminació i ventilació per a les peces habitables.
2. El celobert pot ser exterior o interior, segons recaiga, o no, a viari, a espai lliure o a pati d'illa.
3. Es defineix l'alçària del pati com la distància, mesurada en metres, des del paviment del local inferior amb il·luminació al mateix fins a la coronació del més alt dels paraments perímetre del pati.
4. Als efectes del mesurament de l'altura del pati no es tindran en compte, en el cas de patis no adossats a Edificis mitgers de Major alçària les elevacions destinades a caixes d'escaleres i casetes d'ascensors sempre que no ocupen més del 25% del perímetre del pati.
5. No s'admetran construccions que superen els 45é a partir del pla horitzontal que conté la línia de coronació.

Article 5.68.- Patis de llums interiors en edificis d'ús dominant no residencial.

En edificis d'ús dominant no residencial, la dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de llums interiors seran les assenyalades en les HD-91 per als patis tipus 2, habitatges plurifamiliars.

Article 5.69.- Patis de llums exteriors.

1. En els patis de llums exteriors, el mínim front obert f , és funció de l'alçària H del pati, mesura d'acord amb el que estableixen aquestes Normes, on s'haurà de complir que:
 - f major o igual a 3'0 m.
 - f major o igual que $H/4$.
2. La profunditat del pati exterior de llums, mesurada normalment al pla de la façana, serà menor o igual a una vegada i mitja el front obert f de façana.

Article 5.70.- Eixida de ventilació.

1. És l'espai no construït de caràcter anàleg al celobert, que es destina a ventilar o il·luminar peces no habitables.
2. El pati de ventilació pot ser exterior o interior, segons recaiga, o no, a viari, a espai lliure o a pati d'illa. Les seues dimensions s'ajustaran a les Normes HD-91.

Article 5.71.- Altres condicions dels patis.

1. Les llums mínimes entre murs del pati no podran reduir-se amb cossos ixents de cap tipus.
2. El paviment del pati estarà, com a màxim, a un metre per damunt del nivell del sòl de la peça que necessàriament requereisca ventilació o il·luminació a través d'aquest.
3. Els patis de ventilació interiors podran cobrir-se amb claraboies i amb llumenàries sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap tipus entre les parets del pati i la claraboia o la llumenària amb una superfície de ventilació mínima conforme a la HD-91. Els patis de llums interiors no es podran cobrir de cap manera.
4. Per als àtics que es construïsquen en edificis de nova planta, s'aplicaran les condicions establertes en els articles anteriors, comptant, a efectes de dimensions dels patis, com una planta més.

Article 5.72.- Ventilació i il·luminació.

En aquest apartat s'aplicarà el que estableix la HD-91.

SECCIÓ TERCERA. ACCESSOS I CIRCULACIÓ INTERIOR

Article 5.73.- Aplicació.

Les condicions funcionals que s'estableixen en aquesta Secció s'aplicaran amb independència de les majors exigències que puguen desprendre's de les condicions d'entorn, compartimentació, evacuació, etc, que es determinen en la reglamentació específica vigent de protecció contra incendis, de caràcter estatal o autonòmic.

Article 5.74.- Accessos a les edificacions.

1. A les edificacions haurà d'accedir-se des de la via pública, encara que siga travessant un espai lliure privat, i en este cas, aquest espai lliure haurà de ser confrontant directament amb el viari públic per a permetre l'accés a la construcció per a vehicles de serveis d'ambulància i d'extinció d'incendis i salvament.
2. Tots els locals de qualsevol ús en què siga previsible la permanència de persones, tindran, almenys un buit practicable a carrer o espai lliure accessible.

Article 5.75.- Accés i Circulacions Interiors.

Caldrà ajustar-se a la legislació específica vigent i a les relatives a supressió de barreres arquitectòniques, i com a mínim els accessos i les circulacions horitzontals i verticals, siga quin siga l'ús previst de l'edificació, compliran les condicions que s'estableixen per als habitatges en les Normes HD-91.

Article 5.76.- Circulació interior en ús comercial.

1. En els locals comercials de la categoria Tc1 tots els recorreguts accessibles al públic tindran una amplària mínima d'1 m. Els desnivells se salvaran amb una amplària igual que la resta dels recorreguts, mitjançant rampes o escales.
2. En els locals de categories Tc2 i Tc3, els recorreguts principals tindran una amplària mínima d'1'40 m. Els desnivells se salvaran mitjançant rampes o escales amb una amplària igual que la resta dels recorreguts.

3. El nombre mínim d'escales entre cada dos pisos serà d'una per cada 500 metres quadrats, o fracció major que 250 metres quadrats de superfície de venda en el pis immediatament superior.

Article 5.77.- Passatges comercials.

Els locals comercials que s'establisquen en planta baixa podran formar un passatge, que tindrà accés per al públic per ambdós extrems amb una amplària no inferior a 4 metres en tot el recorregut.

Article 5.78.- Aparells elevadors.

1. Serà obligatòria l'existència d'ascensor si l'alçària entre el nivell de la vorera, mesurada en l'eix del portal, i el nivell del paviment de l'última planta d'accés a l'habitatge o al local fóra superior a 6'50m. S'exceptuen els edificis destinats a habitatge unifamiliar i aquells en què, en funció de la seua destinació, siga manifestament innecessari.
2. La instal·lació d'aparells elevadors queda regulada pel vigent Reglament d'Aparells Elevadors i Instruccions tècniques que el desenvolupen o norma de rang equivalent que el substituïska.
3. El nombre d'ascensors que hi calga instal·lar i la grandària d'aquests es determinarà en funció de les necessitats de l'edifici (nombre de plantes servides, superfície mitjana construïda per planta, etc), segons les determinacions que s'estableixen en la Norma Tecnològica de l'Edificació NTE-ITA que es considera vinculant als efectes de les presents Normes.
4. Es complirà així mateix el que preveuen les Normes HD-91, tant de respecte al nombre i a les característiques dels ascensors com a les condicions d'accés a aquests.
5. Des de l'entrada al vestíbul, el recorregut d'accés fins a l'ascensor tindrà un ample lliure mínim de dos metres.
6. Cada desembarcament d'ascensor tindrà comunicació directa o a través de zones comunes de circulació amb l'escala.
7. Les escales mecàniques compliran les condicions de disseny i de construcció convenients a l'ús a què es destinen. L'existència d'escales mecàniques no eximirà de l'obligació d'instal·lar ascensor.

SECCIÓ QUARTA. CONDICIONS AMBIENTALS

Article 5.79.- Condicions Ambientals.

1. Les condicions ambientals són les que s'imposen a les construccions siga quina siga l'activitat que albergue i a les instal·lacions que hi haja, perquè de la utilització d'aquestes no es deriven agressions al medi natural per transmissió de sorolls, vibracions, emissió de gasos nocius, fums o partícules, abocaments líquids o sòlids, pertorbacions elèctriques o emissió de radioactivitat.
2. S'aplicaran les condicions que s'establisquen en les Ordenances específiques municipals que l'Ajuntament tinguera aprovades, a més de les establertes en la reglamentació específica d'àmbit supramunicipal.

Article 5.80.- Compatibilitat d'activitats.

1. En els sòls urbans o urbanitzables només podran instal·lar-se activitats innòcues o autoritzades per mitjà dels procediments de la Llei d'Activitats Qualificades de la Generalitat Valenciana i normes de desplegament.
2. Perquè una activitat pugui ser considerada compatible amb usos no industrials haurà de:

- a) No realitzar operacions que generen emanacions de gasos nocius o vapors amb olor desagradable, fums o partícules en proporcions superiors a les marcades en les Ordenances municipals específiques que, si n'és el cas, es formulen o en la normativa general d'aplicació.
 - b) No utilitzar en el seu procés elements químics inflamables, explosius, tòxics o, en general, que produïsquen molèsties o siguen potencialment perillosos.
 - c) Eliminar cap a l'exterior els gasos i vapors que poguera produir només per ximeneres de característiques adequades.
 - d) Tindre la maquinària instal·lada de manera que les vibracions, si n'hi haguera, no siguen percebudes des de l'exterior, o ho siguen en quantia inferior a la determinada en les Ordenances municipals específiques que, si n'és el cas, es redacten o en la normativa general d'aplicació.
 - e) No transmetre a l'exterior nivells superiors als autoritzats per les Ordenances municipals específiques que, si n'és el cas, es redacten o en la normativa general d'aplicació.
 - f) Complir les condicions de seguretat enfront del foc.
3. Si no es donaren les condicions requerides ni tan sols mitjançant tècniques correctores, l'Ajuntament exercirà les accions sancionadores que tinguera establertes o, si n'és el cas, el reestabliment de la situació jurídica preexistent.

Article 5.81.- Lloc d'observació de l'impacte ambiental.

L'impacte produït pel funcionament de qualsevol activitat en el medi urbà estarà limitat en els seus efectes ambientals per la prescripcions que assenyalen les Ordenances municipals específiques vigents, o en la normativa general d'aplicació. El compliment d'aquestes prescripcions es comprovarà en els llocs d'observació que hi haja establerts.

Article 5.82.- Regulació de l'ús industrial i de l'ús magatzem.

1. Per a la classificació d'activitats, caldrà ajustar-se al que disposa la legislació i la normativa de la Generalitat Valenciana, en les Ordenances municipals específiques que, si n'és el cas, es redacten i en les determinacions previstes en aquestes Normes, sense perjudi de les adaptacions i les interpretacions de la legislació específica en funció del desenvolupament de les noves tecnologies.
2. L'Ajuntament, en desplegament de la presents Normes podrà aprovar Ordenances municipals reguladores dels usos industrial i magatzem que concreten i detallen les categories i els supòsits d'aplicació establerts en aquestes Normes.

Article 5.83.- Evacuació de fums.

1. En cap edifici es permetrà instal·lar l'eixida lliure de fums per façanes, patis comuns, balcons i finestres, encara que la dita eixida tinga caràcter provisional. S'exceptuen les eixides de fums de cuines existents a patis d'illa.
2. Tot tipus de conducte o ximenera estarà proveït d'aïllament i de revestiment suficient per a evitar que la radiació de calor es transmeta a les propietats contigües, i que el pas i l'eixida de fums cause molèsties o perjudi a tercers.
3. Els conductes no discorreran visibles per les façanes exteriors i les boques de les ximeneres estaran situades almenys a 1'10 m per damunt dels careners de les teulades, dels murs o de qualsevol altre obstacle o estructura distant menys de 10 metres. El conducte haurà d'acabar amb un aspirador estàtic.

4. És preceptiu l'ús de filtres depuradors en les eixides de fums de ximeneres industrials, instal·lacions col·lectives de calefacció i eixides de fums i bafs de cuines de col·lectivitats, hotels, restaurants o cafeteries.
5. L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que estime pertinents quan, amb un informe previ tècnic, s'acredite que una eixida de fums causa perjudicis al veïnat.
6. S'aplicaran totes les disposicions que sobre contaminació atmosfèrica estiguen vigents, tant si dimanen de l'Ajuntament com de qualsevol altra autoritat supramunicipal, i en particular el Reglament d'instal·lacions de calefacció, climatització i aigua calenta sanitària -RD 1618/1980- i Instruccions tècniques complementàries IT.IC -Orde de 16 de juliol de 1981-, o normes equivalents.
7. Podran excloure's de la norma de l'apartat 3 anterior aquelles instal·lacions amb una producció de fums limitada, situades en edificacions existents, sempre que la impossibilitat de complir les condicions exigides quede prou justificada i caldrà instal·lar-hi un sistema de filtració que garantisca unes condicions de depuració adequades. S'exceptuen aquelles instal·lacions, les condicions de regulació de les quals específica imposen la conducció de fums.

Article 5.84.- Instal·lació de clima artificial.

1. Qualsevol edifici en què existisquen locals destinats a la permanència sedentària de persones haurà de disposar d'una instal·lació de calefacció o condicionament d'aire que podrà emprar qualsevol sistema de producció de calor que pugui mantindre les condicions de temperatura fixades per la normativa específica corresponent.
2. Les instal·lacions de clima artificial compliran la normativa de funcionament i de disseny que s'hi aplique (Reglament d'instal·lacions de calefacció, climatització i aigua calenta sanitària -RD 1618/1980- i Instruccions tècniques complementàries IT.IC - Orde de 16 de juliol de 1981-, o normes equivalents) i aquella altra que pugui imposar-hi l'Ordenança municipal reguladora de la matèria.

Article 5.85.- Emissió de gasos, fums, partícules i altres contaminants atmosfèrics.

1. No es permetrà l'emissió de cap tipus de cendres, pols, fums, vapors, gasos ni altres formes de contaminació que poden causar danys a la salut de les persones, a la riquesa animal o vegetal, als béns immobles, o deteriorenen les condicions de neteja exigibles per al decor urbà.
2. En cap cas es permetrà la manipulació de substàncies que produïsquen olors que puguen ser detectats sense necessitat d'instruments en els llocs assenyalats en les Ordenances municipals específiques vigents.
3. Els gasos, fums, partícules i en general qualsevol element contaminant de l'atmosfera, no podran ser evacuats en cap cas lliurement a l'exterior, sinó que hauran de fer-ho a través de conductes o de ximeneres que s'ajusten al que respecte d'això fóra d'aplicació.

Article 5.86.- Emissió de radioactivitat i perturbacions elèctriques.

1. Les activitats susceptibles de generar radioactivitat o perturbacions elèctriques hauran de complir les disposicions especials dels organismes competents en la matèria i les Ordenances que poguera dictar l'Ajuntament.
2. En cap cas es permetrà cap activitat que emeta radiacions perilloses, ni tampoc cap que produïska perturbacions elèctriques que afecten el funcionament de qualsevol equip o maquinària, diferents d'aquells que originen les perturbacions.

Article 5.87.- Transmissió de soroll.

El nivell sonor es mesurarà en decibels ponderats de l'escala A (dB A) segons la Norma UNEIX 21/31475 i la determinació d'aquest s'efectuarà en els llocs d'observació assenyalats en les Ordenances municipals específiques o en la normativa general d'aplicació.

SECCIÓ CINQUENA. SERVEIS I DOTACIONS

Article 5.88.- Condicions de Dotació.

Les condicions de dotació de l'edificació residencial i no residencial per analogia, compliran allò que s'ha regulat en les Normes d'Habitabilitat i Disseny de vivendes en l'àmbit de la Comunitat Valenciana (HD-91) o norma de rang equivalent que les substituïska, la normativa sectorial estatal o autonòmica d'aplicació i les presents Normes.

Article 5.89.- Instal·lacions de transformació.

Quan es preveja la instal·lació de Centres de Transformació d'energia elèctrica en un edifici, hauran de situar-se per damunt del nivell del clavegueram general de la zona per a permetre el desaigüe en cas d'inundacions i, a més de complir les condicions exigides per les reglamentacions específiques, hauran d'ajustar-se a les Normes de Protecció de Medi Ambient que els siguin aplicables. No podrà ocupar-se, sobre rasant, la via pública amb cap instal·lació auxiliar, excepte quan s'instal·le un quadre de comandaments per a l'enllumenat públic, els semàfors o els telèfons.

Article 5.90.- Evacuació d'aigües pluvials.

El desaigüe de les aigües pluvials es farà mitjançant un sistema d'arregla que, per mitjà de baixants, les faça arribar als revestiments que les conduïsqen al clavegueram urbà destinat a arreglar la dita classe d'aigües o per abocament lliure en la pròpia parcel·la quan es tracte d'edificació aïllada.

Article 5.91.- Evacuació d'aigües residuals.

1. Les instal·lacions d'evacuació d'aigües residuals quedaran definides per la seua capacitat d'evacuació sobre la base de criteris indicats en la Norma Tecnològica corresponent i hauran de complir, si n'és el cas, la normativa relativa a abocaments industrials, a més de les Ordenances específiques municipals vigents.
2. En sòl urbà hauran d'escometre forçosament a la xarxa general, per mitjà d'una arqueta o d'un pou de registre entre la xarxa horitzontal de sanejament i la xarxa de clavegueram.
3. Quan la instal·lació reba aigües procedents d'ús de garatge, d'aparcaments col·lectius, o d'activitats semblants, es disposarà una arqueta separadora de fangs o greixos, abans de l'arqueta o pou general de registre.
4. Per a aigües residuals industrials, el sistema d'abocament previ al clavegueram haurà de complir les disposicions vigents i aquelles altres que dicte a aquest efecte l'Ajuntament.
5. En SNU i en qualsevol classe de sòl amb caràcter provisional fins a la consecució de la xarxa de clavegueram prevista es garantirà l'evacuació d'aigües residuals mitjançant un sistema de depuració individual.

Article 5.92.- Evacuació de residus sòlids.

1. Es prohibeixen els trituradors de fems i residus amb abocaments a la xarxa de clavegueram. Només podran autoritzar-se en els supòsits d'excepció que pugui preveure expressament una ordenança municipal reguladora de la matèria.

2. Quan els fems o altres residus sòlids que produïra qualsevol activitat per les seues característiques, no puguin o no hagen de ser arreglats pel servei d'arregla domiciliari, hauran de ser traslladats directament al lloc adequat per al seu abocament per compte del titular de l'activitat.

Article 5.93.- Abocaments industrials.

Les aigües residuals procedents de processos d'elaboració industrial es decantaran i es depuraran en primera instància per la indústria mateixa abans d'abocar-la a les xarxes generals de sanejament, de manera que els abocaments complisquen les normatives específiques vigents. Les instal·lacions que no produïsquen aigües residuals contaminades, podran abocar directament amb sifó hidràulic interposat.

Article 5.94.- Serveis sanitaris mínims.

Es compliran les dotacions i les condicions assenyalades en la normativa específica i les contingudes en aquestes normes o Ordenances municipals que respecte d'això estiguen vigents.

1. Cambres de bany en locals de comerç i hostalers.

Els locals destinats al comerç disposaran dels següents serveis sanitaris: fins als primers 100 metres quadrats, un excusat i un lavabo; per cada 200 metres quadrats addicionals o fracció superior a 100 metres quadrats s'augmentarà un excusat i un lavabo, els quals es separaran, en aquest cas, per a cada un dels sexes. Els locals que es destinen a bars, cafeteries i restaurants, siga quina siga la seua superfície, disposaran d'un mínim de dues unitats d'excusat i lavabo, per a cada sexe, i s'incrementaran successivament en un excusat i un lavabo per a cada sexe per cada 100 m² addicionals de superfície útil.

2. Cambres de bany en usos hotelers i anàlegs.

Tots els locals d'utilització pel públic en general disposaran d'un excusat i d'un lavabo independent per a cada sexe, fins als primers 100 metres quadrats de superfície útil. Per cada 200 metres quadrats útils addicionals d'espais comuns o fracció superior a 100 metres quadrats, s'augmentarà un excusat per a cada sexe i per cada 200 metres quadrats un lavabo per a cada sexe.

3. Cambres de bany en oficines.

Els locals d'oficines de fins a 150 metres quadrats de superfície útil disposaran d'un excusat i d'un lavabo. Per cada 200 metres quadrats més o fracció superior a 100 metres quadrats, s'augmentarà un excusat i un lavabo, que se separaran en aquest cas per a cada un dels sexes.

Excepte en oficines de fins a 150 m², els lavabos no podran comunicar directament amb la resta del local per a la qual cosa haurà d'instal·lar-se un vestíbul o un espai intermedi.

En els edificis on s'instal·len diverses firmes podran agrupar-se els lavabos, i se'n mantenen el nombre i les condicions amb referència a la superfície total, inclosos els espais comuns d'ús públic des dels quals tindran accés.

CAPÍTOL CINQUÈ. LOCALS D'APARCAMENT DE VEHICLES

SECCIÓ PRIMERA. CONDICIONS BÀSIQUES

Article 5.95.- Definició.

1. Els aparcaments són espais en contacte amb la xarxa viària destinats a l'emmagatzemament temporal de vehicles, ja siga d'ús públic o privatiu.
2. La superfície útil mínima obligatòria de garatge serà, en metres quadrats, el resultat de multiplicar per 20 el nombre de les places d'aparcament d'automòbils que es disposen, incloses les àrees d'accés i de maniobra.
3. No es considerarà plaça d'aparcament cap espai que, encara que complisca les condicions dimensionals, no tinga fàcil accés i maniobra per als vehicles, i haurà de complir allò que s'ha exigit en les normes HD-91 o norma de rang equivalent que les substituïska.
4. Podran desenvolupar-se amb les limitacions establertes en les normes específiques de zona en:
 - a) Plantes davall rasant dels edificis (excepcionalment en planta baixa si així s'admet en les ordenances de zona).
 - b) Edificacions autoritzades davall els espais lliures de les parcel·les.
 - c) Edificis exclusius.
 - d) Soterrani, davall via pública o espai lliure d'ús públic amb la concessió prèvia administrativa o mera autorització segons es tracte d'estacionaments o de garatges respectivament. Podran dictar-se ordenances municipals específiques per a regular amb precisió aquestes ubicacions.

Article 5.96.- Classificació.

Els aparcaments es classificaran a efectes d'aquesta normativa en els tipus següents:

- a) Privats en habitatges unifamiliars.
- b) Privats, d'ús privatiu, que tinguen fins a 5 places.
- c) Privats, d'ús privatiu, de 6 a 30 places.
- d) Privats, d'ús privatiu, de 31 a 60 places; o privat o públic d'explotació que tinguen fins a 30 places.
- e) Privats, d'ús privatiu, de més de 60 places; o privat o públic d'explotació de més de 30 places.

Article 5.97.- Condicions d'ús.

En els de tipus c, d, i e, s'aportarà el projecte d'activitat, per tractar-se de locals de risc especial, com a activitat qualificada, independentment del projecte arquitectònic.

En els de tipus e, l'autorització municipal estarà condicionada a l'aprovació d'un estudi d'impacte urbà en la circulació viària.

1. Accés per a vianants.

En aparcaments dels tipus c, d i e es disposarà un accés de vianants independent de la rampa d'accés de vehicles.

Quan aquest accés es realitze per una rampa o una escala, aquestes compliran allò que s'ha especificat en l'article 2.11 de les Normes d'Habitabilitat i Disseny de Vivendes en l'àmbit de la Comunitat Valenciana, en avant H.D., referent a circulacions horitzontals i verticals de l'edifici.

2. Accessos per a vehicles.

L'amplària mínima de buits d'accés i altiplans complirà les limitacions següents:

- En carrers d'amplària igual o superior a 12 m = 3 m.
- En carrers d'amplària inferior a 12 m = 4 m.
- En carrers d'amplària igual o inferior a 6 m. La porta de garatge es recularà 3m. De la línia de façana, o bé s'hi disposarà de comandament per a l'obertura i per al tancament des de l'interior del vehicle.
- En aparcaments del tipus e, el buit d'accés serà de 6 m, o bé tindrà 2 buits independents amb l'amplària definida anteriorment d'acord amb l'ample de carrer.
- En els aparcaments dels tipus a i b, l'amplària mínima dels buits d'accés podrà ser, en tot cas, de 2'70 m i de 3 m respectivament.
- Els aparcaments disposaran d'un altiplà amb amplària igual al buit mínim i amb fons mínim de 5 m, sense incloure en aquesta superfície la d'ús públic, i amb un pendent no superior al 5%.
- En els aparcaments del tipus a, aquest altiplà podrà tindre una superfície mínima de 2'70 X 2'50 m, amb un pendent no superior al 8%.
- En els aparcaments del tipus b, aquest altiplà podrà tindre una superfície mínima de 2'70 X 4 m, amb un pendent no superior al 8%.

Si la porta de l'aparcament se situa en el pla de façana o en l'altiplà tindrà l'ample mínim d'aquesta.

3. Rampes.

Es complirà amb les limitacions següents:

- Recta: Pendent no superior al 16 %.
- Corba: Pendent no superior al 12 %.
- Radi de gir mínim en l'eix: 6m.
- Ample de rampa mínim: 3m.

En els aparcaments del tipus a i b aquestes mesures crítiques podran ser del 22% en rampes rectes; del 16 % en rampes corbes; de 4'50 m, el radi de gir i de 2'70 m, l'ample de rampa.

En els aparcaments del tipus e les rampes tindran un ample mínim de 6 m, amb 2 sentits de circulació diferenciats, o existiran 2 rampes independents amb un ample mínim de 3 m cada una.

4. Distribució interior.

Es compliran les limitacions següents:

- Altura lliure: 2'30m.
- Nombre màxim de places: No major que la superfície útil total en metres quadrats dividida per 20m².

- Dimensions mínimes de places: 2'20 X 4'50m lliures d'obstacles. Podrà haver-hi un màxim del 20% de places amb dimensions no inferiors a 2'20 X 4. En aparcaments del tipus a, si són d'una sola plaça està haurà de tindre unes dimensions mínimes de 2'55 X 4'80 m.

En els aparcaments del tipus c, d i e es disposarà almenys del 3% de places de 3'30 X 4'50 m, amb un mínim d'1 plaça.

- Ample mínim de carrers: 3 m.

- Radi de gir mínim en l'eix: 4'50 m.

- Dimensió lliure en el front de les places: Igual a les dimensions d'aquestes.

5. Il·luminació.

Caldrà ajustar-se al que disposa la HD per a VPO.

6. Ventilació.

Caldrà ajustar-se al que disposa la HD per a VPO.

7. Protecció contra el foc.

Caldrà ajustar-se al que disposa la NBE-CPI vigent.

Article 5.98.- Aparcament en els espais lliures.

1. No podrà utilitzar-se com a aparcament a l'aire lliure sobre el sòl dels espais lliures privats de parcel·la o patis d'illa, més superfície que la corresponent al 50% de la porció de parcel·la destinada a aquells.

2. En els espais lliures que es destinen a aparcaments de superfície es procurarà que aquest ús siga compatible amb l'arbratge, no si autoritzaran més obres o instal·lacions que les de pavimentació i, si n'és el cas, les expressament previstes en les normes de Zona.

SECCIÓ SEGONA. DOTACIÓ MINIMA D'APARCAMENTS.

Article 5.99.- Dotació d'aparcament.

1. Tots els edificis i locals en què així ho tinguen previst aquestes Normes en raó de l'ús i de la localització, disposaran de l'espai que s'hi estableix per a l'aparcament dels vehicles dels usuaris. La dotació de places d'aparcament serà la que s'assenyala en les presents Normes.

2. La provisió de places d'aparcament és independent de l'existència de garatges privats comercials i d'estacionaments públics.

3. La dotació en raó de l'ús serà la indicada en els articles següents excepte indicació expressa en contra en les normes de zona. En edificis d'habitatges plurifamiliars, l'Ajuntament hi podrà admetre una dotació de places d'aparcament inferior i, fins i tot, podrà no efectuar-se'n cap reserva, en parcel·les que, limitant en ambdós límits laterals amb edificacions que no es troben en fora d'ordenació substantiu, tinguen una forma que no admeta la utilització davall rasant per a tal ús. També s'admetrà una dotació inferior (però no la seua eliminació total), quan destinades en la totalitat, excepte escales, ascensors i instal·lacions indispensables, les plantes semisoterrani i primer soterrani, o primer i segon soterranis, a aparcaments, la reserva així efectuada no puga aconseguir la dotació mínima.

Article 5.100.- Dotació d'aparcaments en ús residencial.

Amb caràcter general, es disposarà, com a mínim, d'una plaça d'aparcament d'automòbil per habitatge o per cada 100 m² de superfície construïda, si resultara una dotació superior, amb les excepcions establertes en les normes de Zona.

Article 5.101.- Dotació d'aparcaments en ús industrial o de magatzem.

1. En els locals de superfície superior a 150 m², es disposarà, com a mínim, d'una plaça d'aparcament d'automòbil per cada 100 metres quadrats de superfície destinada a l'activitat productiva o a magatzem. (MOD N° 15 PUBLICADA AL DOCV EL 03/07/2009)
2. Els tallers de reparació d'automòbils disposaran d'una plaça d'aparcament d'automòbil per cada 30 metres quadrats o fracció superior a 15 metres quadrats de superfície útil de taller, amb un mínim absolut de 3 places d'aparcament.

Article 5.102.- Dotació d'aparcaments en usos comercials.

1. Es disposarà, en les categories Tco.1c i 1d, i Tco.2, com a mínim, de 15 (quinze) places d'aparcament més 1 per cada 50 metres quadrats de superfície de venda.
2. Per als comerços de la categoria Tco.3 es disposarà, com a mínim, de 15 (quinze) places d'aparcament més 1 per cada 50 metres quadrats de superfície construïda bruta (incloses zones comunes) comercial no alimentària i per cada 25 metres quadrats de superfície construïda bruta (incloses zones comunes) comercial alimentària.

Article 5.103.- Dotació d'aparcaments en usos hotelers.

Es disposarà, com a mínim, d'una plaça d'aparcament per cada 100 metres quadrats construïts totals, o per cada 2 habitacions si en resultara un nombre major. Se subjectaran en tot cas a la legislació específica en la matèria.

Article 5.104.- Dotació d'aparcaments en oficines.

Es disposarà, com a mínim, d'una plaça d'aparcament per a automòbil per cada 50 metres quadrats de superfície construïda d'oficina. (MOD N° 15 PUBLICADA AL DOCV EL 03/07/2009)

Article 5.105.- Dotació d'aparcaments en usos recreatius.

En els locals amb superfície útil major de 200 m² es disposarà, com a mínim, una plaça d'aparcament per cada 5 persones d'aforament, sense que en pugui resultar una reserva inferior a una plaça per cada 25 m² de superfície útil.

Article 5.106.- Dotació d'aparcaments en edificis protegits.

En els edificis protegits per als quals se sol·licite llicència d'intervenció no serà exigible la reserva d'aparcaments.

TÍTOL SISÉ. REGULACIÓ DE LES DIFERENTS ZONES D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CAPÍTOL PRIMER. DIVISIÓ DEL TERRITORI EN ZONES D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

Article 6.1.- Zones d'Ordenació Urbanística.

El territori municipal de Picanya es divideix en Zones d'Ordenació Urbanística conforme a allò que s'ha previst per l'article 17.C de la LRAU, la delimitació gràfica del qual s'assenyala en els Plans de la Sèrie D del Pla. Les zones resultants són les següents:

ZONES EN L'ÀMBIT URBÀ (Sòls Urbans i Urbanitzable)

NUCLI HISTÒRIC	A
EIXAMPLE	B
EXPANSIÓ	C
BAIXA DENSITAT	D
NUCLI INDUSTRIAL	N
POLÍGON INDUSTRIAL	P

ZONES EN L'ÀMBIT NATURAL (Sòl No Urbanitzable)

SNU Comú	SNUC
SNU de Protecció Agrícola	SNUPA
SNU de Protecció d'Horts i d'Alqueries	SNUPHA
SNU de Protecció de Sistemes	SNUPS
SNU d'Activitat Industrial Tràsitoria	SNUAIT

ZONES EN L'ÀMBIT DE LA XARXA PRIMÀRIA

Xarxa Primària de Comunicacions i Vies Públiques	PCV
Xarxa Primària de Transports	PTR
Xarxa Primària d'Espais Lliures i de Parcs Públics	PEL
Xarxa Primària d'Equipaments	PED
Xarxa Primària de Serveis Públics	PSS
Xarxa Primària d'Infraestructures	PI

CAPÍTOL SEGON. ZONES EN L'ÀMBIT URBÀ

SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE NUCLIS HISTÒRICS. ZONES A.

Article 6.2.- Definició. Àmbit.

1. La Zona de Nucli Històric està constituïda per l'àrea expressament grafiada amb aquest títol en el Pla D d'Ordenació Urbanística conforme a la grafia i abreviatura que s'indiquen en la llegenda.
2. Comprén les àrees que han servit d'origen a la formació del nucli urbà de Picanya i que, encara que desfigurades en part, conserven una tipologia d'habitatge tradicional i un traçat amb interès històric. Conté els eixos de connexió territorial que han configurat el creixement posterior de la ciutat.

Article 6.3.- Assignació d'Usos.

1. Ús dominant: Residencial unifamiliar. Run.

2. Usos permesos

Es permeten els usos inclosos en aquest apartat llevat que manifestament siguin incompatibles amb l'ús dominant residencial assignat a aquesta zona, per exigir tipologies edificatòries especialitzades no coherents amb l'existent o amb les majors limitacions que puguin desprendre's de la normativa vigent de protecció contra incendis o d'Ordenances municipals específiques. En qualsevol cas hauran d'ajustar-se a les condicions següents:

a) Alm.1.- Magatzems compatibles amb l'habitatge.

Només podran ubicar-se Alm.1a. Hauran d'ubicar-se en planta baixa i inferiors a la baixa, i hauran de comptar amb accessos des de la via pública i amb nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos (excepte de l'Ind.1). Si hi ha peces habitables residencials en planta baixa, aquestes hauran de quedar aïllades i independents d'aquest ús.

b) Ind.1.- Locals industrials compatibles amb l'habitatge.

Només podran ubicar-se Ind.1a. Hauran d'ubicar-se en planta baixa (llevat que s'hi ubiquen peces habitables residencials) i inferiors a la baixa. Hauran de comptar amb accessos des de la via pública i amb nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos (excepte del Alm.1).

c) Par.1.- Aparcaments d'ús públic o privat.

Podran situar-se Par.1a, en qualsevol de les ubicacions següents:

- En planta baixa i inferiors a la baixa.

- A l'aire lliure sobre superfície lliure de parcel·la, amb una ocupació màxima del 50% de la dita superfície lliure.

d) Ús Residencial Unifamiliar

Es tracta de l'ús dominant que assigna el pla a aquesta zona. S'admet en un edifici exclusiu entre mitgeres, entenent-se com a tal aquell en què totes les plantes per damunt de la baixa es destinen a habitatge i es podrà aquella a aquest mateix ús.

e) Tco.1.- Ús Comercial compatible amb l'habitatge.

S'admet el Tco.1a. Només podran ubicar-se en planta baixa. Si s'ubiquen en un edifici d'ús mixt, els locals comercials hauran de comptar amb accessos des de la via pública o vestíbul exterior i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos.

No obstant això, en edificis construïts amb anterioritat a l'aprovació definitiva del present Pla i en funció de les preexistències comercials, s'admetrà la ubicació de locals comercials de la categoria Tco.1a (superfície de venda no superior a 200 metres quadrats) en planta baixa, amb comunicació directa amb usos residencials.

f) Tho. Hotels, hostals i pensions (MOD. Nº 6 PUBLICADA AL DOGV DE 16/05/2005)

S'admet en edificis d'ús exclusiu amb l'autorització prèvia de la Comissió de Govern. Si s'ubiquen en un edifici d'ús mixt, les plantes destinades a este ús s'ubicaran sempre per damunt de les destinades a la resta dels usos no residencials i per davall dels usos residencials.

g) Tof.- Oficines.

S'admeten en planta baixa i plantes superiors, en edifici d'ús exclusiu o ús mixt.

h) Tre.- Activitats recreatives.

S'admet el Tre.1. Només podran ubicar-se en planta baixa. No obstant això, no s'admetran activitats recreatives en cap planta quan s'ubiquen peces habitables residencials en planta baixa. Hauran de comptar amb accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos.

i) D.- Dotacionals.

S'admeten en planta baixa i plantes superiors, en edifici d'ús exclusiu o d'ús mixt.

j) En edificis mixtos amb ús residencial:

Els locals no residencials s'ubicaran sempre en plantes inferiors a aquelles en què s'ubiquen els locals residencials.

k) Les distintes agregacions dels usos terciaris descrits en els paràgrafs e), g) i h) podran, amb les limitacions establertes, situar-se en edifici d'ús exclusiu terciari.

3. Usos prohibits:

Tots els no arrellegats en els apartats anteriors d'aquest article.

Article 6.4.- Condicions de la parcel·la.

1. Les parcel·les, per a ser edificables hauran de complir les condicions següents:

a) **Superfície mínima.** La superfície mínima d'una parcel·la per a ser edificable serà de 60 m².

b) **Façana.** Tots els límits frontals d'una parcel·la per a ser edificable tindran com a mínim 5 metres de longitud.

c) **Forma de la parcel·la.** Ha de ser de manera que pugui inscriure's en qualsevol part de l'àrea contínua, un dels costats del qual ha de coincidir amb l'alineació exterior, compresa per al càlcul de la superfície mínima, un cercle de 4'50 m. Els límits laterals no formaran un angle inferior a 60 graus sexagesimals amb el límit frontal.

d) No es permetran segregacions que donen origen a parcel·les, les dimensions de les quals siguin inferiors a les anteriors multiplicades per 1'4.

e) No es permetran agregacions que donen origen a parcel·les, la façana recaient de les quals al carrer principal supere els 15 metres.

f) Queden excloses de les anteriors condicions aquelles parcel·les, que sense complir-les, limiten en ambdós límits laterals amb edificacions sempre que aquestes no es troben fora d'ordenació, o siguin d'una planta, o no tinguin condicions adequades d'habitabilitat, i s'exigirà en aquests supòsits un front mínim de façana de 4 metres.

g) Així mateix queden eximides del compliment de la segona condició del paràgraf c) (angle inferior a 60 graus sexagesimals) en un límit lateral, aquelles parcel·les que limiten en aquest límit amb l'edificació sempre que aquesta no es trobe fora d'ordenació, o siga d'una planta, o no tinga condicions adequades d'habitabilitat.

Article 6.5.- Condicions de volum i de la forma dels edificis.

1. **Alineacions.**

Són les establertes en el corresponent pla .

No es permetran patis i reculades a façana.

Sí que es permetran xicotetes modificacions o ajustos en els nous edificis, a fi d'integrar-los amb els confrontants, sempre que es justifique degudament pel tècnic autor del projecte i ho autoritze l'Ajuntament. En qualsevol cas podran ser imposades per la corporació.

2. Superfície ocupable de parcel·la per l'edificació.

És la delimitada per les alineacions de façana exterior i interior establertes en els plans d'alineacions, amb un màxim de 18 metres. En la resta de la parcel·la podran realitzar-se construccions auxiliars, d'alçària no major que la planta baixa, amb un retir mínim de 3 metres respecte de l'edifici principal i amb una profunditat màxima de 4 metres. Ambdós cossos podran unir-se amb una ocupació d'1/3 del pati entre línia de façana interior i les construccions auxiliars.

3. Alçària de l'edificació

L'alçària màxima de cornisa permesa és de 7'00 metres; però, a efectes d'integració amb els habitatges o els edificis confrontants, es podrà autoritzar una variació de més menys 1'50 metres, sempre que es justifique degudament pel tècnic autor del projecte. També podrà ser imposada per l'Ajuntament. En cas d'alçària de cornisa semblant dels edificis confrontants aquesta serà obligatòria per a l'edifici projectat.

L'altura màxima permesa de l'edificació serà d'11 metres o 4'50 metres sobre l'alçària de cornisa en cas de ser inferior.

Tolerància d'alçàries. S'admetrà la construcció d'edificis que tinguen fins a una planta menys de les permeses, i s'hi hauran de tractar les mitgeres vistes provocades per l'actuació, amb una alçària mínima de cornisa de 4 metres, sempre que en siga possible la integració arquitectònica amb els edificis confrontants.

En els edificis de dues alçàries podrà realitzar-se un àtic reulat de la línies de façana exterior i interior de 3'50 metres, si la profunditat edificable de l'edificació principal és superior a 15 metres, o 2'50 metres si aquesta és inferior als 15 metres.

4. Soterranis

S'admeten soterranis sense altres condicionants que els establerts en l'article 5.39.

Per a les construccions de rampes d'accés hauran de tindre's en compte les condicions estètiques de la zona i en tot cas es col·locaran portes de tancament a nivell de façana amb obertura automàtica. També podran instal·lar-s'hi ascensors hidràulics per a accés de vehicles.

5.- Semisoterranis

No es permet la construcció de semisoterranis.

6.- Planta baixa

a) La cara inferior del forjat de sostre de la planta baixa se situarà entre 3'00 i 4'00 metres sobre la cota de rasant, llevat que les altures de forjats dels edificis confrontants requerisquen per a la correcta integració una solució diferent.

b) La planta baixa tindrà una alçària lliure mínima de 3 metres.

c) No es permet la construcció d'entrepentes o entresolats, excepte en edificis dotacionals.

En l'illa on està ubicat el Centre de Salut Municipal hi ha una parcel·la de propietat privada. En aquest pla general de declara la dita parcel·la com a equipament sanitari i, per tant, passarà a ser propietat municipal per mitjà de sistemes de gestió previstos en la Llei de Sòl.

Article 6.6.- Condicions estètiques. (MOD Nº 3 PARC APROVADA PER COMISSIO TERRITORIAL AL 02/10/02))

1. Condicions generals:

1.1. Les noves edificacions s'adequaran amb caràcter general a la tipologia modal de l'àrea, és a dir, edificació entre mitgeres sense reculades de façanes, amb pati posterior de parcel·la, coberta inclinada i rematada de cornisa en funció del parament de façana o de l'entorn en què s'ubiquen.

1.2. Podran modificar-se les façanes existents sempre que s'hi garantisca mitjançant un projecte adequat, la plena integració de la modificació amb el conjunt de l'edifici.

1.3. La composició de façana haurà de partir de la consideració de les tipologies, composició de façanes, buits, materials, textures i colors.

1.4. Les edificacions que s'hi realitzen s'integraran i s'ajustaran a les edificacions significatives existents en el llenç de façana de l'illa on es realitzen i les fronterisses si n'és el cas. Es consideraran almenys 12 edificacions frontereres significatives més pròximes, en el llenç de façana, als efectes d'obtenir els criteris de disseny de la façana. La resta d'edificacions allí existent que no responguen a la tipologia històrica no es consideraran.

1.5. S'entén per edifici significatiu, aquella edificació que responga a la tipologia tradicional que es manté encara al nucli antic o aquelles realitzades més recentment ajustades a aquestes.

1.6. D'aquestes edificacions significatives, s'obtidran els criteris de disseny i els materials que s'hi han d'utilitzar en els projectes nous. Composició de façanes, proporció de buits i massissos, ràfols, cobertes. Materials que s'hi han d'utilitzar i colors.

1.7. La integració es garantirà en tot el volum recaient a la via pública i no tan sols en la façana. S'ha de garantir la integració de la coberta i dels elements que s'hi situen, ajustant-se igualment als existents en les edificacions significatives frontereres sempre que es vegin des del carrer, en funció de l'ample d'aquesta.

1.8. Tota la normativa de caràcter general, quedarà totalment supeditada al compliment dels criteris d'integració exposats en aquest article i, per tant, tindrà caràcter subsidiari i complementari d'aquests.

1.9. En operacions de rehabilitació, les condicions per a l'edificació seran les pròpies de l'edifici existent, amb eliminació d'elements impropis.

1.10 En el supòsit de demolició d'una edificació existent significativa i de valor arquitectònic, aquesta servirà per a definir tots els criteris de composició de la façana nova que s'hi haja de realitzar, a més de tindre en compte la integració amb els fronterers.

1.11. S'aplicaran les condicions estètiques de les normes generals establertes en el títol IV i V i el que estableixen les normes de protecció del títol VII.

2. Condicions específiques.

2.1. Façanes. Els buits hauran d'adequar-se a la composició característica de la zona, tant en dimensions com en ritmes, simetria i proporcions.

2.2. En el projecte es garantirà la plena integració de la façana en el llenç de façana on s'ubique; per a això s'exigiran els documents complementaris indicats per als edificis de protecció ambiental.

2.3. Quant als revestiments, seran a base de revocos, estucats o pintats amb colors i tons tradicionals. S'admetran sòcols d'aplacat uniforme en color i textura de pedra natural o artificial clar, i s'hi prohibiran expressament els de plaqueta ceràmica i maçoneria. En tot cas el color del sòcol haurà d'integrar-se amb el color de la resta de la façana. Tan sols es permetrà la realització de paraments de rajola vista sempre que aquesta siga manual, imitació de l'antiga, de colors totalment clars, i només en el cas que les edificacions significatives del llenç de façana pròximes en tinguin.

2.4. Ràfols i cornises. Els ràfols no sobreixiran del pla de façana més de 10 cm del vol màxim. Les cornises no sobreixiran més de 30 cm del pla de façana.

2.5. Cossos volats. Només es permetran balcons totalment calats amb un vol màxim del 5% de l'ample del carrer sense que sobrepassi els 60 cm, ni l'amplària de la vorera menys 30 cm. L'altura lliure mínima a la rasant de la vorera serà de 3'50 m. Els balcons podran ocupar com a màxim el 30% de la longitud de la façana respectant els 60 cm de distància a mitgeres.

2.6. No es podran construir balcons colant la totalitat de la grossària de forjat de la planta pis i s'hi admetrà un grossària màxima de la peanya o de l'estant de 15 cm.

2.7. Les baranes seran de ferro forjat o amb perfils d'acer, i s'hi prohibeixen expressament les d'obra, de fusta o d'alumini. Les reixes de protecció de buits es realitzaran amb el mateix criteri que l'expressat per a les baranes dels balcons.

2.8. Buits. Seran rectangulars i en sentit vertical, en tot cas hauran d'adequar-se a la composició de les edificacions significatius fronterisses, tant en dimensions com en ritmes, simetria i proporcions.

2.9. La fusteria serà de fusta, o d'alumini o metall lacat, fins i tot les persianes, amb tons i colors tradicionals i integrats en l'entorn, i se situarà en un pla interior al de la línia de façana.

2.10. Les portes d'accés, fins i tot les de garatges i dels aparcaments, seran de fusta o d'alumini o metall lacat i sempre batents cap a l'interior, i les dimensions seran semblants a les de l'entorn a què pertanyen.

2.11. Cobertes. Les cobertes de l'última planta seran planes o inclinades amb un pendent màxim del 46 per cent (25°), es formaran a base de teula, preferentment "teula vella" corba de tipus àrab o de color semblant a l'originària de l'edifici, i s'hi prohibeixen expressament les de color negre o marró fosc. La cornisa sempre haurà de ser plana i recta.

2.12. Els faldons recaients a l'alineació exterior podran incorporar els buits necessaris per a ventilació i il·luminació, amb solució de finestra abatible d'eix horitzontal, en el pla de la coberta, en una banda d'ample mínim de 2'00 metres, paral·lela a l'alineació exterior i sempre que quedi garantida la integració d'aquest element. Per damunt dels plans que defineixen la coberta no es permet la construcció de cap element a excepció de ximeneres, baranes i rematades en línia de façana. En tot cas, aquests elements constructius seran de materials i de disseny tradicional, integrats en el conjunt i formaran part del projecte de l'edifici. Si es disposen baranes o rematades en la línia de façana tindran una alçària semblant als edificis significatius fronterers.

2.13. Les caixes d'escales, casetes d'ascensors, dipòsits i altres instal·lacions hauran de quedar integrats dins del faldó de coberta.

Article 6.7.- Edificis catalogats

En tot cas, els edificis i els conjunts urbans en aquesta zona, quedaran subjectes al compliment d'aquestes ordenances i les normes de protecció establertes en el títol VII.

SECCIÓ SEGONA. ZONA D'EIXAMPLE ZONES B.

Article 6.8.- Àmbit.

La Zona d'Eixample està constituïda pel conjunt d'àrees expressament grafiades amb aquest títol en els Plans P d'Ordenació Urbanística. Correspon a les àrees de creixement urbà, caracteritzades per un sistema d'ordenació en edificació en illes amb alineació a vial, sobre el qual s'acomoden diferents usos i tipologies, amb predomini dels edificis entre mitgeres d'habitatges plurifamiliars.

Article 6.9.- Assignació d'usos.

1. Ús dominant. Residencial

2. Usos permesos.

Es permet qualsevol altre ús no inclòs en l'apartat 3 d'aquest article llevat que manifestament siga incompatible amb l'ús dominant residencial assignat a aquesta zona, o amb les majors limitacions que puguin desprendre's de la normativa vigent de protecció contra incendis o d'Ordenances municipals específiques. En qualsevol cas hauran d'ajustar-se a les condicions següents:

a) Alm.1.- Magatzems compatibles amb l'habitatge.

Només podran ubicar-se en plantes inferiors a la baixa i planta baixa, amb l'autorització prèvia de la Comissió de Govern. Hauran de comptar amb accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos (excepte l'Ind.1). Seran incompatibles amb peces habitables residencials en planta baixa.

b) Ind.1.- Locals industrials compatibles amb l'habitatge.

Només podran ubicar-se en planta baixa, amb l'autorització prèvia de la Comissió de Govern. (Seran incompatibles amb peces habitables residencials en planta baixa). Hauran de comptar amb accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos (excepte el Alm.1).

c) Par.1.- Aparcaments d'ús públic o privat.

Podran situar-se en qualsevol de les ubicacions següents:

- En plantes inferiors a la baixa.

- Baix espais lliures privats o, si n'és el cas, amb la concessió administrativa prèvia o mera autorització, sota espais lliures públics.

- En edifici d'ús exclusiu d'aparcaments, excepte en edificis sotmesos a qualsevol nivell de protecció.

d) Rcm.- Ús Residencial comunitari.

S'admet en edifici d'ús exclusiu, entenent com a tal aquell en què totes les plantes (baixa i superiors) es destinen a aquest ús (s'hi podrà ubicar en planta baixa amb l'autorització prèvia de la Comissió de Govern algun altre ús permés). Si s'ubica en edifici d'ús mixt, les plantes destinades a

aquest ús se situaran sempre per damunt de les destinades a usos no residencials i per davall de les destinades a habitatges.

e) Ús Residencial Unifamiliar

Es tracta de l'ús dominant que assigna el pla a aquesta zona. S'admet en edifici d'ús exclusiu amb les mateixes característiques i singularitats especificades per a l'Ús Residencial Comunitari.

f) Rpf.- Ús Residencial Plurifamiliar.

Es tracta de l'ús global o dominant assignat pel Pla en aquestes Zones. S'admet en edifici d'ús exclusiu, amb les mateixes característiques i singularitats especificades per a l'Ús Residencial Comunitari.

Si s'ubica en edifici d'ús mixt, les plantes destinades a aquest ús se situaran sempre per damunt tant de les destinades a usos no residencials com de les destinades a ús Residencial comunitari.

g) Tco.1.- Ús Comercial compatible amb l'habitatge.

Només podran ubicar-se en planta baixa amb l'autorització prèvia de la Comissió de Govern. Si s'ubiquen en edifici d'ús mixt, els locals comercials hauran de comptar amb accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos.

No obstant això, en edificis construïts amb anterioritat a l'aprovació definitiva del present Pla i en funció de les preexistències comercials, s'admetrà la ubicació de locals comercials de la categoria Tco.1a (superfície de venda no superior a 200 metres quadrats) en planta baixa amb comunicació directa amb usos residencials.

h) Tho.1.- Hotels, hostals i pensions.

S'admet en edifici d'ús exclusiu amb l'autorització prèvia de la Comissió de Govern. Si s'ubica en edifici d'ús mixt, les plantes destinades a aquest ús se situaran sempre per damunt de les destinades a la resta d'usos no residencials i per davall de les destinades a usos residencials.

i) Tof.- Oficines.

S'admet en edifici d'ús exclusiu amb l'autorització prèvia de la Comissió de Govern. Si s'ubica en edifici d'ús mixt, les plantes destinades a aquest ús se situaran sempre per damunt de les destinades a la resta d'usos no residencials i per davall de les destinades a usos residencials.

j) Tre.- Activitats recreatives.

S'admeten en planta baixa, amb l'autorització prèvia de la Comissió de Govern, sense que pugui compaginar-se amb peces habitables residencials en planta baixa. Hauran de comptar amb accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos.

k) D.- Dotacionals.

S'admeten en planta baixa i plantes superiors amb les limitacions establertes en el paràgraf g). S'admeten així mateix en edifici d'ús exclusiu.

l) Les distintes agregacions dels usos terciaris descrits podran, amb les limitacions establertes, situar-se en edifici d'ús exclusiu terciari.

3. Usos prohibits.

Es prohibeixen expressament els usos següents:

a) Terciaris:

- Edificis comercials limitats a zones d'ús dominant terciari (Tco.3).
- Campaments (Tho.2).
- Edificis, locals i instal·lacions destinats a activitats recreatives amb aforament superior a 300 persones (Tre.3 i Tre.4).

b) Industrials i magatzems:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 i Alm.3.

c) Dotacionals:

- Edificis, locals, instal·lacions i espais dotacionals destinats a: cementeris (Dce), Infraestructures (Din) excepte els serveis centrals de telecomunicacions (Din.5).

d) Aparcaments:

- Aparcaments expressament vinculats al transport col·lectiu de viatgers o mercaderies (Par.2).

Article 6.10.- Condicions de la parcel·la.

1. Les parcel·les per a ser edificables hauran de complir les condicions següents:

- a) **Superfície mínima.** La superfície mínima d'una parcel·la per a ser edificable serà de 80 metres quadrats.
- b) **Façana mínima.** Tots i cada un dels límits frontals d'una parcel·la, per a ser edificable, tindran com a mínim, 6 metres de longitud.
- c) **Forma de la parcel·la.** Serà de manera que pugui inscriure's en qualsevol part de l'àrea contínua, un dels costats del qual coincidirà amb l'alineació exterior, compresa per al càlcul de la superfície mínima, un cercle de 6'00 m. Els límits laterals no formaran un angle inferior a 60 graus sexagesimals amb el límit frontal.
- d) Sense perjudici del que disposen les Ordenances generals, no seran edificables, mentre no es produïska la corresponent regularització, aquelles parcel·les en què un dels límits laterals se situa a menys de 4 metres de cantons, xamfrans, encontres i qualsevol altre esquivament de l'alineació exterior previst per l'ordenació.
- e) Queden excloses de les anteriors condicions a), b) i c) aquelles parcel·les, que sense complir-les, limiten en ambdós límits laterals amb edificacions que no es troben fora d'ordenació; i de la condició d) quan limiten amb edificació, que no es trobe fora d'ordenació, en el límit lateral més pròxim a l'esquivament de l'alineació exterior.
- f) Així mateix, queden eximides del compliment de la segona condició del paràgraf c) (angle inferior a 60 graus sexagesimals) en un límit lateral, aquelles parcel·les que limiten en aquest límit amb edificació que no es trobe fora d'ordenació.

2. Paràmetres d'ocupació i d'emplaçament.

- a) L'ocupació i l'edificació de la parcel·la s'ajustarà a les alineacions definides en els Plans P i als nombres d'alçàries s'hi grafien i delimitats per les alineacions exteriors i interiors d'edificació. La profunditat edificable no serà superior a 20 metres.
- b) En planta baixa i davall rasant la profunditat edificable no estarà regulada.

c) La línia d'edificació podrà quedar retirada de les alineacions que s'assenyalen quan concórreguen les circumstàncies següents:

- L'edificació corresponga al tipus d'habitatge unifamiliar en filera.
- La promoció afecte almenys a tot un front d'illa.
- La reculada siga homogènia, definint un parament paral·lel al definit per l'alineació, i resolga les seues trobades convenientment sense deixar o provocar mitgeres vistes.

Article 6.11.- Condicions de volum i forma dels edificis.

1. L'alçària de cornisa màxima de l'edificació s'estableix en funció del nombre de plantes grafiat en els Plans P, d'acord amb la fórmula següent:

$$Hc = 4'50 + 2'90 Np$$

Sent Hc l'alçària de cornisa màxima expressada en metres i Np el nombre de plantes que s'han d'edificar sobre la baixa.

2. Tolerància d'alçàries.

S'admetrà la construcció d'edificis amb menys plantes que les grafiades en els Plans P. Quan aquestes siguen fins a 3, podrà edificar-se'n una menys; quan siga major de 3, dos menys. En qualsevol cas, caldrà tractar les mitgeres provocades per aquesta actuació.

3. Tractament de l'última planta.

En les parcel·les en què el nombre de plantes siga superior a tres, l'última es recularà de la línia de façana per a formar àtic.

4. Edificacions davall rasant

S'hi permet la construcció de soterranis amb les determinacions que s'estableixen en les Ordenances Generals.

5. Planta baixa

a) La cara inferior del forjat de sostre de la planta baixa no podrà situar-se, en cap cas, a menys de 3'50 metres sobre la cota de referència, ni a més de 4'50 metres en edificis d'ús dominant residencial.

b) La planta baixa tindrà una alçària lliure mínima de 3 metres llevat de les excepcions regulades en les Ordenances Generals.

c) S'admet la construcció d'entresolats amb les limitacions establertes en la normativa de caràcter general.

6. Construccions per damunt de l'alçària de cornisa.

Per damunt de l'alçària de cornisa podran admetre's les construccions assenyalades en l'art. 5.42, si bé hauran de retirar-se almenys 4 metres des de la línia de façana exterior les edificacions habitables que es realitzen, i hauran de ser habitatges de superfície útil no superior a 80 m².

7. Construccions en pati d'illa.

En els patis d'illa, si n'hi haguera, l'alçària màxima del pla superior del forjat de sostre no podrà superar la del forjat de sostre de la planta baixa.

Per damunt del forjat de sostre de les plantes baixes en aquests patis tan sols s'hi admetran, tot respectant una separació de 4 metres des de l'alineació interior, els elements següents:

- a) Els faldons de les cobertes planes.
- b) Els elements de separació entre terrats amb una alçària màxima de 2'00 metres.
- c) Les baranes de protecció.
- d) Una capa de terra que pot tindre fins a 80 cm de grossària quan es preveja un tractament enjardinat.
- e) Les xemeneies de ventilació o d'evacuació de fums, calefacció i condicionament d'aire amb les alçàries que amb vista a un funcionament correcte determinen la reglamentació específica vigent o si no n'hi ha les normes de bona pràctica de la construcció.

8. Cossos i elements ixents.

Ràfols i cornises: Els ràfols no sobreixiran del pla de façana més de 10 cm del vol màxim.

Les cornises no sobreixiran més de 30 cm del pla de façana.

Cossos volats: Només es permetran balcons i miradors en les alineacions de façana recaients a carrers, places o espais lliures públics, amb un vol màxim del 5% de l'ample del carrer, sense que sobrepassi els 60 cm, ni l'amplària de la vorera menys 30 cm.

L'alçària lliure mínima a la rasant de la vorera serà de 3'50 m.

Els balcons podran ocupar com a màxim el 30% de la longitud de la façana.

La suma de les longituds dels miradors no superarà el 30 per cent de la longitud de façana en cada planta; la dels balcons més miradors, el 50 per cent de la longitud de façana en cada planta, respectant els 60 cm de distància a mitgeres.

9. Reculades.

No s'admetran patis de llums o de ventilació exteriors recaients a espais lliures públics i a vials públics.

10. Canvis d'alçàries.

El límit de canvis d'alçàries es respectarà conforme a les determinacions gràfiques dels plans de la sèrie P (escala 1/1.000). En qualsevol cas i siga quina siga la configuració del parcel·lari, el parament que materialitzi el canvi d'alçàries haurà de tindre tractament de façana.

Article 6.12.- Dotació d'aparcaments. (MOD. Nº 10 PUBLICADA AL DOCV DE 27/03/2007)

La dotació mínima de places d'aparcament serà d'1'5 places per habitatge, destinant a aquest ús almenys el primer i el segon soterrani. La xifra s'arredondirà per dalt, a partir del 0,5; és a dir, s'afegirà una plaça més.

Si els serveis municipals comproven la impossibilitat d'obtenir les places d'aparcament, perquè no es poguera destinar el soterrani al compliment de la dotació, haurà de reservar-se el mateix nombre de places (1,5 per vivenda), i adquirir-les en qualsevol garatge, públic o privat d'ela població, de manera que queden vinculades les places d'aparcament a les vivendes. L'obligació s'acreditarà davant l'Ajuntament, mitjançant document públic fefaent.

SECCIÓ TERCERA. ZONA D'EXTENSIÓ. ZONES C.

Article 6.13.- Àmbit.

La Zona d'Extensió està constituïda pel conjunt d'àrees expressament indicades en els Plans P d'Ordenació Urbanística conforme a la grafia i l'abreviatura que s'indica en la llegenda.

Està constituït per zones amb un tipus d'ordenació amb edificació unifamiliar adossada.

Article 6.14.- Assignació d'usos.

1. Ús dominant. Residencial unifamiliar. Run.

2. Usos permesos.

Es permeten els usos inclosos en aquest apartat llevat que manifestament siguin incompatibles amb l'ús dominant residencial assignat a aquesta zona per exigir tipologies edificatòries especialitzades no coherents amb l'existent o amb les majors limitacions que puguin desprendre's de la normativa vigent de protecció contra incendis o d'Ordenances municipals específiques. En qualsevol cas hauran d'ajustar-se a les condicions següents:

a) Alm.1.- Magatzems compatibles amb l'habitatge.

Només podran ubicar-se Alm.1a. Hauran d'ubicar-se en planta baixa i inferiors a la baixa i comptar amb accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos (excepte de l'Ind.1). Si hi ha peces habitables residencials en planta baixa, aquestes hauran de quedar aïllades i independents d'aquest ús.

b) Ind.1.- Locals industrials compatibles amb l'habitatge.

Només podran ubicar-se Ind.1a. Hauran d'ubicar-se en planta baixa (llevat que s'hi ubiqüen peces habitables residencials) i inferiors a la baixa. Hauran de comptar amb accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos (excepte del Alm.1).

c) Par.1.- Aparcaments d'ús públic o privat.

Podran situar-se Par.1a, en qualsevol de les ubicacions següents:

- En planta baixa i inferiors a la baixa.

- A l'aire lliure sobre superfície lliure de parcel·la, amb una ocupació màxima del 50% de la dita superfície lliure.

d) Ús Residencial Unifamiliar.

Es tracta de l'ús dominant que li assigna el pla a aquesta zona. S'admet en edifici exclusiu entre mitgeres, entenent-se com a tal aquell en què totes les plantes per damunt de la baixa es destinen a vivenda, podent-se dedicar aquella a aquest mateix ús

e) Tco.1.- Ús Comercial compatible amb l'habitatge.

S'admet el Tco.1a. Només podran ubicar-se en planta baixa. Si s'ubiquen en edifici d'ús mixt, els locals comercials hauran de comptar amb accessos des de la via pública o vestíbul exterior i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos.

No obstant això, en edificis construïts amb anterioritat a l'aprovació definitiva del present Pla i en funció de les preexistències comercials, s'admetrà la ubicació de locals comercials de la categoria Tco.1a (superfície de venda no superior a 200 metres quadrats) en planta baixa, amb comunicació directa amb usos residencials.

f) Tre.- Activitats recreatives.

S'admet el Tre.1. Només podran ubicar-se en planta baixa. No obstant això, no s'admetran activitats recreatives en cap planta quan s'ubiquen peces habitables residencials en planta baixa. Hauran de comptar amb accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos.

g) D.- Dotacionals.

S'admeten en planta baixa i plantes superiors, en edifici d'ús exclusiu o ús mixt.

h) En edificis mixtos amb ús residencial :

Els locals no residencials s'ubicaran sempre en plantes inferiors a aquelles en què s'ubiquen els locals residencials.

i) Les distintes agregacions dels usos terciaris descrits en els paràgrafs anteriors podran, amb les limitacions establertes, situar-se en edifici d'ús exclusiu terciari.

3. Usos prohibits.

Tots els no arrellegats en els apartats anteriors d'aquest article.

Article 6.15.- Condicions de la parcel·la.

1. La parcel·la mínima edificable tindrà un ample de façana igual o major que sis metres, amb una superfície mínima de 80 m², i dins de la parcel·la haurà d'inscriure's un cercle de 6 m de diàmetre.

Article 6.16.- Condicions de volum i forma dels edificis.

1.- Alineacions.

Són les determinades en el pla corresponent d'"Alineacions".

2.- Separació a límits.

Zona C1. L'edificació s'ajustarà obligatòriament a les alineacions assenyalades.

Zona C2. La separació de l'edificació respecte a l'alineació dels vials dels límits frontals serà com a mínim de 4 metres en qualsevol dels punts.

3.- Ocupació de parcel·la.

L'edificació ocuparà com a màxim un 75 % de la parcel·la. L'edificació totalment davall rasant podrà ocupar el 100%.

4.- Alçàries.

Seràn les establertes en els plans d'"Alineacions i Alçàries".

L'alçària de cornisa màxima, per a les edificacions de tres plantes serà de 10 metres i l'alçària màxima de carener de 12'50 metres.

L'alçària de cornisa màxima, per a les edificacions de dues plantes serà de 7'50 metres, i l'alçària màxima de carener de 10 metres.

5.- Edificabilitat.

Zona C1. Estarà determinada per les condicions anteriors i el nombre de plantes permés.

Zona C2. L'aprofitament sobre parcel·la neta serà de 0'75 m²/m². Els soterranis i semisoterranis, a més de l'espai comprés entre l'últim forjat i la coberta, no comptabilitzaran a efectes d'aquest còmput.

6.- Soterranis i semisoterranis.

Es permet la construcció de soterranis i de semisoterranis de forma que la cara inferior del forjat, sòl de planta baixa, es trobe en qualsevol punt 100 cm per damunt de la rasant oficial del carrer, com a màxim.

Article 6.17.- Dotació d'aparcaments.

S'hi aplicarà la dotació mínima de places d'aparcament assenyalada en les Ordenances Generals.

SECCIÓ QUARTA. ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSITAT. ZONES D. (MOD. Nº 1 PUBLICADA AL BOP DE 21/03/2002)

Article 6.18.- Àmbit.

La Zona Residencial de Baixa Densitat està constituïda pel conjunt d'àrees expressament indicades en els Plans O i P d'Ordenació Urbanística conforme a la grafia i abreviatura que s'indica en la seua llegenda.

Està constituït per zones amb tipus d'ordenació d'edificació adossada, admetent-se l'aïllada o aparejada així com la residència plurifamiliar de baixa densitat amb tipologies arquitectòniques anàlogues i integrades.

Article 6.19.- Assignació d'usos.

0. Ús dominant: Residencial unifamiliar i plurifamiliar de baixa densitat

1. Usos permesos:

Es permet qualsevol altre ús no inclòs en l'apartat 3 d'este article, en les àrees assenyalades en els plans d'Ordenació, llevat que manifestament siguin incompatibles amb l'ús dominant d'esta zona. En qualsevol cas hauran d'ajustar-se a les condicions següents:

a) Rcm.- Ús Residencial comunitari.

S'admet en edifici d'ús exclusiu, permetent-se en les zones grafiades per a Rcm o Rpf, havent de destinar a este ús totes les plantes sobre rasant o planta semisòtan, inclosa la baixa.

b) Ús Residencial Unifamiliar

S'admet en edifici exclusiu adossat, aparejat o aïllat, sempre amb tipologies arquitectòniques anàlogues i integrades, havent de dedicar totes les plantes per damunt de rasant o planta semisòtan a este mateix ús.

c) Rpf.- Ús Residencial Plurifamiliar.

S'admet en edifici d'ús exclusiu, havent de destinar a este ús totes les plantes sobre rasant o planta semisòtan, inclosa la baixa.

d) Ús Comercial compatible amb la vivenda.

Només podran ubicar-se en planta baixa. Si s'ubiquen en edifici d'ús mixt, els locals comercials hauran de comptar amb accessos des de la via pública o vestíbul exterior i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos.

S'admetrà així mateix en edificacions unifamiliars tradicionals preexistents a l'aprovació del Pla General, sempre que les dites edificacions no es troben en fora d'ordenació substantiu.

e) Hotels, hostals i pensions.

S'admet en edifici d'ús exclusiu.

f) Oficines.

3. Usos prohibits:

a) Terciaris:

- Locals comercials (Tco.2 i Tco.3).

- Edificis, locals i instal·lacions destinades a activitats recreatives (Tre.2, Tre.3 i Tre.4).

b) Industrials i magatzems:

Article 6.20.- Condicions de la parcel·la.

A. Residencial unifamiliar. Run

1. Paràmetres de forma.

Les parcel·les, per a ser edificables, hauran de complir les condicions següents:

a) **Superfície mínima.** La superfície mínima d'una parcel·la per a ser edificable serà de 100 metres quadrats per vivenda.

b) **Fatxada mínima.** Almenys un dels seus límits frontals serà com a mínim de 6 metres.

c) **Forma de la parcel·la.** Serà tal que pugui inscriure's en ella un rectangle de 6 x 12 metres un dels costats del qual coincidisca amb l'alineació exterior i els seus límits laterals no formen un angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior.

2. Paràmetres d'ocupació i emplaçament.

a) L'ocupació **màxima** de parcel·la serà del 60% de la seua superfície.

b) La **distància mínima** entre l'edificació i els límits frontals i testeres serà de 3 metres. No computaran per al mesurament d'estes distàncies respecte al límit frontal els vols o cossos ixents permesos. Si computaran en relació als límits testeres, a excepció dels ràfols no superiors a 80 cm.

c) La **planta soterrani** totalment davall rasant no computarà a efectes de parcel·la, podent ocupar el 100 % de la parcel·la. (MOD. N° 6 PUBLICADA AL DOGV DE 16/05/2005)

d) La planta soterrani o **semisòtan** que sobreïisca de l'esbassa de rasant podrà no recular-se respecte a les alineacions testeres o interiors sempre que les parcel·les confrontants no tinguin sol·licitada llicència de construcció o esta ho estiga plantejant una cota del pati confrontant sobre rasant, o conste per escrit l'acord dels propietaris corresponents amb la solució proposada.

B. Residencial Comunitari Rcm i Residencial Plurifamiliar Rpf.

1. Paràmetres de forma.

Les parcel·les, per a ser edificables, hauran de complir les condicions següents:

- a) **Superfície mínima.** La superfície mínima d'una parcel·la per a ser edificable serà de 300 metres quadrats.
- b) **Fatxada mínima.** Almenys un dels seus límits frontals serà com a mínim de 15 metres.
- c) **Forma de la parcel·la.** Serà tal que pugui inscriure's en ella un rectangle de 15 x 15 metres un dels costats del qual coincidisca amb l'alineació exterior i els seus límits laterals no formen un angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior.

2. Paràmetres d'emplaçament.

- a) L'ocupació **màxima** de parcel·la serà del 70% de la seua superfície.
- b) La **distància mínima** entre l'edificació i els límits frontals i testeres serà de 3 metres. No computaran per al mesurament d'estes distàncies respecte al límit frontal els vols o cossos ixents permesos. Si computaran en relació als límits testeres, a excepció dels ràfols no superiors a 80 cm.
- c) La **planta soterrani** totalment davall rasant no computarà a efectes de parcel·la, podent ocupar el 100 % de la parcel·la. (MOD. N° 6 PUBLICADA AL DOGV DE 16/05/2005)
- d) La planta soterrani o **semisòtan** que sobreïisca de l'esbossa de rasant podrà no recular-se respecte a les alineacions testeres o interiors sempre que les parcel·les confrontants no tinguen sol·licitada llicència de construcció o esta ho estiga plantejant una cota del pati confrontant sobre rasant, o conste per escrit l'acord dels propietaris corresponents amb la solució proposada.

C. Residencial Plurifamiliar tipus DP1

1. Paràmetres de forma.

Les parcel·les per a ser edificables, hauran de complir les condicions següents:

- Superfície mínima: La superfície mínima d'una parcel·la per a ser edificable serà de 80 m².
- Fatxada mínima: Tindrà un ample igual o major de 6 metres.
- Forma de la parcel·la: Serà tal que dins de la parcel·la pugui inscriure's un cercle de 6 metres de diàmetre.

2. Paràmetres d'ocupació i emplaçament

- a) L'ocupació màxima de parcel·la serà del 75% de la parcel·la. L'edificació davall rasant podrà ocupar el 100% de la mateixa.
- b) La distància mínima entre l'edificació i els límits frontals i testeres serà lasses determinades en el pla corresponent de "Alineacions", ajustant-se l'edificació a les alineacions assenyalades.
- c) La **planta soterrani** totalment davall rasant no computarà a efectes de parcel·la, podent ocupar el 100 % de la parcel·la. (MOD. N° 6 PUBLICADA AL DOGV DE 16/05/2005)

Es permet també soterrani davall els espais lliures d'ús privat de la parcel·la.

D. Resta d'usos permesos.

- **Paràmetres de forma.**

Les parcel·les, per a ser edificables, hauran de complir les condicions següents:

- a) **Superfície mínima.** La superfície mínima d'una parcel·la per a ser edificable serà de 500 metres quadrats.
- b) **Façana mínima.** Almenys un dels seus límits frontals serà com a mínim de 20 metres.
- c) **Forma de la parcel·la.** Serà tal que pugui inscriure's en ella un rectangle de 20 x 20 metres un dels costats del qual coincidisca amb l'alineació exterior i els seus límits laterals no formen un angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior.

2. Paràmetres d'emplaçament.

- a) L'ocupació **màxima** de parcel·la serà del 70% de la seua superfície.
- b) La **distància mínima** entre l'edificació i els límits frontals serà de 5 metres i respecte a la resta de límits de 3 metres. No computaran per al mesurament d'estes distàncies respecte al límit frontal els vols o cossos ixents permesos. Si computaran en relació als límits testeres, a excepció dels ràfols no superiors a 80 cm.
- c) La **planta soterrani** totalment davall rasant no computarà a efectes de parcel·la, podent ocupar el 100 % de la parcel·la. (MOD. N° 6 PUBLICADA AL DOGV DE 16/05/2005)

Article 6.21.- Condicions de volum i forma dels edificis.

A. Residencial unifamiliar. Run

1. El nombre màxim de plantes serà de de dos plantes, permetent-se la cambra o porxe generat, entre el forjat del sostre de la segona planta, sense comptar soterrani ni semisòtan, i l'últim de coberta, per la realització de les actuacions permeses per damunt de l'altura de cornisa
2. L'altura màxima de cornisa (sostre de la segona planta) serà de 7'5 m. i l'altura màxima total de 10 m.

S'entendrà sempre per altura de cornisa la de la cara inferior del forjat sostre de la planta segona.

3. Per damunt de l'altura de cornisa de l'edifici només s'admetran:

- a) Cobertes inclinades, amb la limitació establida en l'article establert en les Ordenances Generals.

La coberta inclinada podrà no ocupar la totalitat de la superfície en planta de l'edificació, i en este cas la resta de superfície es tractarà com a terrassa plana, accessible o no.

- b) Es permetrà cas de realitzar-se cobertes inclinades, la utilització de la cambra com a part de la mateixa vivenda. S'admetrà que les peces del porxe ventilen i il·luminen, per mitjà de buits en els plans de les cobertes inclinades, claraboies, lucernaris o finestres basculants.

També es podran situar finestres en pla vertical amb les condicions següents:

1. Distaran com a mínim 1,80 metres respecte a la línia de fatxada i no sobrepassaran en cap punt l'envoltant iniciada des de l'esbossa de cornisa amb un angle de 45°.

En parcel·les de cantó l'ocupació del qual no siga superior al 50% les mesures anteriors es prendran des de la línia exterior del ràfol situat a l'altura de cornisa.

2. No sobrepassaran en cap punt l'altura total màxima.
3. Estaran separats els volums excedents deguts a estes particularitats una distància mínima de 60 cm. de la mitgera.

4. La seua longitud total no excedirà del 50% de la longitud de la façana, computant-se separatament les façanes exteriors i les façanes interiors
- c) La superfície d'estos porxes només computarà a efectes d'edificabilitat on la seua altura lliure siga superior a 1,5 m.
4. Es permet la construcció de soterranis o semisòtans, amb les particularitats de la normes generals.
5. Reculades de l'Edificació.

La reculada mínim a façanes, serà de tres metres, realitzant-se de manera integrada en les façanes del mateix front de les edificacions d'una illa.

Podrà dur-se a terme una reculada diferent de l'establert per a les distintes façanes d'una illa, sempre que comprega a parcel·les amb un mínim de façana de 12 metres i que es plantege una unió en cada lateral amb l'alineació de l'edifici confrontant del menys 3 metres.

Per mitjà d'Estudi de Detall podran proposar-se solucions alternatives.

B. Residencial Comunitari Rcm i Residencial Plurifamiliar Rpf. (MOD. Nº 2 PUBLICADA AL DOGV DE 03/10/2001)

1. El nombre màxim de plantes serà de de dos plantes, permetent-se un àtic, cambra o porxe, generat, entre el forjat del sostre de la segona planta i l'últim de coberta, sense comptar soterrani ni semisòtan.
2. L'altura màxima de cornisa serà de 7'50 m.
3. Per damunt de l'altura de cornisa de l'edifici només s'admetran:
 - a) Les vessants de la coberta, que no podran sobre passar l'altura de 3,30 m des de l'altura de cornisa, ni els plans que, contenint una línia situada 0,40 m per damunt de les arestes d'altura de cornisa de l'edifici en fatxades, formen un pendent de 25°.
 - b) Es permetrà cas de realitzar-se cobertes inclinades, la utilització de la cambra com a part de la mateixa vivenda. S'admetrà que les peces del porxe ventilin i il·luminen, per mitjà de buits en els plans de les cobertes inclinades, claraboies, lucernaris o finestres basculants.
5. La superfície d'estos porxes només computarà a efectes d'edificabilitat on la seua altura lliure siga superior a 1,50 m.
6. En cas de realitzar-se àtic, no es permetrà la construcció de mansardes.
- c) Baranes de protecció o rematades ornamentals que no sobrepassaran l'altura d'1,40 m.
- d) S'entén per àtic l'última planta de l'edifici, de superfície edificada inferior a la de les restants plantes, i la fatxada de la qual es troba retirada dels plans de fatxades de l'edifici en tota la seua longitud almenys 2,90 m. Es permet la realització d'àtics. Es prendrà com a referència, per a la fixació de les vessants de coberta, les arestes de l'altura de cornisa de l'àtic en les seues façanes, sent l'altura total del carener de tota l'edificació de 12 m.
4. Es permet la construcció de soterranis i/o semisòtans, amb les particularitats de les normes generals.
5. Reculades de l'Edificació.

La reculada mínim a façanes, serà de 3,00 metres, realitzant-se de manera integrada en les façanes del mateix front de les edificacions d'una illa.

Podrà dur-se a terme una reculada diferent de l'establert, sempre que compregna a parcel·les amb un mínim de façana de 12 m i que es plantege una unió en cada lateral amb l'alineació de l'edifici confrontant del menys 3 metres.

C. Residencial Plurifamiliar tipus DP1

- a) El nombre màxim de plantes serà de dos altures més àtic, generat entre el forjat del sostre de la segona planta i l'últim de la coberta, per la realització de les actuacions permeses per damunt de l'altura de cornisa.
- b) L'altura màxima de cornisa serà de 10 metres a la cara inferior de l'últim forjat de l'àtic, i l'altura màxima de carener de 13,5 metres.
- c) Per damunt de l'altura de cornisa de l'edifici només s'admetran:
 - a) Cobertes inclinades, amb la limitació establerta en el paràgraf anterior.

La coberta inclinada podrà no ocupar la totalitat de la superfície en planta de l'edificació, i en este cas la resta de la superfície es tractarà com a terrassa plana, accessible o no.

- b) Es permetrà, cas de realitzar-se cobertes inclinades, la utilització del porxe resultant com a part de la mateixa vivenda. S'admetrà que les peces del porxe ventilen i il·luminen, per mitjà de buits practicats en els plans de les cobertes inclinades, com claraboies, lucernaris o finestres basculants.

També es podran situar finestres en pla vertical amb les condicions següents:

1. Distaran com a mínim 1,80 metres respecte a la línia exterior del ràfol i no sobrepassaran en cap punt l'envoltant iniciada des de la línia de cornisa amb un angle de 45°.
2. No sobrepassarà en cap punt l'altura total màxima.
3. Estaran separats els volums excedents deguts a estes particularitats una distància mínima de 60 cm de la mitgera.
4. La seua longitud total no excedirà del 50% de la longitud de la façana, computant-se separadament les façanes exteriors i les interiors.
5. Les baranes de protecció o rematades ornamentals no sobrepassaran l'altura d'1,40 metres per damunt de l'altura de cornisa.
6. Caixes d'escala i ascensors, depòsits, maquinària per a instal·lacions de l'edifici, que no podran sobrepassar l'altura d'un pla de 45° iniciat des de la línia de cornisa exterior o interior i sense sobrepassar l'altura de 4 metres des de l'últim forjat pissable de la vivenda superior.
7. La superfície d'estos porxes no computarà a efectes d'edificabilitat.

D. Resta d'usos permesos.

1. Es desenvoluparà en edifici independent aïllat, amb tipologia adequada a l'entorn.
2. El nombre màxim de plantes serà d'una planta.
3. L'altura màxima de serà de 7'5 m.
4. Per damunt de l'altura de cornisa de l'edifici només s'admetran:
 - a) Cobertes inclinades, amb la limitació establerta en l'article establert en les Ordenances Generals.

La coberta inclinada podrà no ocupar la totalitat de la superfície en planta de l'edificació, i en este cas la resta de superfície es tractarà com a terrassa plana, accessible o no.

b) No es permetrà cas de realitzar-se cobertes inclinades, la utilització dels espais generats a no ser per mitjà de la integració volumètrica total en els principals de planta baixa.

c) La superfície d'estos porxes només computarà a efectes d'edificabilitat on la seua altura lliure siga superior a 1,5 m.

4. Es permet la construcció de soterranis o semisòtans, amb les particularitats de les normes generals.

5. Es permet la construcció d'Entresolats amb una superfície màxima del 50% de la superfície ocupada per la planta en què s'integra.

6. Reculades de l'Edificació.

La reculada mínim a fatxades frontals, serà de cinc metres i a la resta de límits de 3 metres.

7. Hauran de tractar-se els paraments vistos de les edificacions confrontants com a fatxades de manera integrada.

Article 6.22.- Condicions estètiques.

1. Façanes i tancaments.

Totes les façanes tindran tractament semblant com a façana principal, usant elements i materials tradicionals. Els revestiments seran a base de revocs, emblanquinaments o pintats amb colors clars i tons tradicionals, blanc, ocre, crema, etc, també s'admet la rajola caravista, de color i to uniformes, clars i tradicionals i textura llisa, col·locats sense junta o amb junta sense reafonar realitzada amb ciment blanc pintat en massa en tons idèntics a la rajola. S'admeten sòcols en pedra natural o artificial, prohibint-se expressament el terratzo i la plaqueta de ceràmica.

El reassetjat de buits es podrà realitzar amb pedra natural o artificial, taulellets artístics o motlures.

2.Vols (MOD. Nº 2 PUBLICADA AL DOGV DE 03/10/2001)

S'entén per vol o cos ixent aquella part de l'edificació que sobreix de la fatxada, a partir de l'altura del forjat sostre de la planta baixa, i mai inferior a 2,80 m sobre rasant.

Es permeten balcons i miradors, amb ixent màxim de 90 cm., i ràfols amb vol màxim de 100 cm.

La longitud total de balcons, miradors i marquesines podran tindre fins al 50% de la longitud de façana.

Els ràfols i cornises seran motlurats o llisos, mantenint criteris tradicionals.

3. Cobertes i terrasses.

Podran realitzar-se terrasses planes o cobertes inclinades, utilitzant-se en este cas teula ceràmica o semblant de tons tradicionals. El pendent no excedirà de 25°.

4. Tancaments de parcel·les.

Es realitzarà d'obra fins a l'altura d'1 m. podent realitzar-se de reixa de ferro forjat fins als dos metres. No s'utilitzarà malla metàl·lica, ni elements prefabricats de formigó o semblant, excepte elements petris o ceràmics tradicionals que permeten transparències. En divisions de patis interiors l'altura del tancament d'obra podrà ser de 2 m.

5. Fusteria exterior.

Es realitzarà en fusta, PVC, alumini o metall lacat en tons tradicionals, no en color natural. El tancament del buit podrà fer-se amb contrafinestra interior persiana enrotllable o mallorquina.

6. Es podran admetre actuacions alternatives sempre que quede prou justificat que la solució proposada s'ajusta als models històrics de la comarca i s'integra en l'entorn urbà contribuint a incrementar la seua qualitat arquitectònica.

Article 6.23.- Dotació d'aparcaments.

S'aplicarà la dotació mínima de places d'aparcament assenyalada en les Ordenances Generals

SECCIÓ CINQUENA. ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSITAT. ZONA D4 VISTABELLA (MOD Nº 16 PUBLICADA AL DOCV EL 17/06/2010).

Article 6.24.- Àmbit.

Esta constituïda per la zona expressament grafiada en el pla núm. 1, comprén les illes 3 i 4 del sector 4 (Vistabella) de Picanya.

Article 6.25.-Assignació d'usos.

1. Ús dominant: Residencial plurifamiliar.

2. Usos permesos:

Es permet qualsevol altre ús, llevat que siga manifestament incompatible amb l'ús dominant residencial assignat a la zona o amb les majors limitacions que puga desprendre's de la normativa vigent de protecció d'incendis o de les ordenances municipals específiques. En qualsevol cas haurà d'ajustar-se al següent:

a) Mag.1.-Magatzems compatibles amb la vivenda.

Només podrà ubicar-se en plantes inferiors a la baixa i planta baixa amb l'autorització prèvia de la comissió de govern. Haurà de comptar amb accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos (excepte l'Ind.1). Serà incompatibles amb peces habitables residencials en planta baixa.

b) Ind.1.-Locals industrials compatibles amb vivenda.

Només podrà ubicar-se en planta baixa amb l'autorització prèvia de la comissió de govern. Haurà de comptar amb accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos (excepte el Mag. 1). Serà incompatibles amb peces habitables residencials en planta baixa.

c) Parell.1.- Aparcaments d'ús públic privat.

Podran situar-se en qualsevol de les situacions següents :

En plantes inferiors a la baixa.

Baix espais lliures privats o públics o si és el cas baix espais lliures públics.

En edifici ús exclusiu aparcament.

d) Rcm.- Ús residencial comunitari.

S'admet en edifici d'ús exclusiu, entenent com a tal aquell en què totes les plantes (baixa i superiors) es destinen a este ús (podrà ubicar-se en planta baixa amb l'autorització prèvia de la comissió de govern algun altre ús permés) si s'ubica en un edifici d'ús mixt les plantes destinades

a este ús se situaren sempre per damunt de les destinada a usos no residencials i per davall de les destinades a vivendes.

Ús residencial Unifamiliar.

S'admet en edifici d'ús exclusiu amb les mateixes característiques i singularitats especificades per a l'ús Residencial Comunitari.

e) Rpf.- Ús residencial plurifamiliar.

Es tracta de l'ús global dominant per a esta zona. S'admet en edifici d'ús exclusiu, amb les mateixes característiques i singularitats especificades per a l'ús residencial comunitari.

Si s'ubica en un edifici d'ús mixt les plantes destinades a este a ús se situaran sempre per damunt tant les destinades a usos no residencials com les destinades a ús residencial comunitari.

f) Tco1.- Ús comercial compatible amb vivenda.

Només podrà ubicar-se en planta baixa amb l'autorització prèvia de la comissió de govern. Si s'ubica en edifici d'ús mixt, els locals comercials hauran de comptar amb accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats de la resta.

g) Tho1.- Hotels, hostals i pensions.

S'admet edifici d'ús exclusiu amb l'autorització prèvia de la comissió de govern, si s'ubica d'ús mixt les plantes destinades a este ús se situaran sempre per damunt de les destinades a la resta d'usos no residencials i per davall de les destinada a ús residencial.

h) Tof.- Oficines.

S'admet edifici d'ús exclusiu amb l'autorització prèvia de la comissió de govern, si s'ubica d'ús mixt les plantes destinades a este ús se situaran sempre per damunt de les destinades a la resta d'usos no residencials i per davall de les destinada a ús residencial.

i) Tre.- Activitats recreatives.

S'admet en planta baixa, amb l'autorització prèvia de la comissió de govern, sense que pugui compaginar-se amb peces habitables residencials en planta baixa. Hauran de tindre accés des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats de la resta d'usos.

k) Dotacionals.

S'admeten en planta baixa i plantes superiors amb les limitacions establides en paràgraf g). S'admeten així mateix en edifici d'ús exclusiu.

l) Les distintes agregacions dels usos terciaris descrits, podran, amb les limitacions establides, situar-se en edifici d'ús exclusiu terciari.

3. Usos prohibits:

Es prohibeixen expressament els usos següents:

a) Terciaris:

- Edificis comercials limitats a zones d'ús dominant terciari (Tco3)
- Campaments. (Tho2)
- Edificis i locals amb aforament superior a 300 persones (Tre3 i Tre 4)

b) Industrials i magatzems.

- Ind.2, Ind.3, Mag.2 i Mag.3

c) Dotacionals

Edificis, locals, instal·lacions i espais dotacionals destinats a: cementeri (Dce), infraestructures (Din), excepte els servicis centrals de telecomunicacions (Din5).

d) Aparcaments

Aparcaments expressament vinculats al transport col·lectiu de viatgers i/o mercaderies (Par.2)

Article 6.26.- Condicions de parcel·la

- Superfície mínima: a efectes de parcel·lacions, reparcel·lacions i segregacions la superfície de parcel·la haurà de ser igual o superior a 140 m².

- Fatxada mínima: la parcel·la edificable ha de comptar amb un front de parcel·la a via pública de 10,00 m.

- Forma de parcel·la: Serà tal que pugui inscriure's en ella un rectangle de 10 x 14 metres, un dels costats del qual coincidisca amb l'alineació exterior i els seus límits laterals no formen un angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior.

Article 6.27.- Condicions de volum i forma dels edificis.

- Paràmetres d'ocupació i emplaçament: l'ocupació i edificació de la parcel·la s'ajustarà a l'as alineacions definides en els plans d'ordenació detallada d'este document i als números d'altures en ells grafiats i delimitats per les alineacions interiors i exteriors.

Planta soterrani i semisòtan: es podran realitzar, baix espais privats i baix espais públics o privats, grafiats en els plans com "ús de vianants", per la qual cosa l'ocupació serà el 100 % de les illes.

- Alineacions i rasants: Les que fixen els plans d'Ordenació detallada.

- Ixents i vols:

L'alçària mínima dels vols sobre qualsevol punt de la rasant del carrer serà de 3,50 m, havent de quedar separats de les finques contigües una distància igual a la del vol permès i com a mínim 0,60 m.

Els cossos volats, tant oberts com tancats s'estableix que la longitud màxima d'ambdós no sobrepassi el 50 % de la longitud total de la fatxada al dit carrer.

Només es permetran balcons en les alineacions de fatxada recaients a carrers, places o espais públics lliures. S'adopta com a criteri volumètric que podrà tancar-se el 50% de la volada resultant i que podrà computar-se planta a planta o redistribuir-se en la fatxada, d'acord amb les necessitats i programa de l'immoble.

Es prohibeixen els balcons volats de fàbrica, permetent-se exclusivament balcons amb baranes envidrades o formats per pletines metàl·liques o planxes perforades

- Vol màxim: Només es permeten balcons i miradors amb un vol màxim de 0,90 m.

- Patis interiors.

Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals.

- Numere de plantes:

III plantes (Baixa + II)

Tolerància d'alçàries: s'admetrà la construcció d'una planta menys de les grafiades en els plans, havent de tractar les mitgeres resultants de l'actuació

- Alçària de l'Edificació:

Numere de plantes	Alçària de cornisa
III plantes (Baixa + 2)	10,50 m.

- Coberta:

- Tipologia: Els blocs d'assenyalats en els plans d'ordenació seran preceptivament de coberta plana, amb les condicions que s'assenyalen

- Construccions per damunt de l'alçària màxima de cornisa:

Per damunt dels plans de la coberta, es permet la construcció de les caixes d'escala, eventuais nuclis de comunicació vertical necessaris per al manteniment de la coberta, així com els diferents elements de ventilació, telecomunicació, captació solar o qualsevol altre necessari per a la logística i funcionament normal de l'ús residencial corresponent no podran sobrepassar una alçària de 4 m sobre l'altura de cornisa, o de des de la cara inferior del forjat del sostre de la ultima planta, ni una alçària d'un pla de 30° iniciat des de la línia de cornisa, en l'alineació de fatxada interior o exterior.

Dits cassetassos respectaran, en tots els casos, un retir mínim de 3 m. de les línies de fatxada.

En tot cas, serà obligatori disposar en fatxada els elements constructius necessaris per a emmascarar-los a la vista des de la via pública, com ara zelosies metàl·liques, envidrats, etc., o bé tindran el mateix tractament que la fatxada, devent en ambdós casos reflectir-se expressament i clarament en els plans de projecte prèviament a l'obtenció de la preceptiva llicència.

Per damunt de l'alçària de cornisa, es permetrà, a més de les construccions esmentades en l'apartat anterior, la construcció de baranes, baranes i rematades ornamentals que no podran sobrepassar en més d'1,40 m l'alçària de cornisa,

Igualment, s'inclourà un esquema gràfic de la regulació de les construccions per damunt de l'alçària de cornisa.

- Edificació davall rasant:

Es permet la construcció de soterranis i semisòtans de tal forma que la cara inferior del forjat, sòl de planta baixa, es trobe en qualsevol punt 100 cm. per damunt de la rasant oficial del carrer.

Article 6.28.- Reserva d'aparcament.

S'aplicarà la dotació mínima de places d'aparcament d'1,5 places per vivenda o per cada 100 m²

Article 6.29.- Condicions de composició.

- Composició fatxades:

Per a la composició formal de fatxades s'utilitzarà un ritme de buits i draps cegos harmoniosos, prevalent la seua composició sobre el contingut funcional del programa de la vivenda.

La fatxada haurà de compondre's des de la planta baixa, no admetent-se tancaments provisionals en plantes baixes.

També serà obligatòria la definició completa de les fatxadades pel que fa a la seua composició, als seus materials, als accessos a vestíbuls i a les possibles rampes de garatge i tractament de les plantes baixes.

S'haurà de tendir a la totalitat d'un bloc lineal per a la composició formal de cada edifici i dels materials a emprar, tant de tancament com de fusteria en buits i miradors.

Haurà d'utilitzar-se una composició acord i amb criteris de racionalitat i austeritat expressiva, evitant l'excés d'ornamentació.

Materials de fatxadades:

Totes les fatxadades i paraments exteriors de les edificacions que conformen cada illa, els cassetassos i qualsevol element de fatxada, tant d'exterior com interior, es realitzaran amb materials ceràmics, petris, naturals o artificials, o elements metàl·lics prefabricats que comporten un especejament compositiu de les mateixes, quedant prohibits els esquerdejats o tractaments semblants d'aplicació contínua, blocs de formigó o semblant, entaulellats o qualsevol altre material que pugui donar lloc a imitacions o falsejaments. Tan sols es permetran revestiments continus en zones limitades integrades en elements compositius de fatxada de major escala.

Per a la fusteria exterior, com per als elements d'enfosquiment, podran utilitzar-se materials resistents, que garantisquen l'estanquitat i acabats en colors sòlids, harmoniosos amb els paraments de les fatxadades

Elements d'amortiguació solar:

La instal·lació de tendals i marquesines, prèvia presentació d'una proposta dibuixada, hauran de quedar integrats en la fatxada de l'edificació sobre la qual s'adossa.

- Fatxadades secundàries.

Sempre que es vegi des de lloc públic, es tractaran igual que la principal.

- Instal·lacions:

- Aire condicionat.

En projecte s'haurà de preveure i grafiar un espai de reserva destinat a aparells d'aire condicionat, el qual no pot estar situat en punts visibles de fatxada o coberta recaients a vial públic.

- Plaques solars per a ACS.

La seua disposició ha d'estar prevista en projecte bàsic i execució en obra nova i rehabilitació, de manera que no supose una ruptura amb els criteris estètics establits.

- Ventilació forçada banys i cuines.

Els banys i les cuines, disposaran de ventilació forçada tipus xunt, o semblant, prohibint-se expressament la disposició d'este tipus de ventilació en la fatxada de l'edificació.

Article 6.30.- Criteris per a l'ordenació de l'àrea de vianants (a cedir com a espai públic).

En els espais lliures no edificats de les parcel·les i a destinar com a àrea de vianants es permeten vials de circulació interior restringida amb tractament de de vianants, enjardinaments i instal·lacions compatibles amb l'ús, amb les condicions següents:

La disposició dels aparcaments en l'interior de la parcel·la serà sempre compatible amb la creació i gaudir d'espais de vianants generats i tan sols podrà emergir en estos el mínim espai necessari per les condicions d'accés de les rampes.

Els espais lliures no ocupats per l'edificació principal hauran de preveure la ubicació de l'arbratge i elements vegetals adequats i compatibles, així com el mobiliari urbà suficient, urbanitzant-se amb materials i solucions constructives de qualitat i acords amb l'entorn.

SECCIO SISENA.- ZONA DP-1: PARCEL·LES 8+9, 11 A I 11 B. (MOD Nº 17 PUBLICADA AL DOCV EL 07/10/2011)

Article 6.31.- Àmbit.

Esta constituïda per la zona expressament grafiada en plans, comprén les parcel·les 8+9, 11 a i 11 b del sector DP1 de Picanya, carrers Poeta Miguel Hernandez, Joanot Martorell, Federico Garcia Lorca i Taronja.

Article 6.32.- Assignació d'usos.

1. Ús dominant: Residencial plurifamiliar.

2. Usos permesos:

Es permet qualsevol altre ús, llevat que siga manifestament incompatible amb l'ús dominant residencial assignat a la zona o amb les majors limitacions que puga desprendre's de la normativa vigent de protecció d'incendis o de les ordenances municipals específiques. En qualsevol cas haurà d'ajustar-se al següent:

a) Alm.1.-Magatzems compatibles amb la vivenda.

Només podrà ubicar-se en plantes inferiors a la baixa i planta baixa amb l'autorització prèvia de la comissió de govern. Haurà de comptar amb accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos (excepte l'IND.1). Serà incompatible amb peces habitables residencials en planta baixa.

b) ND.1.-Locals industrials compatibles amb vivenda.

Només podrà ubicar-se en planta baixa amb l'autorització prèvia de la comissió de govern. Haurà de comptar amb accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos (excepte l'Alm.1). Serà incompatible amb peces habitables residencials en planta baixa.

c) Par.1.- Aparcaments d'ús públic privat.

Podran situar-se en qualsevol de les situacions següents:

a. En plantes inferiors a la baixa.

b. Baix espais lliures privats o públics o si és el cas baix espais lliures públics.

c. En edifici ús exclusiu aparcament.

d) Rcm.- Ús residencial comunitari.

S'admet en edifici d'ús exclusiu, entenent com a tal aquell en què totes les plantes (baixa i superiors) es destinen a este ús (podent ubicar-se en planta baixa amb l'autorització prèvia de la comissió de govern algun altre ús permés) si s'ubica en un edifici d'ús mixt les plantes destinades

a este ús se situaren sempre per damunt de les destinada a usos no residencials i per davall de les destinades a vivendes.

e) Ús residencial Unifamiliar.

S'admet en edifici d'ús exclusiu amb les mateixes característiques i singularitats especificades per a l'ús Residencial Comunitari.

f) Rpf.- Ús residencial plurifamiliar.

Es tracta de l'ús global dominant per a esta zona. S'admet en edifici d'ús exclusiu, amb les mateixes característiques i singularitats especificades per a l'Ús residencial comunitari.

Si s'ubica en un edifici d'ús mixt les plantes destinades a este a ús se situaren sempre per damunt tant les destinades a usos no residencials com les destinades a ús residencial comunitari.

g) Tco1.- Ús comercial compatible amb vivenda.

Només podrà ubicar-se en planta baixa amb l'autorització prèvia de la comissió de govern. Si s'ubica en edifici d'ús mixt, els locals comercials hauran de comptar amb accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats de la resta.

h) Tho1.- Hotels, hostals i pensions.

S'admet edifici d'ús exclusiu amb l'autorització prèvia de la comissió de govern, si s'ubica d'ús mixt les plantes destinades a este ús se situaran sempre per damunt de les destinades a la resta d'usos no residencials i per davall de les destinada a ús residencial.

i) Tof.- Oficines.

S'admet edifici d'ús exclusiu amb l'autorització prèvia de la comissió de govern, si s'ubica d'ús mixt les plantes destinades a este ús se situaran sempre per damunt de les destinades a la resta d'usos no residencials i per davall de les destinada a ús residencial.

j) Tre.- Activitats recreatives.

S'admet en planta baixa, amb l'autorització prèvia de la comissió de govern, sense que pugui compaginar-se amb peces habitables residencials en planta baixa. Hauran de comptar amb accés des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats de la resta d'usos.

k) D.- Dotacionals.

S'admeten en planta baixa i plantes superiors amb les limitacions establides en paràgraf g). S'admeten així mateix en edifici d'ús exclusiu.

l) Les distintes agregacions dels usos terciaris descrits, podran, amb les limitacions establides, situar-se en edifici d'ús exclusiu terciari.

3. Usos prohibits:

Es prohibeixen expressament els usos següents:

a) Terciaris:

- Edificis comercials limitats a zones d'ús dominant terciari (Tco3)
- Campaments. (Tho2)
- Edificis i locals amb aforament superior a 300 persones (Tre 3 i 4)

b) Industrials i magatzems.

- IND.2, IND3, Alm2 i Alm3

c) Dotacionals

Edificis, locals, instal·lacions i espais dotacionals destinats a: cementeri (Dce), infraestructures (DIN), excepte els servicis centrals de telecomunicacions (DIN5).

d) Aparcaments

Aparcaments expressament vinculats al transport col·lectiu de viatgers i/o mercaderies (Parell.2)

Article 6.33.- Condicions de parcel·la.

1. Les parcel·les per a ser edificables compliran les condicions següents:

a) Superfície mínima: a efectes de parcel·lacions, reparcel·lacions i segregacions la superfície de parcel·la haurà de ser igual o superior a 140 m².

b) Fatxada mínima: la parcel·la edificable ha de comptar amb un front de parcel·la a via públic de 10,00 m.

c) Forma de parcel·la: Serà tal que pugui inscriure's en ella un rectangle de 10 x 14 metres, un dels costats del qual coincidisca amb l'alineació exterior i els seus límits laterals no formen un angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior.

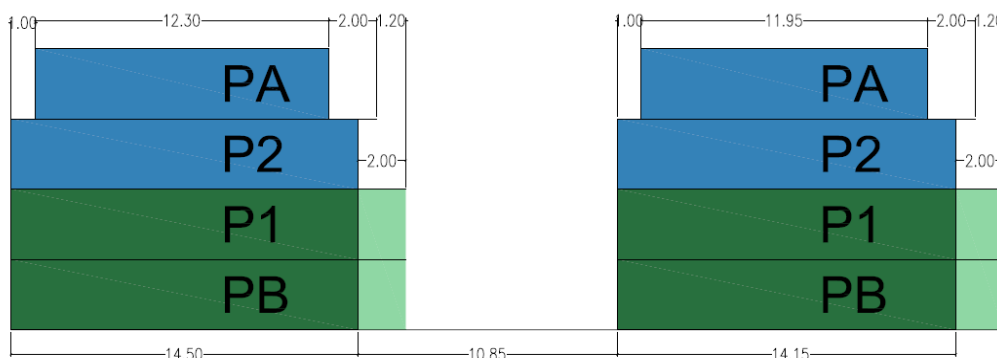
Article 6.34.- Condicions de volum i forma dels edificis.

1.- Paràmetres d'ocupació i emplaçament:

L'ocupació i edificació de la parcel·la s'ajustarà a les alineacions definides en els plans d'ordenació detallada i als números d'altures en ells grafats i delimitats per les alineacions interiors i exteriors.

Planta soterrani: es podran realitzar, baix espais privats i baix espais públics o privats, grafats en els plans com "ús de vianants", per la qual cosa l'ocupació serà el 100 % de les illes. Es permet la disposició de rampes i escales d'evacuació en sòl de parcel·la lliure no destinat a vial de vianants.

2.- Alineacions i rasants: Les que fixen els plans d'Ordenació detallada i s'adaptarà a la següent secció.



Esquema secció

3.- Ixents i vols:

Les àrees destinades a volades i terrasses, queden delimitades en la documentació gràfica.

4.- Patis interiors.

Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals

5.- Numere de plantes:

III + àtic (baixa + II + àtic)

Tolerància d'altures: s'admetrà la construcció d'una planta menys de les grafiades en els plans, havent de tractar les mitgeres resultants de l'actuació.

6.- Altura de l'Edificació:

Numere de plantes	Altura de cornisa
III+ Àtic (baixa + II+ àtic)	9,00 m.

7.- Coberta:

Tipologia: Els blocs d'assenyalats en els plans d'ordenació seran preceptivament de coberta plana, amb les condicions que s'assenyalen.

8- Construccions per damunt de l'altura màxima de cornisa:

Per damunt de l'altura de cornisa, es permet la construcció d'àtics reculats, tal com es definixen en les línies d'envoltant de la documentació gràfica i que consistix en una reculada des de línia màxima de volada 2,00 m, i d'un metre des de la línia de fatxada posterior.

També es permet la disposició de les caixes d'escala, eventuais nuclis de comunicació vertical necessaris per al manteniment de la coberta, així com els diferents elements de ventilació, telecomunicació, captació solar o qualsevol altre necessari per a la logística i funcionament normal de l'ús residencial corresponent no podran sobrepassar una altura de 4 m sobre l'altura de cornisa, o de des de la cara inferior del forjat del sostre de la ultima planta, ni una altura d'un pla de 30é iniciat des de la línia de cornisa, en l'alineació de fatxada interior o exterior.

Dits cassetassos s'integraren en la franja destinada a àtics, no podent sobre eixir d'estos.

En tot cas, serà obligatori disposar en fatxada els elements constructius necessaris per a emmascarar-los a la vista des de la via pública, com ara zelosies metàl·liques, envidats, etc., o bé tindran el mateix tractament que la fatxada, devent en ambdós casos reflectir-se expressament i clarament en els plans de projecte prèviament a l'obtenció de la preceptiva llicència.

Per damunt de l'altura de cornisa, es permetrà, a més de les construccions esmentades en l'apartat anterior, la construcció de baranes, baranes i rematades ornamentals que no podran sobrepassar en més d'1,40 m l'altura de cornisa,

Igualment, s'inclourà un esquema gràfic de la regulació de les construccions per damunt de l'altura de cornisa.

9.- Edificació davall rasant:

Es permet la construcció de soterranis en el 100 % de la superfície de parcel·la. No s'admeten semisòtans.

10.- Reserva d'aparcament.

S'aplicarà la dotació mínima de places d'aparcament d'1,1 places per vivenda o per cada 100 m².

Article 6.35.- Condicions de composició.

a) Composició fatxada:

Per a la composició formal de fatxades s'utilitzarà un ritme de buits i draps cegos harmoniosos, prevalent la seua composició sobre el contingut funcional del programa de la vivenda.

La fatxada haurà de compondre's des de la planta baixa, no admetent-se tancaments provisionals en plantes baixes.

També serà obligatòria la definició completa de les fatxades pel que fa a la seua composició, als seus materials, als accessos a vestíbuls i a les possibles rampes de garatge i tractament de les plantes baixes.

S'haurà de tendir a la totalitat d'un bloc lineal per a la composició formal de cada edifici i dels materials a emprar, tant de tancament com de fusteria en buits i miradors.

Haurà d'utilitzar-se una composició acord i amb criteris de racionalitat i austeritat expressiva, evitant l'excés d'ornamentació.

1.- Materials de fatxades:

Totes les fatxades i paraments exteriors de les edificacions que conformen cada illa, els cassetassos i qualsevol element de fatxada, tant d'exterior com interior, es realitzaran amb materials ceràmics, petris, naturals o artificials, o elements metàl·lics prefabricats que comporten un espejament compositiu de les mateixes, quedant prohibits els esquerdejats o tractaments semblants d'aplicació contínua, blocs de formigó o semblant, entaulellats o qualsevol altre material que pugui donar lloc a imitacions o falsejaments. Tan sols es permetran revestiments continus en zones limitades integrades en elements compositius de fatxada de major escala.

Per a la fusteria exterior, com per als elements d'enfosquiment, podran utilitzar-se materials resistents, que garantisquen l'estanqueïtat i acabats en colors sòlids, harmoniosos amb els paraments de les fatxades

2.- Elements d'amortiguació solar:

La instal·lació de tendals i marquesines, prèvia presentació d'una proposta dibuixada, hauran de quedar integrats en la fatxada de l'edificació sobre la qual s'adossa.

b) Fatxades secundàries.

Sempre que es veguen des de lloc públic, es tractaran igual que la principal.

c) Instal·lacions.

1.- Aire condicionat.

En projecte s'haurà de preveure i grafiar un espai de reserva destinat a aparells d'aire condicionat, el qual no pot estar situat en punts visibles de fatxada o coberta recaient a vial públic.

2.- Plaques solars per a ACS.

La seua disposició ha d'estar prevista en projecte bàsic i execució en obra nova i rehabilitació, de manera que no supose una ruptura amb els criteris estètics establits.

3.- Ventilació forçada banys i cuines.

Els banys i les cuines, disposaran de ventilació forçada tipus xunt, o semblant, prohibint-se expressament la disposició d'este tipus de ventilació en la fatxada de l'edificació

d) Criteris per a l'ordenació de l'àrea de vianants.

En els espais lliures no edificats de les parcel·les i a destinar com a àrea de vianants es permeten vials de circulació interior restringida amb tractament de de vianants, enjardinaments i instal·lacions compatibles amb l'ús, amb les condicions següents:

- La disposició dels aparcaments en l'interior de la parcel·la serà sempre compatible amb la creació i gaudiment d'espais de vianants generats i tan sols podrà emergir en estos el mínim espai necessari per les condicions d'accés de les rampes.
- Els espais lliures no ocupats per l'edificació principal hauran de preveure la ubicació de l'arbratge i elements vegetals adequats i compatibles, així com el mobiliari urbà suficient, urbanitzant-se amb materials i solucions constructives de qualitat i acords amb l'entorn

SECCIÓ SÈPTIMA. ZONA LES PALMES: ILLES M'I N.

Article 6.36.- Àmbit.

Està constituït per la zona expressament grafiada en plans, com a Illa M'i Illa N, de la zona Els Palmes.

Article 6.37.- Assignació d'usos.

1. Ús dominant: Residencial plurifamiliar.

2. Usos permesos:

Es permet qualsevol altre ús, llevat que siga manifestament incompatible amb l'ús dominant residencial assignat a la zona o amb les majors limitacions que puga desprendre's de la normativa vigent de protecció d'incendis o de les ordenances municipals específiques. En qualsevol cas haurà d'ajustar-se al següent:

a) Alm.1.-Magatzems compatibles amb la vivenda.

Només podrà ubicar-se en plantes inferiors a la baixa i planta baixa amb l'autorització prèvia de la comissió de govern. Haurà de comptar amb accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos (excepte l'IND.1). Serà incompatible amb peces habitables residencials en planta baixa.

b) IND.1.-Locals industrials compatibles amb vivenda.

Només podrà ubicar-se en planta baixa amb l'autorització prèvia de la comissió de govern. Haurà de comptar amb accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos (excepte l'Alm.1). Serà incompatible amb peces habitables residencials en planta baixa.

c) Parell.1.- Aparcaments d'ús públic privat.

Podran situar-se en qualsevol de les situacions següents:

- En plantes inferiors a la baixa.
- Baix espais lliures privats o públics o si és el cas baix espais lliures públics.
- En edifici ús exclusiu aparcament.

d) Rcm.- Ús residencial comunitari.

S'admet en edifici d'ús exclusiu, entenent com a tal aquell en què totes les plantes (baixa i superiors) es destinen a este ús (podent ubicar-se en planta baixa amb l'autorització prèvia de la comissió de govern algun altre ús permès) si s'ubica en un edifici d'ús mixt les plantes destinades a este ús se situaren sempre per damunt de les destinada a usos no residencials i per davall de les destinades a vivendes.

e) Ús residencial Unifamiliar.

S'admet en edifici d'ús exclusiu amb les mateixes característiques i singularitats especificades per a l'ús Residencial Comunitari.

f) Rpf.- Ús residencial plurifamiliar.

Es tracta de l'ús global dominant per a esta zona. S'admet en edifici d'ús exclusiu, amb les mateixes característiques i singularitats especificades per a l'Ús residencial comunitari.

Si s'ubica en un edifici d'ús mixt les plantes destinades a este a ús se situaren sempre per damunt tant les destinades a usos no residencials com les destinades a ús residencial comunitari.

g) Tco1.- Ús comercial compatible amb vivenda.

Només podrà ubicar-se en planta baixa amb l'autorització prèvia de la comissió de govern. Si s'ubica en edifici d'ús mixt, els locals comercials hauran de comptar amb accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats de la resta.

h) Tho1.- Hotels, hostals i pensions.

S'admet edifici d'ús exclusiu amb l'autorització prèvia de la comissió de govern, si s'ubica d'ús mixt les plantes destinades a este ús se situaran sempre per damunt de les destinades a la resta d'usos no residencials i per davall de les destinada a ús residencial.

i) Tof.- Oficines.

S'admet edifici d'ús exclusiu amb l'autorització prèvia de la comissió de govern, si s'ubica d'ús mixt les plantes destinades a este ús se situaran sempre per damunt de les destinades a la resta d'usos no residencials i per davall de les destinada a ús residencial.

j) Tre.- Activitats recreatives.

S'admet en planta baixa, amb l'autorització prèvia de la comissió de govern, sense que pugui compaginar-se amb peces habitables residencials en planta baixa. Hauran de comptar amb accés des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats de la resta d'usos.

k) D.- Dotacionals.

S'admeten en planta baixa i plantes superiors amb les limitacions establides en paràgraf g). S'admeten així mateix en edifici d'ús exclusiu.

l) Les distintes agregacions dels usos terciaris descrits, podran, amb les limitacions establides, situar-se en edifici d'ús exclusiu terciari.

3. Usos prohibits:

Es prohibeixen expressament els usos següents:

a) Terciaris:

- Edificis comercials limitats a zones d'ús dominant terciari (Tco3)
- Campaments. (Tho2)
- Edificis i locals amb aforament superior a 300 persones (Tre3 i Tre 4)

b) Industrials i magatzems.

- IND.2, IND3, Alm2 i Alm3

c) Dotacionals

Edificis, locals, instal·lacions i espais dotacionals destinats a: cementeri (Dce), infraestructures (DIN), excepte els servicis centrals de telecomunicacions (DIN5).

d) Aparcaments

Aparcaments expressament vinculats al transport col·lectiu de viatgers i/o mercaderies (Parell.2).

Article 6.38.- Condicions de parcel·la.

1. Les parcel·les per a ser edificables compliran les condicions següents:

- a) Superfície mínima:** a efectes de parcel·lacions, reparcel·lacions i segregacions la superfície de parcel·la haurà de ser igual o superior a 300 m².
- b) Fatxada mínima:** la parcel·la edificable ha de comptar amb un front de parcel·la a via públic de 15,00 m.
- c) Forma de parcel·la:** Serà tal que pugui inscriure's en ella un rectangle de 10 x 15 metres, un dels costats del qual coincideix amb l'alineació exterior i els seus límits laterals no formen un angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior.

Article 6.39.- Condicions de volum i forma dels edificis.

1.- Paràmetres d'ocupació i emplaçament: l'ocupació i edificació de la parcel·la s'ajustarà a l'as alineacions definides en els plans d'ordenació detallada d'este document i als números d'altures en ells grafiats i delimitats per les alineacions interiors i exteriors.

Planta soterrani: es podran realitzar, en planta soterrani o sèl meu soterrani.

2.- Alineacions i rasants: Les que fixen els plans d'Ordenació detallada.

3.- Vol màxim, balcons i miradors:

- 0,90 m

- Ocupació de balcons i miradors, 75% del perímetre repartit en la suma total de les fatxades de la planta 1a.

4.- Reculades

- Reculada de la fatxada principal, recaient a vials, 3 m.

- Reculada de les fatxades recaient a vials, en planta àtic: 1.40 m des del perímetre de vol de la planta inferior (primera). Es permet marquesina perimetral de 60 cm. de vol en el perímetre de la planta

- Reculada de les fatxades recaient a vials en la planta sobre àtic 2,00 m des del perímetre exterior de la marquesina de la planta inferior (àtic).

5.- Patis interiors.

Caldrà ajustar-se al que disposen les normes generals i vigents.

6.- Numere de plantes:

II plantas+àtico+sobre àtic

Tolerància d'altures: s'admetrà la construcció d'una planta menys de les grafiades en els plans, havent de tractar les mitgeres resultants de l'actuació

7.- Altures de l'Edificació:

Numere de plantes	Altura de cornisa, mesura des de la rasant a sostre planta primera	Altura màx d'edific.
II plantas+àtico+sobreàtico	7,50 m.	12 m

8.- Coberta:

- **Tipologia:** de coberta plana, amb les condicions que s'assenyalen

9.- Construccions per damunt de l'altura màxima de cornisa:

Per damunt de l'altura de cornisa, es permet la construcció d'àtics i sobre àtics reculats, tal com es definixen en les línies d'envoltant de la documentació gràfica i en l'apartades reculades d'estes ordenances.

Per damunt de la coberta del sobre àtic es permet cobertures per a les eixides d'escales, necessàries per al manteniment de la coberta i instal·lacions, així com els diferents elements de ventilació, telecomunicació, captació solar o qualsevol altre necessari per a la logística i funcionament normal de l'ús residencial corresponent.

En tot cas, serà obligatori disposar en fatxada els elements constructius necessaris per a emmascarar-los a la vista des de la via pública, com ara zelosies metàl·liques, envidats, etc., o bé tindran el mateix tractament que la fatxada, devent en ambdós casos reflectir-se expressament i clarament en els plans de projecte prèviament a l'obtenció de la preceptiva llicència.

10.- Edificació davall rasant:

Es permet la construcció de soterranis en el 100 % de la superfície de parcel·la.

11.- Reserva d'aparcament.

S'aplicarà la dotació mínima de places d'aparcament d'1 places per vivenda o per cada 100 m².

Article 6.40.- Condicions de composició.

a) Composició fatxada:

Per a la composició formal de fatxades s'utilitzarà un ritme de buits i draps cegos harmoniosos, prevalent la seua composició sobre el contingut funcional del programa de la vivenda.

La fatxada haurà de compondre's des de la planta baixa, no admetent-se tancaments provisionals en plantes baixes.

També serà obligatòria la definició completa de les fatxades pel que fa a la seua composició, als seus materials, als accessos a vestíbuls i a les possibles rampes de garatge i tractament dels accessos.

Haurà d'utilitzar-se una composició acord i amb criteris de racionalitat i austeritat expressiva, evitant l'excés d'ornamentació.

b) Fatxades secundàries.

Sempre que es vegem des de lloc públic, es tractaren igual que la principal.

c) Instal·lacions.

1.- Aire condicionat.

En projecte s'haurà de preveure i grafiar un espai de reserva destinat a aparells d'aire condicionat, el qual no pot estar situat en punts visibles de fatxada o coberta recaients a vial públic.

2.- Plaques solars per a ACS.

La seua disposició ha d'estar prevista en projecte bàsic i execució en obra nova i rehabilitació, de manera que no supose una ruptura amb els criteris estètics establits.

Article 6.41.- Ordenances reguladores de l'illa g dels palmes.

S'aplicarà a l'illa G les condicions d'edificació corresponents a vivenda plurifamiliar, Rpf, segons les actuals ordenances.

SECCIO VUITENA.- ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSITAT. ZONA UE-VISTABELLA. (MOD N° 15 PUBLICADA AL DOCV EL 03/07/2009)

Article 6.42.- Àmbit.

La Zona Residencial de Baixa Densitat està constituïda pel conjunt d'àrees expressament indicades en els Plans O i P d'ordenació Urbanística conforme a la grafia i l'abreviatura que s'indica en la llegenda.

Està constituïda per zones amb tipus d'ordenació d'edificació adossada, on s'admet l'aïllada o l'apariada, a més de la residència plurifamiliar de baixa densitat amb tipologies arquitectòniques anàlogues i integrades.

Article 6.43.- Assignació d'usos.

1 Ús dominant: Residencial unifamiliar i plurifamiliar de baixa densitat

2 Usos permesos:

S'hi permet qualsevol altre ús no inclòs en l'apartat 3 d'aquest article, en les àrees assenyalades en els plans d'ordenació, llevat que manifestament segueixen incompatibles amb l'ús dominant d'aquesta zona. En qualsevol cas hauran d'ajustar-se a les condicions següents:

a) Rcm.- Ús Residencial comunitari.

S'admet en edifici d'ús exclusiu, i es permet en les zones grafiades per a Rcm o Rpf, i caldrà destinar a aquest ús totes les plantes sobre rasant o planta semisoterrani, inclosa la baixa.

b) Ús Residencial Unifamiliar.

S'admet en edifici exclusiu adossat, aparellat o aïllat, sempre amb tipologies arquitectòniques anàlogues i integrades, i caldrà dedicar totes les plantes per damunt de rasant o planta semisoterrani a aquest mateix ús.

c) Rpf.- Ús Residencial Plurifamiliar.

S'admet en edifici d'ús exclusiu i caldrà destinar-hi totes les plantes sobre rasant o planta semisoterrani, inclosa la baixa.

d) Ús Comercial compatible amb l'habitatge.

Només podran ubicar-se en planta baixa. Si s'ubiquen en edifici d'ús mixt, els locals comercials hauran de comptar amb accessos des de la via pública o vestíbul exterior i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos.

S'admetrà així mateix en edificacions unifamiliars tradicionals preexistents a l'aprovació del Pla General, sempre que les dites edificacions no es troben fora d'ordenació substantiu.

e) Hotels, hostals i pensions.

S'admet en edifici d'ús exclusiu.

f) Oficines.

3.- Usos permesos a la zona UE-VISTABELLA.-

a) Rpf.- Ús Residencial Plurifamiliar.

S'admet en edifici d'ús exclusiu i caldrà destinar-hi totes les plantes sobre rasant, inclosa la planta baixa.

b) Ús Comercial compatible amb l'habitatge.

Només podran ubicar-se en les zones senyalades al planejament i dins de l'àmbit limitat, concretament a l'illa 3.

S'admet solament a la planta baixa.

c) Hotels, hostals i pensions.

S'admet en edifici d'ús exclusiu.

4. Usos prohibits:

a) Terciaris:

- Locals comercials (Tco.2 i Tco.3).
 - Edificis, locals i instal·lacions destinats a activitats recreatives (Tre.2, Tre.3 i Tre.4).
- b) Industrials i magatzems:

Article 6.44.- Condicions de la parcel·la.

A. Residencial unifamiliar. Run

1. Paràmetres de forma.

Les parcel·les, per a ser edificables, hauran de complir les condicions següents:

- a) **Superfície mínima.** La superfície mínima d'una parcel·la per a ser edificable serà de 100 metres quadrats per habitatge.
- b) **Façana mínima.** Almenys un dels límits frontals serà com a mínim de 6 metres.
- c) **Forma de la parcel·la.** Serà de manera que pugui inscriure-s'hi un rectangle de 6x12 metres, un dels costats del qual coincidisca amb l'alineació exterior i els límits laterals no formen un angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior.

2. Paràmetres d'ocupació i emplaçament.

- a) L'ocupació **màxima** de parcel·la serà del 60% de la superfície.
- b) La **distància mínima** entre l'edificació i els límits frontals i testeres serà de 3 metres. No computaran per al mesurament d'aquestes distàncies respecte al límit frontal els vols o els cossos ixents permesos. Sí que computaran en relació als límits testeres, a excepció dels ràfols no superiors a 80 cm.
- c) La **planta soterrani** totalment davall rasant no computarà a efectes d'ocupació de parcel·la, i haurà de complir les reculades només respecte a l'alineació frontal o exterior del carrer principal.
- d) La planta soterrani o **semisoterrani** que sobreïisca de la línia de rasant podrà no recular-se respecte a les alineacions testeres o interiors sempre que les parcel·les confrontants no tinguin sol·licitada llicència de construcció o aquesta estiga plantejant una cota del pati confrontant sobre rasant, o conste per escrit l'acord dels propietaris corresponents amb la solució proposada.

B. Residencial Comunitari Rcm i Residencial Plurifamiliar Rpf.

1. Paràmetres de forma.

Les parcel·les, per a ser edificables, hauran de complir les condicions següents:

- a) **Superfície mínima.** La superfície mínima d'una parcel·la per a ser edificable serà de 300 metres quadrats.
- b) **Façana mínima.** Almenys un dels límits frontals serà com a mínim de 15 metres.
- c) **Forma de la parcel·la.** Serà de manera que pugui inscriure-s'hi un rectangle de 15x15 metres, un dels costats del qual coincidisca amb l'alineació exterior i els límits laterals no formen un angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior.

2. Paràmetres d'emplaçament.

- a) L'ocupació **màxima** de parcel·la serà del 70% de la superfície.
- b) La **distància mínima** entre l'edificació i els límits frontals i testeres serà de 3 metres. No computaran per al mesurament d'aquestes distàncies respecte al límit frontal els vols o els

cossos ixents permesos. Sí que computaran en relació als límits, les testeres, a excepció dels ràfols no superiors a 80 cm.

c) La planta soterrani totalment davall rasant no computarà a efectes de parcel·la, podent ocupar el 100 % de la parcel·la.

d) La planta soterrani o **semisoterrani** que sobrevisqueu de la línia de rasant podrà no recular-se respecte a les alineacions testeres o interiors, sempre que les parcel·les confrontants no tinguen sol·licitada llicència de construcció o aquesta estiga plantejant una cota del pati confrontant sobre rasant, o consten per escrit l'acord dels propietaris corresponents amb la solució proposada.

C. Residencial Plurifamiliar tipus DP1

1. Paràmetres de forma.

Les parcel·les per a ser edificables, hauran de complir les següents condicions:

- a) Superfície mínima: La superfície mínima d'una parcel·la per a ser edificable serà de 80 m².
- b) Façana mínima: Tindrà un ample igual o major de 6 metres.
- c) Forma de la parcel·la: Serà aquella que dins de la parcel·la pugui inscriure's un cercle de 6 metres de diàmetre.

2. Paràmetres d'ocupació i d'emplaçament.

- a) L'ocupació màxima de parcel·la serà del 75% de la parcel·la. L'edificació davall rasant podrà ocupar-ne el 100%.
- b) La distància mínima entre l'edificació i els límits frontals i testeres serà les determinades en el pla corresponent d'"Alineacions", i s'hi ajustà l'edificació a les alineacions assenyalades.
- c) La **planta soterrani** totalment davall rasant no computarà a efectes de parcel·la, podent ocupar el 100 % de la parcel·la.

S'hi permet també soterrani davall els espais lliures d'ús privat de la parcel·la.

D. Residencial Plurifamiliar tipus UE-VISTABELLA.-

1. Paràmetres de forma.

Les parcel·les, per a ser edificables, hauran de complir les condicions següents:

- a) Superfície mínima. La superfície mínima d'una parcel·la per a ser edificable serà de 300 metres quadrats.
- b) Façana mínima. Almenys un dels límits frontals serà com a mínim de 15 metres.
- c) Forma de la parcel·la. Serà de manera que pugui inscriure-s'hi un rectangle de 15x15 metres, un dels costats del qual coincidisca amb l'alineació exterior i els límits laterals no formen un angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior.

2. Paràmetres d'emplaçament.

- a) La distància mínima entre l'edificació i els límits frontals serà de 3'00 metres, i d'acord amb les reculades especificades al plànol del PGOU de la UE-VISTABELLA. No computaran per al mesurament d'aquesta distància respecte al límit frontal els vols o els cossos ixents permesos.

b) La planta soterrani totalment davall rasant no computarà a efectes de parcel·la podent ocupar el 100% de la parcel·la. No es permet la construcció de semisoterrani.

E. Resta d'usos permesos.

1. Paràmetres de forma.

Les parcel·les, per a ser edificables, hauran de complir les condicions següents:

- a) **Superfície mínima.** La superfície mínima d'una parcel·la per a ser edificable serà de 500 metres quadrats.
- b) **Façana mínima.** Almenys un dels límits frontals serà com a mínim de 20 metres.
- c) **Forma de la parcel·la.** Serà aquella que pugui inscriure-s'hi un rectangle de 20x20 metres, un dels costats del qual haurà de coincidir amb l'alineació exterior i els límits laterals no hauran de formar una angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior.

2. Paràmetres d'emplaçament.

- a) L'ocupació **màxima** de parcel·la serà del 70% de la superfície.
- b) La **distància mínima** entre l'edificació i els límits frontals serà de 5 metres i respecte a la resta de límits de 3 metres. No computaran per al mesurament d'aquestes distàncies respecte al límit frontal els vols o els cossos ixents permesos. Sí que computaran en relació als límits, les testeres, a excepció dels ràfols no superiors a 80 cm.
- c) La **planta soterrani** totalment davall rasant no computarà a efectes de parcel·la, podent ocupar el 100 % de la parcel·la.

Article 6.45.- Condicions de volum i forma dels edificis.

A. Residencial unifamiliar. Run

1. El nombre màxim de plantes serà de dues plantes, i s'hi permetrà la cambra o el porxe generat, entre el forjat del sostre de la segona planta, sense comptar soterrani ni semisoterrani, i l'últim de coberta, per la realització de les actuacions permeses per damunt de l'alçària de cornisa.

2. L'alçària màxima de cornisa (sostre de la segona planta) serà de 7'5 metres i l'alçària màxima total de 10 metres.

S'entendrà sempre per alçària de cornisa la de la cara inferior del forjat sostre de la planta segona.

3. Per damunt de l'alçària de cornisa de l'edifici només s'admetran:

- a) Cobertes inclinades, amb la limitació establerta en l'article fixat en les Ordenances Generals.

La coberta inclinada podrà no ocupar la totalitat de la superfície en planta de l'edificació, i en aquest cas la resta de superfície es tractarà com a terrassa plana, accessible o no.

- b) S'hi permetrà, en cas que s'hi realitzin cobertes inclinades, la utilització de la cambra com a part de l'habitatge. S'hi admetrà que les peces del porxe ventilin i il·luminin, mitjançant buits en els plans de les cobertes inclinades, claraboies, lluminàries o finestres basculants.

També es podran situar finestres en pla vertical amb les condicions següents:

- Distaran com a mínim 1'80 metres respecte a la línia de façana i no sobrepassaran en cap punt l'envoltant iniciada des de la línia de cornisa amb un angle de 45°.

En parcel·les de cantó, l'ocupació del qual no siga superior al 50%, les mesures anteriors es prendran des de la línia exterior del ràfol situat a l'alçària de cornisa.

- No sobrepassaran en cap punt l'alçària total màxima.
- Estaran separats els volums excedents a causa d'aquestes particularitats una distància mínima de 60 cm de la mitgera.
- La longitud total no excedirà del 50% de la longitud de la façana, per a la qual cosa es computaran separatament les façanes exteriors i les façanes interiors.

c) La superfície d'aquests porxes només computarà a efectes d'edificabilitat on l'alçària lliure siga superior a 1'5 m.

4. Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis, amb les particularitats de la normes generals.

5. Reculades de l'Edificació.

La reculada mínima a façanes serà de tres metres i es realitzarà de manera integrada en les façanes del mateix front de les edificacions d'una illa.

Podrà dur-se a terme un reculada diferent d'allò establert per a les distintes façanes d'una illa, sempre que comprega a parcel·les amb un mínim de façana de 12 metres i que es plantegen una unió en cada lateral amb l'alineació de l'edifici confrontant d'almenys 3 metres.

Mitjançant un Estudi de Detall s'hi podran proposar solucions alternatives.

B. Residencial Comunitari Rcm i Residencial Plurifamiliar Rpf

1. El nombre màxim de plantes serà de dues i s'hi permetrà un àtic, una cambra o un porxe, generat, entre el forjat del sostre de la segona planta i l'últim de coberta, sense comptar soterrani ni semisoterrani.

2. L'alçària màxima de cornisa serà de 7'50 m.

3. Per damunt de l'alçària de cornisa de l'edifici només s'admetran:

a) Les vessants de la coberta, que no podran sobre passar l'altura de 3'30 m des de l'alçària de cornisa, ni els plans que, quan continguen una línia situada 0'40 m per damunt de les arestes d'alçària de cornisa de l'edifici en façanes, formen un pendent de 25°.

b) Es permetrà, en cas de realitzar-se cobertes inclinades, la utilització de la cambra com a part del mateix habitatge. S'admetrà que les peces del porxe ventilen i il·luminen, mitjançant buits en els plans de les cobertes inclinades, claraobies, lucernarios o finestres basculants.

- La superfície d'aquests porxes només computarà a efectes d'edificabilitat on l'alçària lliure siga superior a 1'50 m.
- En cas de realitzar-se àtic, no es permetrà la construcció de mansardes.

c) Baranes de protecció o rematades ornamentals que no sobrepassaran l'alçària d'1'40 m.

d) S'entén per àtic l'última planta de l'edifici, de superfície edificada inferior a la de les restants plantes, i la façana de la qual es troba retirada dels plans de façanes de l'edifici en tota la longitud almenys 2'90 m. Es permet la realització d'àtics. Es prendrà com a referència, per a la fixació de les vessants de coberta, les arestes de l'alçària de cornisa de l'àtic en les façanes, i l'alçària total del carener de tota l'edificació serà de 12 m.

4. Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis, amb les particularitats de les normes generals.
5. Reculades de l'Edificació.

La reculada mínima a façanes serà de 3'00 metres i es realitzarà de manera integrada en les façanes del mateix front de les edificacions d'una illa.

Podrà dur-se a terme un reculada diferent d'allò establert, sempre que compregui a parcel·les amb un mínim de façana de 12 metres i que es plantege una unió en cada lateral amb l'alineació de l'edifici confrontant d'almenys 3 metres.

C. Residencial Plurifamiliar tipus DP1

1. El nombre màxim de plantes serà de dues alçàries més àtic, generat entre el forjat del sostre de la segona planta i l'últim de la coberta, per la realització de les actuacions permeses per damunt de l'alçària de cornisa.
2. L'alçària màxima de cornisa serà de 10 metres a la cara inferior de l'últim forjat de l'àtic, i l'alçària màxima de carener de 13'5 metres.
3. Per damunt de l'alçària de cornisa de l'edifici només s'admetran:
 - a) Cobertes inclinades, amb la limitació establerta en el paràgraf anterior.

La coberta inclinada podrà no ocupar la totalitat de la superfície en planta de l'edificació, i en aquest cas la resta de la superfície es tractarà com a terrassa plana, accessible o no.

b) Es permetrà, en cas de realitzar-se cobertes inclinades, la utilització del porxe resultant com a part del mateix habitatge. S'admetrà que les peces del porxe ventilin i il·luminen, mitjançant buits practicats en els plans de les cobertes inclinades, com claraboies, lucernarios o finestres basculants.

També es podran situar finestres en pla vertical amb les condicions següents:

- Distaran com a mínim 1'80 metres respecte a la línia exterior del ràfol i no sobrepassaran en cap punt l'envoltant iniciada des de la línia de cornisa amb un angle de 45°.
- No sobrepassarà en cap punt l'alçària total màxima.
- Estaran separats els volums excedents causats per aquestes particularitats una distància mínima de 60 cm de la mitgera.
- La longitud total no excedirà del 50% de la longitud de la façana i es computaran separadament les façanes exteriors i les interiors.
- Les baranes de protecció o rematades ornamentals no sobrepassaran l'altura d'1'40 metres per damunt de l'alçària de cornisa.
- Caixes d'escala i ascensors, dipòsits, maquinària per a instal·lacions de l'edifici, que no podran sobrepassar l'altura d'un pla de 45° iniciat des de la línia de cornisa exterior o interior i sense sobrepassar l'alçària de 4 metres des de l'últim forjat xafable de l'habitatge superior.
- La superfície d'aquests porxes no computarà a efectes d'edificabilitat.

D. Residencial Plurifamiliar UE-VISTABELLA.-

1. El nombre màxim de plantes serà de tres i s'hi permetrà un àtic, excepte a l'illa nombre 1 del plànol de la UE, que serà de quatre plantes i s'hi permetrà un àtic.

S'entén per àtic l'última planta de l'edifici, de superfície edificada inferior a la de les restants plantes, i la façana del qual es troba retirada dels plans de façanes de l'edifici en tota la longitud almenys 3'0 m.

2. L'alçària màxima de cornisa serà de 9'0 m, i l'alçària màxima de carener serà de 12'50 metres. A la illa 1 del plànol de la UE l'alçària màxima de cornisa serà de 12 i l'alçària màxima de carener serà de 15,5 metres.

3. Per damunt de l'alçària de cornisa de l'edifici només s'admetran:

a) Les vessants de la coberta, que no podran sobre passar l'altura de 3'50 m des de l'alçària de cornisa, ni tampoc podran sobre passar, els plans que, quan continguen una línia situada 0'40 m per damunt de les arestes d'alçària de cornisa de l'edifici en façanes, formen un pendent de 25º.

b) Baranes de protecció o rematades ornamentals que no sobrepassaran l'alçària d'1'40 m.

4. Es permet la construcció de soterranis, amb les particularitats de les normes generals.

5. Reculades de l'edificació.

La reculada mínima a façanes serà de 3'00 metres i es realitzarà de manera integrada en les façanes del mateix front de les edificacions d'una illa, tot d'acord amb les reculades especificades al plànol del PGOU de la UE-VISTABELLA.

D. Resta d'usos permesos.

1. Es desenvoluparà en edifici independent aïllat, amb tipologia adequada a l'entorn.

2. El nombre màxim de plantes serà d'una planta.

3. L'alçària màxima de serà de 7'5 m.

4. Per damunt de l'alçària de cornisa de l'edifici només s'admetran:

a) Cobertes inclinades, amb la limitació establerta en l'article fixat en les Ordenances Generals.

La coberta inclinada podrà no ocupar la totalitat de la superfície en planta de l'edificació, i en aquest cas la resta de superfície es tractarà com a terrassa plana, accessible o no.

b) No es permetrà en cas de realitzar-se cobertes inclinades, la utilització dels espais generats si no és mitjançant la integració volumètrica total en els principals de planta baixa.

c) La superfície d'aquests porxes només computarà a efectes d'edificabilitat on l'alçària lliure siga superior a 1'5 m.

5. Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis, amb les particularitats de les normes generals.

6. Es permet la construcció d'entresolats amb una superfície màxima del 50% de la superfície ocupada per la planta en què s'integra.

7. Reculades de l'edificació.

La reculada mínima a façanes frontals, serà de cinc metres i a la resta de límits de 3 metres.

8. Hauran de tractar-se els paraments vistos de les edificacions confrontants com a façanes de manera integrada.

Article 6.46.- Condicions estètiques.

1. Façanes i tancaments.

Totes les façanes tindran tractament semblant com a façana principal, per a la qual cosa s'usaran elements i materials tradicionals. Els revestiments seran a base de revocos, emblanquiments o pintats amb colors clars i tons tradicionals, blanc, ocre, crema, etc; també s'hi admet la rajola caravista, de color i de to uniformes, clars i tradicionals i textura llisa, col·locats sense junta o amb junta sense reafonar realitzada amb ciment blanc pintat en massa en tons idèntics a la rajola. S'hi admeten sòcols de pedra natural o artificial, i s'hi prohibeixen expressament el terratzo i la plaqueta de ceràmica.

El reencerclat de buits es podrà realitzar amb pedra natural o artificial, taulellets artístics o motlures.

2. Vols

S'entén per vol o cos ixent aquella part de l'edificació que sobreix de la façana, a partir de l'alçària del forjat sostre de la planta baixa, i mai inferior a 2'80 m sobre rasant.

S'hi permeten balcons i miradors, amb ixent màxim de 90 cm i ràfols amb vol màxim de 100 cm.

La longitud total de balcons, miradors i marquesines podran tindre fins al 50% de la longitud de façana.

Els ràfols i les cornises seran motlurats o llisos, i s'hi mantindran criteris tradicionals.

3. Cobertes i terrasses.

Podran realitzar-se terrasses planes o cobertes inclinades, per a la qual cosa s'utilitzarà en aquest cas teula ceràmica o semblant de tons tradicionals. El pendent no excedirà de 25°.

4. Tancaments de parcel·les.

Es realitzarà d'obra fins a l'alçària d'1 m i s'hi podrà fer de reixa de ferro forjat fins als dos metres. No s'utilitzarà malla metàl·lica ni elements prefabricats de formigó o semblant, excepte elements petris o ceràmics tradicionals que permeten transparències. En divisions de patis interiors l'alçària del tancament d'obra podrà ser de 2 m.

5. Fusteria exterior.

Es realitzarà de fusta, de PVC, d'alumini o de metall lacat en tons tradicionals, no de color natural. El tancament del buit podrà fer-se amb contrafinestra interior persiana enrotllable o mallorquina.

6. Es podran admetre actuacions alternatives sempre que quede prou justificat que la solució proposada s'ajusta als models històrics de la comarca i s'integra en l'entorn urbà, de manera que contribuïska a incrementar-ne la qualitat arquitectònica.

Article 6.47.- Dotació d'aparcaments.

S'aplicarà la dotació mínima de places d'aparcament assenyalada en les Ordenances Generals.

SECCIO NOVENA. ZONA INDUSTRIAL. NUCLI INDUSTRIAL. ZONA N

Article 6.48.- Àmbit.

La Zona Industrial està constituïda pel conjunt d'àrees expressament grafiades amb aquest títol en els Plans O i P.

Article 6.49.- Assignació d'usos. (MOD. Nº 12 PUBLICADA AL BOP DE 10/05/2007)

1. Ús dominant: Industrial, magatzem i serveis.

2. Usos permesos:

Sols es permetrà una única activitat per parcel·la mínima edificable. No és admissible el règim de propietat horitzontal d'activitats.

Es permet qualsevol altre ús no inclòs en l'apartat 3 d'aquest article llevat que manifestament siguin incompatibles amb l'ús dominant assignat a aquesta zona o amb les majors limitacions que puguin desprendre's de la normativa vigent de protecció contra incendis o d'ordenances municipals específiques. En qualsevol cas, hauran d'ajustar-se a les següents condicions:

- a) Mag. 1. Magatzems compatibles amb l'habitatge.
- b) Mag.2. Magatzem enclavat en zones no residencials de superfície superior a 1.000 m².
- c) Ind.1. Industrial compatible amb l'habitatge.
- d) Ind.2. Industrial compatible amb zones no residencials.
- e) Par.1.- Aparcaments d'ús públic o privat.

Podran situar-se en qualsevol de les ubicacions següents:

- En plantes inferiors a la baixa.
- Sota espais lliures privats, o si escau, prèvia concessió administrativa o mera autorització, sota espais lliures públics.
- En edifici d'ús exclusiu d'aparcaments, tret d'edificis sotmesos a qualsevol nivell de protecció.
- f) Par.2. Aparcament per a vehicles de transport.
- g) Tco.1. Comercial compatible amb la vivenda.
- h) Tco.2. Comercial de compatibilitat limitada en zones residencials i superfície de venda major de 1.500 m² no superior a 3.000 m².
- i) Tho.1.- Hotels, hostals i pensions.

S'admet en edifici d'ús exclusiu. Es podrà ubicar en edifici d'ús mixt per a ús exclusiu de personal vinculat amb l'empresa que comparteixca parcel·la. En aquest supòsit les plantes destinades a aquest ús se situaran sempre per dalt de les destinades a la resta d'usos no residencials i per sota de les destinades a usos residencials.

- j) Tof.- Oficines.

S'admet en edifici d'ús exclusiu. Si s'ubiquen en edificis d'ús mixt les plantes destinades a aquest ús se situaran per dalt de les destinades a la resta d'usos no residencials.

Cadascun dels edificis destinats a oficina hauran d'ubicar-se en una parcel·la igual o superior a la parcel·la mínima edificable, segons els articles següents. No és admissible el règim de propietat horitzontal d'oficines; cada oficina haurà de complir les condicions mínimes de parcel·la edificable.

No es permetran loft, vivendes loft, oficines loft...

- k) Tre.- Activitats recreatives.

S'admeten en edifici d'ús exclusiu.

- l) D.- Dotacionals.

S'admeten en edifici d'ús exclusiu.

3. Usos prohibits:

Es prohibeixen expressament els següents usos:

a) Residencial (R), excepte habitatges destinats al personal encarregat de la vigilància i conservació, amb un màxim d'una vivenda per indústria, que no podrà superar un 5% de l'edificabilitat de parcel·la. L'habitatge no podrà ser superior als 100 m² construïts, amb dues plantes màximes i construcció annexa a l'edifici principal.

b) Industrial d'índex alt (Ind.3).

c) Magatzem d'índex alt (Mag.3).

d) Dotacionales:

- Edificis, locals, instal·lacions i espais dotacionales destinats a Cementeris (Dce), i les categories d'Infraestructures Din.1 i Din.4.

e) Terciaris:

- Edificis comercials limitats a zones d'ús dominant terciari (Tco.3).

- Campaments (Tho.2).

- Edificis, locals i instal·lacions destinats a activitats recreatives amb aforament superior a 1.000 persones (Tre.4).

- Edificis, locals i instal·lacions destinades a loft, vivendes loft, oficines loft o semblants.

Article 6.50.- Condicions de la parcel·la.

1. Les parcel·les per a ser edificables compliran les condicions següents:

a) Superfície mínima: La superfície mínima d'una parcel·la per a ser edificable serà de 300 metres quadrats.

b) Façana mínima: Tots i cada un dels límits frontals seran, com a mínim, de 10 metres.

c) Forma de la parcel·la: Serà de manera que s'hi pugui inscriure un rectangle de 10x30 metres i el costat menor del qual coincidisca amb l'alineació exterior, i els límits laterals no formen un angle inferior a 85 graus sexagesimals amb l'alineació exterior. Per la qual cosa, en el cas que les parcel·les de les diferents propietats no reuniren aquesta condició s'ha de realitzar la regulació i la compensació abans de la sol·licitud de la llicència.

d) Queden excloses de les anteriors condicions a), b) i c) aquelles parcel·les, que sense complir-les, limiten en ambdós límits laterals amb edificacions que no es troben fora d'ordenació substantiu.

e) Així mateix queden eximides del compliment de la segona condició del paràgraf c) (angle inferior a 85 graus sexagesimals) en un límit lateral, aquelles parcel·les que limiten en un límit amb edificació que no es trobe fora d'ordenació substantiva.

Article 6.51.- Condicions de volum i forma dels edificis. (Zona N) (MOD Nº 15 PUBLICADA AL DOCV EL 03/07/2009)

a) La màxima alçària de l'edificació serà de 10 metres, i s'hi considerarà com a tal la de l'element més alt que en forme part permanent. Aquesta alçària podrà sobrepassar-se exclusivament per elements constructius necessaris, sempre que estiguen degudament justificats: dipòsits, sitges, conductes, etc.

b) El nombre màxim de plantes de l'edificació sobre rasant serà l'altura (planta baixa). S'admetrà la construcció d'entresolats amb les següents condicions:

- La superfície útil no excedirà del 25 % de la superfície útil de la nau a la qual està adscrita.
- El seu ús haurà d'estar necessàriament vinculat a l'ús de la nau.
- L'alçaria lliure de planta per damunt i per davall del forjat de sòl de l'entresolat no serà inferior a 3 metres.

c) Cada parcel·la podrà ser ocupada en el 100%.

d) Es permet la construcció de soterranis i de semisoterranis amb les determinacions establertes en les Ordenances Generals.

e) No es permeten cossos ixents sobre l'alineació exterior.

f) No es podran realitzar nivells de càrrega en la línia oficial de façana, de tal forma que els vehicles queden estacionats en el vial o en les voreres públiques. Les operacions de càrrega i de descàrrega es realitzaran sempre en l'interior de les naus o construccions.

Article 6.52.- Condicions estètiques de l'edificació.

a) Tots els paraments dels edificis, fins i tot els laterals i mitgers, hauran de tractar-se com a façanes acabades, amb materials adequats i amb qualitat resultant d'obra acabada.

b) Les construccions auxiliars i les instal·lacions complementàries de les indústries, hauran d'oferir, així mateix, un nivell d'acabat digne i que no desmeresca de l'estètica del conjunt.

c) Els espais lliures d'edificació hauran de tractar-se en el conjunt de tal manera que les àrees que no queden pavimentades es completen amb elements de jardineria i de mobiliari urbà.

SECCIÓ DESENA. ZONA INDUSTRIAL. POLÍGON INDUSTRIAL. ZONES P.

Article 6.53.- Àmbit.

La Zona Industrial està constituïda pel conjunt d'àrees expressament grafiades amb aquest títol en els Plànols O i P.

Article 6.54.- Assignació d'usos. (MOD Nº 12 PUBLICADA AL DOCV EL 10/10/2007)

1. Ús dominant: Industrial, magatzem i serveis.

2. Usos permesos:

Sols es permetrà una única activitat per parcel·la mínima edificable. No és admissible el règim de propietat horitzontal d'activitats.

Es permet qualsevol altre ús no inclòs en l'apartat 3 d'aquest article llevat que manifestament siguin incompatibles amb l'ús dominant assignat a aquesta zona o amb les majors limitacions que puguen desprendre's de la normativa vigent de protecció contra incendis o d'ordenances municipals específiques. En qualsevol cas, hauran d'ajustar-se a les següents condicions:

a) Alm Magatzems compatibles amb l'habitatge.

b) Alm.2. Magatzem enclavat en zones no residencials de superfície superior a 1.000 m².

c) Ind.1. Industrial compatible amb l'habitatge.

d) Ind.2. Industrial compatible amb zones no residencials.

e) Par.1.- Aparcaments d'ús públic o privat.

Podran situar-se en qualsevol de les ubicacions següents:

- En plantes inferiors a la baixa.

- Sota espais lliures privats, o si escau, prèvia concessió administrativa o mera autorització, sota espais lliures públics.

- En edifici d'ús exclusiu d'aparcaments, tret d'edificis sotmesos a qualsevol nivell de protecció.

f) Par.2. Aparcament per a vehicles de transport.

g) Tco.1. Comercial compatible amb la vivenda.

h) Tco.2. Comercial de compatibilitat limitada en zones residencials i superfície de venda major de 1.500 m² no superior a 3.000 m².

i) Tho.1.- Hotels, hostals i pensions.

S'admet en edifici d'ús exclusiu. Es podrà ubicar en edifici d'ús mixt per a ús exclusiu de personal vinculat amb l'empresa que comparteixca parcel·la. En aquest supòsit les plantes destinades a aquest ús se situaran sempre per dalt de les destinades a la resta d'usos no residencials i per sota de les destinades a usos residencials.

j) Tof.- Oficines.

S'admet en edifici d'ús exclusiu. Si s'ubiquen en edificis d'ús mixt les plantes destinades a aquest ús se situaran per dalt de les destinades a la resta d'usos no residencials.

Cadascun dels edificis destinats a oficina hauran d'ubicar-se en una parcel·la igual o superior a la parcel·la mínima edificable, segons els articles següents. No és admissible el règim de propietat horitzontal d'oficines; cada oficina haurà de complir les condicions mínimes de parcel·la edificable.

No es permetran loft, vivendes loft, oficines loft...

k) Tre.- Activitats recreatives.

S'admeten en edifici d'ús exclusiu.

l) D.- Dotacionals.

S'admeten en edifici d'ús exclusiu.

3. Usos prohibits:

Es prohibeixen expressament els següents usos:

a) Residencial (R), excepte habitatges destinats al personal encarregat de la vigilància i conservació, amb un màxim d'una vivenda per indústria, que no podrà superar un 5% de l'edificabilitat de parcel·la. L'habitatge no podrà ser superior als 100 m² construïts, amb dues plantes màximes i construcció annexa a l'edifici principal.

b) Industrial d'índex alt (Ind.3).

c) Magatzem d'índex alt (Alm.3).

d) Dotacionales:

- Edificis, locals, instal·lacions i espais dotacionales destinats a Cementeris (Dce), i les categories d'Infraestructures Din.1 i Din.4.

e) Terciaris:

- Edificis comercials limitats a zones d'ús dominant terciari (Tco.3).
- Campaments (Tho.2).
- Edificis, locals i instal·lacions destinats a activitats recreatives amb aforament superior a 1.000 persones (Tre.4).
- Edificis, locals i instal·lacions destinades a loft, vivendes loft, oficines loft o semblants.

Article 6.55.- Condicions de la parcel·la. (MOD. Nº 3 - 1 PUBLICADA AL BOP DE 19/05/2003)

1. Les parcel·les per a ser edificables compliran les condicions següents:

a) Superfície mínima.

La superfície mínima d'una parcel·la per a ser edificable serà de 300 metres quadrats.

b) Façana mínima.

Tots i cada un dels seus límits frontals seran, com a mínim, de 10 metres.

c) Forma de la parcel·la.

Serà de manera que pugui inscriure-s'hi un rectangle de 10x30 metres, el costat menor del qual coincidisca amb l'alineació exterior, i els límits laterals no formen un angle inferior a 85 graus sexagesimals amb l'alineació exterior. Per la qual cosa, en el cas que les parcel·les de les diferents propietats no reuniren aquesta condició, se n'haurà de realitzar la regulació i la compensació abans de la sol·licitud de la llicència.

d) Queden excloses de les anteriors condicions a), b) i c) aquelles parcel·les, que sense complir-les, limiten en ambdós límits laterals amb edificacions que no es troben fora d'ordenació substantiva.

e) Així mateix queden eximides del compliment de la segona condició del paràgraf c) (angle inferior a 85 graus sexagesimals) en un límit lateral, aquelles parcel·les que limiten en l'esmentat límit amb edificació que no es trobe fora d'ordenació substantiva.

Article 6.56.- Condicions de volum i forma dels edificis. (Zona P) (MOD Nº 15 PUBLICADA AL DOCV EL 03/07/2009)

A. Magatzem i Industrial

a) L'altura màxima de cornisa serà de 10'00 metres i la màxima alçària de l'edificació serà de 13'00 metres, per a la qual cosa s'hi considerarà la de l'element més alt que en forma part permanent. Aquesta alçària podrà sobrepassar-se exclusivament per elements constructius necessaris per al procés industrial sempre que estiga degudament justificat.

b) El nombre màxim de plantes de l'edificació sobre rasant serà l'altura (planta baixa). S'admetrà la construcció d'entresolats amb les següents condicions:

- La superfície útil no excedirà del 25 % de la superfície útil de la nau a la qual està adscrita.
- El seu ús haurà d'estar necessàriament vinculat a l'ús de la nau.
- L'alçària lliure de planta per damunt i per davall del forjat de sòl de l'entresolat no serà inferior a 3 metres.

c) Es permet la construcció de soterranis amb les determinacions que s'establixen en les Ordenances Generals. No s'hi permet la construcció de semisoterranis.

Als solars confrontants amb construccions ja existents i consolidades, la nova construcció podrà alinear-se de manera integrada, a les façanes existents del mateix front d'un illa, i fins i tot, sense cap retirada a façana, i en aplicació de l'apartat e) de l'article 6.46, sols a la façana que compleix la retirada, amb una franja de vegetació no menys de 100 cm.

d) No es podran realitzar nivells de càrrega en la línia oficial de façana, de manera que els vehicles queden estacionats en el vial o en les voreres públiques. Les operacions de càrrega i descàrrega es realitzaran sempre en l'interior de les parcel·les.

e) Reculades de l'edificació.

La reculada mínim a façanes serà de 6 metres i es realitzarà de manera integrada en les façanes del mateix front de les edificacions d'una illa.

Podrà dur-se a terme un reculada major a l'establerta per a les distintes façanes d'una illa, sempre que compregui parcel·les amb un mínim de façana de 24 metres i que es plantege una unió en cada lateral amb l'alineació de l'edifici limítrof d'almenys 3 metres.

Als solars confrontants amb construccions ja existents i consolidades, la nova construcció podrà alinear-se de manera integrada, a les façanes existents del mateix front d'un illa, i fins i tot, sense cap retirada a façana, i en aplicació de l'apartat e) de l'article 6.46, sols a la façana que compleix la retirada, amb una franja de vegetació no menys de 100 cm.

f) Vols.

S'hi permeten balcons i miradors, amb ixent màxim de 80 cm, i ràfols amb vol màxim de 90 cm.

La longitud total de balcons, miradors i marquesines podrà tindre fins al 50% de la longitud de façana.

B. Usos Terciaris i Dotacionals.

a) L'altura màxima de cornisa serà de 10'00 metres i la màxima alçària de l'edificació serà de 13'00 metres, per a la qual cosa s'hi considerarà la de l'element més alt que en forme part permanent. Aquesta altura podrà sobrepassar-se exclusivament per elements constructius que hi siguin necessaris, sempre que estiguen degudament justificats: dipòsits, sitges, conductes, etc.

b) El nombre màxim de plantes de l'edificació sobre rasant serà l'altura (planta baixa). S'admetrà la construcció d'entresolats amb les següents condicions:

- La superfície útil no excedirà del 25 % de la superfície útil de la nau a la qual està adscrita.
- El seu ús haurà d'estar necessàriament vinculat a l'ús de la nau.
- L'alçària lliure de planta per damunt i per davall del forjat de sòl de l'entresolat no serà inferior a 3 metres.

c) S'hi permet la construcció de soterranis amb les determinacions que s'establixen en les Ordenances Generals.

Als solars confrontants amb construccions ja existents i consolidades, la nova construcció podrà alinear-se de manera integrada, a les façanes existents del mateix front d'un illa, i fins i tot, sense cap retirada a façana, i en aplicació de l'apartat e) de l'article 6.46, sols a la façana que compleix la retirada, amb una franja de vegetació no menys de 100 cm.

d) No es podran realitzar nivells de càrrega en la línia oficial de façana, de forma que els vehicles queden estacionats en el vial o en les voreres públiques. Les operacions de càrrega i descàrrega es realitzaran sempre en l'interior de les parcel·les.

e) Reculades de l'edificació.

La reculada mínima a façanes serà de 6 metres i es realitzarà de manera integrada en les façanes del mateix front de les edificacions d'una illa.

Podrà dur-se a terme una reculada major a l'establerta per a les diferents façanes d'una illa, sempre que compregui parcel·les amb un mínim de façana de 24 metres i que es plantege una unió en cada lateral amb l'alineació de l'edifici limítrof d'almenys 3 metres.

La reculada mínima als altres límits serà de 3 metres, llevat que la parcel·la limítrofa estiga edificada amb paret mitgera, i en aquest cas si s'hi realitza reculada haurà de tractar-se de manera integrada amb les façanes d'aquest front als paraments mitgers.

Per mitjà d'estudi de detall podran proposar-s'hi solucions alternatives.

Als solars confrontants amb construccions ja existents i consolidades, la nova construcció podrà alinear-se de manera integrada, a les façanes existents del mateix front d'un illa, i fins i tot, sense cap retirada a façana, i en aplicació de l'apartat e) de l'article 6.46, sols a la façana que compleix la retirada, amb una franja de vegetació no menys de 100 cm.

f) Vols.

Es permeten balcons i miradors, amb ixent màxim de 80 cm, i ràfols amb vol màxim de 90 cm. La longitud total de balcons, miradors i marquesines podrà ser fins al 50% de la longitud de façana.

Article 6.57.- Condicions estètiques de l'edificació.

a. Tots els paraments dels edificis, fins i tot els laterals i mitgers, hauran de tractar-se com a façanes acabades, amb materials adequats i qualitat resultant d'obra acabada.

b. Les construccions auxiliars i les instal·lacions complementàries de les indústries, hauran d'oferir, així mateix, un nivell d'acabat digne i que no desmeresca de l'estètica del conjunt.

c. Els espais lliures d'edificació hauran de tractar-se en el conjunt de manera que les àrees que no queden pavimentades es completen amb elements de jardineria i de mobiliari urbà.

d. Tancaments de parcel·les. En els límits frontals es realitzaran d'obra amb una alçària màxima d'1 m màxim, i de reixa de ferro forjat o semblant fins als 2'10 metres. No s'hi utilitzaran ni elements prefabricats de formigó ni semblant, excepte elements petris o ceràmics tradicionals que permeten transparències. En els límits laterals podrà utilitzar-se malla metàl·lica.

e. En tots els límits visibles des de vial públic es plantarà arbratge o vegetació en una franja no menor de 100 cm. L'àrea enjardinada haurà de tindre una superfície no menor del 15% de la superfície total de parcel·la.

CAPÍTOL TERCER. ZONES EN L'ÀMBIT NATURAL

Article 6.58.- Zones en l'àmbit natural.

Caldrà ajustar-se al que disposa el Títol Tercer: Règim específic del Sòl No Urbanitzable.

CAPÍTOL QUART. ZONES EN L'ÀMBIT DE LA XARXA PRIMÀRIA

Article 6.59.- Àmbit.

Els elements i les reserves de sòl pertanyents a la Xarxa Primària de l'article 17.1.j de la LRAU estan constituïts per les àrees expressament grafiades amb aquest títol en els plànols d'ordenació del Pla.

Article 6.60.- Elements de la Xarxa Primària.

El Pla diferencia, en funció del règim d'usos que els assigna, els següents tipus i categories:

- Xarxa Primària de Comunicacions i Vies Públiques.
- Xarxa Primària de Transports .
- Xarxa Primària d'Espais Lliures i Parcs Públics.
- Xarxa Primària d'Equipaments.
- Xarxa Primària de Serveis Públics.
- Xarxa Primària d'Infraestructures.

Article 6.61.- Usos.

1. Els usos globals o dominants en cada categoria de Xarxa Primària són els següents:

- a) Primària de Comunicacions i vies públiques (PCV): Ús de comunicacions (Dcm).
- b) Primària de Transports (PTR): Ús de comunicacions (Dcm)
- c) Primària d'Espais Lliures, Jardins i Parcs Públics (PEL): Ús dotacional d'espais lliures (Del).
- d) Primària d'Equipament i Dotacions (PED): Ús dotacional educatiu, cultural i esportiu (Ded i Dep).
- e) Primària de Serveis Urbans (PSS): Ús dotacional de Servei Urbà (Dsr) i ús de Cementeri (Dce).
- f) Primària d'Infraestructures Bàsiques i Serveis (PI): Ús d'infraestructures hidràuliques (PIH), de sanejament (PIS) i abastiment d'aigua (PIA).

2. Es prohibeixen expressament els següents usos en cada una de les categories de xarxa primària abans descrites:

- a) Primària de Comunicacions i vies públiques (PCV).
 - Els que prohibisquen la Llei i el Reglament de carreteres, o normes equivalents.

- b) Primària de Transports (PTR).

Caldrà ajustar-se al que disposen les condicions específiques.

- c) Primària d'Espais Lliures, Jardins i Parcs Públics (PEL):

- Residencial (R).
- Terciaris (T), excepte instal·lacions recreatives (Tre.1).
- Edificis i locals industrials (Ind).
- Magatzems (Alm).

- Edificis, locals i espais dotacionals destinats a: Abastiment (Dab), Cementeri (Dce), Defensa i forces de seguretat (Ddf), i Infraestructures (Din).

d) Primària d'Equipament i Dotacions (PED).

- Residencial plurifamiliar (Rpf) i Residencial unifamiliar (Run).

- Edificis i locals comercials de categories Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 i Tco.3.

- Hostaler (Tho).

- Recreatius (Tre). Totes les categories, excepte la Tre.1 i 2.

- Ús industrial (Ind). Totes les categories.

- Dotacionals del tipus Dab, Dce i infraestructures (Din), excepte Din.3 i Din.4.

- Magatzems (Alm.3).

e) Primària de Serveis Urbans (PSS)

- Residencial (R), excepte habitatges destinats al personal encarregat de la vigilància i conservació.

- Terciàries (T), excepte Tof.2.

- Edificis i locals industrials (Ind.2 i Ind.3).

- Magatzems (Alm.3).

f) Primària d'Infraestructures bàsiques i serveis (PI). S'hi prohibeixen tots els usos excepte el dominant de la instal·lació.

3. Es permeten qualssevol altres usos no inclosos en l'apartat 2 anterior, llevat que manifestament siguin incompatibles amb els usos dominants assignats a cada tipus i categoria de Sistema General.

Article 6.62.- Condicions de caràcter general.

1. Les condicions de volum i de forma de l'edificació s'adequaran a les de les edificacions limítrofes de l'illa en què s'inserisquen.

2. En els casos en què els sistemes ocupen parcel·les aïllades, les condicions de parcel·la, de volum i de forma seran les resultants de les condicions que s'establixen en l'article següent.

Article 6.63.- Condicions específiques.

1. Comunicacions i vies públiques (PCV).

a) La xarxa viària fonamental es desenvoluparà a través de la formulació de projectes d'obres o projectes d'urbanització. Els dits projectes no podran alterar la categoria funcional bàsica que el Pla els assigna, i estan obligats al manteniment dels elements, no estrictament viaris, que queden incorporats en el disseny, com ara els espais lliures (Bulevards) o solucions d'encreuaments (glorietes o rotondes).

b) Caldrà ajustar-se al que disposa la legislació i la normativa d'aplicació als trams de les respectives xarxes viàries que travessen el terme municipal, per a la qual cosa el que en preveu el present Pla General serà de caràcter subsidiari respecte dels projectes promoguts per l'Administració, sense perjudi del compliment d'allò que s'ha estipulat en l'apartat a) anterior.

c) Podrà admetre's, en xarxa viària pública de titularitat municipal, la ubicació de pals de subministrament de carburants, i l'execució d'aparcaments subterranis en règim de concessió administrativa o mera autorització.

d) L'Ajuntament podrà efectuar els passos a desnivell de vehicles i vianants que siguin convenients per a l'adequada ordenació de la circulació.

2. Transports (PTR):

a) Caldrà ajustar-se al que disposa la legislació sectorial d'aplicació i, en concret, a allò establert en la Llei d'Ordenació dels Transports terrestres i en la normativa de desplaçament.

b) El sistema ferroviari comprén:

La zona de vials ferroviaris: Constituïda pels terrenys ocupats per les vies i per les instal·lacions complementàries.

La zona d'instal·lacions ferroviàries: Constituïda pels terrenys que servixen de suport a tallers, a molls magatzems i, en general, a qualsevol instal·lació directament relacionada amb l'explotació del ferrocarril.

La zona de servei ferroviari: Constituïda pels terrenys ocupats per les andanes, les estacions i la resta d'equipaments que permeten la utilització del servei pels ciutadans.

c) Condicions generals d'ús:

Es regularà per la legislació específica citada.

Respecte de les noves edificacions, o l'ampliació o la millora de les existents, l'ús dels terrenys es regularà pel que disposen els paràgrafs següents.

c1) Zona de vials ferroviaris:

No es podrà edificar en la zona de vials cap altra instal·lació que no siguin les directament vinculades a garantir el moviment dels vehicles del sistema, com ara casetes de protecció, senyalització, etc.

c2) Zona de servei ferroviari.

Podran construir-se edificis per a la prestació del servei públic, com ara naus d'estació i de serveis terciaris complementaris, a més dels destinats a l'atenció de l'usuari.

L'edificabilitat no superarà la quantitat d' $1\text{m}^2/\text{m}^2$. L'ocupació màxima en planta de la part edificada serà del 50% de la parcel·la.

d) Aparcament.

S'hi disposarà una plaça d'aparcament en les zones d'instal·lacions ferroviàries i de serveis ferroviaris, almenys, per cada 100m^2 construïts.

e) Condicions de desenvolupament.

Per al desenvolupament d'actuacions urbanístiques complexes tant en la zona d'instal·lacions ferroviàries com en la zona de servei ferroviari, haurà de ser aprovat un Pla Especial, excepte actuacions puntuals necessàries i urgents que siguin interiors i no afecten l'entorn de les zones qualificades o estiguen d'acord amb els projectes i plans existents per a aquestes. Aquestes excepcions es desenvoluparan per mitjà de projecte d'urbanització o d'edificació.

f) Llicències d'obres.

Els actes d'edificació i posada en un nou ús dels terrenys inclosos en el sistema general ferroviari estan subjectes al tràmit de llicència municipal d'obres i, en general, sotmeses a les regles de tramitació establertes per l'Ajuntament.

Els permisos i les llicències administratives necessàries per a la realització de les obres necessàries per a la gestió del servei ferroviari, com ara l'estesa i l'ampliació de vies, la construcció d'andanes i de molls de càrrega i de descàrrega, a més de qualsevol altra que no afecte el Pla General, s'entendran implícitament concedides conforme al que estableix l'article 179 de la LOTT.

g) Limitacions a l'ús dels terrenys limítrofs amb el ferrocarril.

Les ordenacions que es preveja que siguin creuades per la línia fèrria, o hi resulten limítrofs, regularan l'ús i l'edificació del sòl respectant les limitacions imposades en el Títol VIII, Policia de ferrocarrils, del RD 1211/90 de 28 de setembre, i distingint a aquests efectes entre les zones de domini públic, de servitud i d'afecció. Aquestes zones s'estenen a ambdós costats de la via i l'amplària, mesurada sempre des de l'aresta exterior de l'explanació del ferrocarril, és la que s'indica a continuació:

- Zona de domini públic: Explanació més 8 metres des de l'aresta exterior de l'explanació.
- Zona de servitud: Des de la zona de domini públic fins a 20 m de l'aresta exterior de l'explanació.
- Zona d'afecció: Des de la zona de servitud fins a 50 m de l'aresta exterior de l'explanació.

En sòl urbà les distàncies a l'aresta exterior de l'explanació són 5 m per a la zona de domini públic, 8 m per a la zona de servitud i 25 m per a la zona d'afecció.

En ponts, en viaductes, en túnels i en altres obres de fàbrica, es mesuraran les distàncies des de la projecció vertical sobre el terreny del vora de les obres.

En les estacions, aquestes distàncies es mesuraran des de la tanca i, si no n'hi ha, des del límit de la propietat del ferrocarril.

Les limitacions a l'ús i a l'aprofitament dels terrenys en cada una d'aquestes zones, són les següents:

La zona de domini públic: En aquesta zona només podran realitzar-se les obres necessàries per a la prestació del servei públic ferroviari, i aquelles que la prestació d'un servei públic d'interès general així ho exigisca, amb l'autorització prèvia de l'òrgan administratiu competent. Excepcionalment, podrà autoritzar-se l'encreuament, tant aeri com subterrani per obres i instal·lacions d'interès privat.

La zona de servitud: En aquesta zona, no podran autoritzar-se noves edificacions o reedificacions, excepte en els casos excepcionals previstos per la Llei, i sí que podran autoritzar-se obres o activitats que no afecten el ferrocarril.

La zona d'afecció: Per a l'execució en aquesta zona de qualsevol tipus d'obra o d'instal·lacions fixes o provisionals, el canvi d'ús o destí d'aquestes, i també de la plantació o tala d'arbres, fa falta prèvia llicència de l'empresa titular de la línia, que podrà establir les condicions en què hagen de realitzar-se les dites obres o activitats.

En les àrees urbanes s'impedirà el lliure accés a les línies ferroviàries mitjançant la disposició de barreres o de tanques de separació d'alçària suficient per al compliment de la seua destinació i no es crearà cap pas a nivell, és a dir, l'encreuament de la xarxa viària o de vianants prevista en els plànols amb la via fèrria es realitzarà a diferent nivell d'acord amb la normativa establerta.

h) Altres condicions de les ordenacions limítrofes.

Les ordenacions que es preveja que siguin creuades per les vies fèrries, o immediates, regularan l'edificació i l'ús i ordenaran el sòl, tot respectant les limitacions imposades per la legislació específica ferroviària i per la normativa ferroviària d'aquest Pla.

En aquestes, la inedificabilitat a què es referix l'apartat anterior, podrà ser ampliada o reduïda respecte d'àrees o de sectors determinats, sempre que es respecten, en tot cas, les limitacions imposades per l'empresa titular de la línia i amb l'autorització prèvia de l'Administració competent.

Les actuacions urbanístiques limítrofes amb el sistema general ferroviari estan obligades a tancar, a càrrec seu, els límits amb aquest o a establir-hi mesures de protecció suficients per a garantir la seguretat de les persones i dels béns.

La construcció de noves urbanitzacions o equipaments, l'accés de la qual comporte la necessitat de creuar una via fèrria, implicarà l'obligació de construir un encreuament a distint nivell i, si n'és el cas, la supressió del pas a nivell existent, el cost de la construcció i de la supressió del qual serà de compte del promotor de la urbanització o de l'equipament (article 287.10 del Reglament de la LOTT).

3. Espais Lliures, jardins i parcs públics (PEL).

Les actuacions autoritzades són la reforestació amb espècies autòctones, la creació de sendes de vianants i de carrils bici, i la instal·lació de mobiliari urbà lleuger i adaptat a l'ambient natural, i les instal·lacions per als usos autoritzats que faciliten l'ús públic del parc.

Les condicions de l'edificació per als usos permesos en aquesta normativa seran:

- a) Coeficient d'ocupació màxima: 10%.
- b) Coeficient d'edificabilitat neta: $0'20 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- c) Nombre màxim de plantes: 3.
- d) El 70%, com a mínim, de la superfície de la parcel·la haurà de dedicar-se a espais enjardinats i arbratges, i podra quedar la resta de parcel·la lliure per a usos públics esportius i d'esplai.

4. Equipaments i dotacions (PED).

S'estableixen com a condicions de l'edificació les següents:

- a) Coeficient d'ocupació màxima: 70%.
- b) Coeficient d'edificabilitat neta: $1'0 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- c) Nombre màxim de plantes: 3.
- d) El 30%, com a mínim, de la superfície de la parcel·la lliure d'edificació haurà de dedicar-se a espais enjardinats i arbratges, i quedarà la resta de parcel·la lliure per a usos esportius.

- Règim alternatiu d'usos: S'hi podrà implantar amb caràcter alternatiu a l'ús principal, usos culturals, docents o sanitaris subjectes, respectivament, a la normativa corresponent.

5. Serveis Urbans (PSS).

Les condicions d'edificabilitat dels Serveis Urbans s'adequaran als seus usos i a les característiques singulars, no s'hi haurà de superar una ocupació màxima de parcel·la del 70% amb instal·lacions o edificacions, amb la qual cosa haurà de quedar-hi la resta com a espais enjardinats o arbratges amb efecte de barrera visual. La distància mínima a límits laterals i frontals serà de 5 metres, per la qual cosa aquesta banda haurà de tindre lliure tractament enjardinat amb

arbres que formen una adequada barrera visual. Se n'exceptuen les parcel·les de superfície inferior a 1.000 m² que podran tindre una ocupació de parcel·la del 100%.

- Per a les edificacions i les instal·lacions esportives no es permetrà una ocupació de més del 80% de la superfície total, amb un màxim de dues plantes sobre rasant si es projecta una edificació tancada o davall coberta, i haurà de dedicar-se l'àrea no esportiva a espais enjardinats i arbratges.

6. Infraestructures (PI).

L'edificabilitat i les condicions d'ocupació de parcel·la seran les necessàries per a la funció que tenen assignada. Les infraestructures de nova creació amb destinació a centrals o subcentrals de serveis, abastiment d'aigües o depuració d'aigües residuals, o instal·lacions anàlogues, hauran de crear una banda arborada de 8 metres d'amplària al llarg del perímetre de la instal·lació, a fi de reduir-ne l'impacte en el paisatge.

CAPÍTOL CINQUÉ. LES DOTACIONS DE CARÀCTER LOCAL

Article 6.64.- Àmbit.

Les dotacions de caràcter local estan constituïdes per les àrees expressament grafiades amb aquest títol en els Plànols.

Article 6.65.- Usos.

El règim d'usos, per a cada tipus i categoria d'equipament local, serà idèntic a l'establert per als de xarxa primària equivalents, excepte les condicions regulades per a alguns sistemes locals que es detallen en l'article següent.

Article 6.66.- Tipus i categories de dotacions de caràcter local.

El Pla diferencia, d'acord amb el règim d'usos assignables, els següents tipus i categories:

- a) Espais Lliures i jardins (EL).
- b) Equipaments i dotacions (ED).
- c) Serveis (SS).
- d) Infraestructures (I).

Article 6.67.- Condicions de caràcter general.

Amb caràcter general, les condicions de volum i de forma de l'edificació s'adequaran a les de l'entorn, sense superar les alçàries de l'illa en què, si n'és el cas, s'inserisquen, per la qual cosa hauran de complir en tot cas les condicions que s'estableixen en l'article següent.

Article 6.68.- Condicions específiques.

S'hi aplicaran, si n'és el cas, les establertes per a les categories d'elements de xarxa primària, amb les precisions que s'estableixen a continuació.

a) Espais Lliures i jardins (EL). En els jardins de més de 1.000 m² s'admetrà la instal·lació de mòduls de servei (quioscos, manteniment, etc) amb una superfície construïda màxima de 20 m² per unitat i amb una unitat com a màxim per cada 2.000 m² de jardí o de fracció superior a 500 m². En els jardins de superfície superior a 6.000 m² es podran realitzar instal·lacions esportives en un 10% de la superfície, com a màxim, i es permetran construccions en planta baixa que podran ocupar fins a un 10% de la superfície, amb destinació al manteniment i a la utilització d'aquelles i com a locals d'oci (club social, instal·lacions hostaleres). En els EL de més de 20.000 m², les

instal·lacions esportives a l'aire lliure podran ocupar fins a un 30% de la superfície, i s'hi admetran les construccions abans citades en proporció equivalent.

En les porcions de contacte entre els jardins i l'edificació es preveurà una franja de 5 metres d'ample, el tractament de la qual permeta l'accés ocasional de vehicles d'urgència a les edificacions, amb les condicions d'entorn mínimes que s'estableixen en la Normativa vigent de protecció d'incendis.

b) Equipaments i dotacions (ED). S'estableixen com a condicions de l'edificació les següents:

- Coeficient d'edificabilitat neta: $1'0 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
- Nombre màxim de plantes: El característic de la zona on se situa.
- El 20%, com a mínim, de la superfície total de la parcel·la haurà de destinar-se a espais enjardinats i arbratges, i la resta haurà de quedar per a usos esportius.

c) Serveis (SS). Els sòls destinats a dotacions locals de serveis públics (SP) podran destinar-se en virtut dels requeriments funcionals de l'entorn de qualsevol de les categories següents:

- Esportiu.
- Sociocultural.
- Sanitari-assistencial.
- Administratiu-institucional.
- Mercat.
- Religiós.

Els Serveis Públics de sistema local compliran les condicions següents:

- S'estableix un coeficient d'edificabilitat neta d' $1'20 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ per a edificacions aïllades; a la resta, s'hi aplicarà l'edificabilitat de la zona.
- Nombre màxim de plantes: 3, per a edificacions aïllades; a la resta, s'hi aplicarà l'edificabilitat de la zona.
- Màxima altura de cornisa: 12 metres per a edificacions aïllades; a la resta, s'hi aplicarà l'edificabilitat de la zona.

S'exceptua d'aquesta altura de cornisa màxima l'edificació de categoria SP-6 (religiós) amb destinació a temples.

d) Infraestructures (I). Els sòls qualificats com a dotació local d'infraestructures destinats a albergar estacions de servei de carburants compliran les condicions següents:

- Podran instal·lar-se cobertes obertes en un percentatge del 50% de la superfície total de la parcel·la. Addicionalment podrà construir-se'n, en una sola planta, un 15% per a instal·lacions tancades.
- La màxima altura de cornisa de la coberta serà de 8 m i la de l'edificació tancada, de 4.50 m, i la coberta haurà de ser plana.
- L'edificabilitat màxima tancada per instal·lació serà de 400 m^2 . L'edificació se separarà de límits de parcel·la un mínim de 6 m. Podran admetre's usos comercials de categoria Tco.1a, de magatzem de categoria Alm.1 i industrials de categoria Ind1.

- L'ordenació de la parcel·la preveurà les entrades, les esperes i les eixides de vehicles en condicions adequades de seguretat i de visibilitat.

CAPÍTOL SISÉ. SÒL DOTACIONAL DE DOMINI I D'ÚS PRIVAT

Article 6.69.- Sòl dotacional de domini i d'ús privat.

1. El sòl dotacional de domini i d'ús privat està constituït per dotacions de xarxa primària i locals, que el Pla arplega com de domini i d'ús privat.
2. S'hi aplicaran, en tot cas, el mateix règim d'usos i les mateixes condicions per a l'edificació que es preveuen per a les construccions i per a les instal·lacions públiques de semblant naturalesa.

TÍTOL SETÉ. PROTECCIONS.

CAPÍTOL PRIMER.- NORMES DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I ELS CONJUNTS URBANS D'INTERÉS HISTÒRIC.

Article 7.1.- Definició.

Constituïxen el patrimoni arquitectònic i urbanístic de Picanya els edificis, les construccions i els elements testimonials amb un valor historicoartístic, ambiental o d'arquitectura popular, considerats singularment o en el seu conjunt. Per tot això han de ser objecte d'un tractament especial.

Article 7.2.- Categoria de protecció del patrimoni arquitectònic.

Les categories de protecció establertes són de tres tipus:

- Protecció general (PG)
- Protecció parcial (PP)
- Protecció ambiental (PA)

Les diferències entre aquestes tres categories estan en funció que la protecció proposada a l'element arquitectònic inventariat siga global, parcial d'algunes de les parts o bé de l'entorn de què formen part.

a) Protecció General. Es tracta d'aquelles edificacions que pel seu valor històric o artístic, o per l'alt valor singular de totes les parts, són mereixedores pel seu notable interès de restauració integral, i s'hi tornarà a les definicions arquitectòniques originals per mitjà de la repristinació que elimine els elements pertorbadors.

Dins d'aquesta categoria entren també aquells edificis que per l'interès arquitectònic individualitzat, en siga aconsellable el manteniment de les característiques generals de major relleu (organització funcional, espacial i estètica). En aquest cas les obres que s'hi han de realitzar seran les necessàries per a dotar-los d'infraestructures i de nivells òptims d'habitabilitat.

b) Protecció parcial. L'objecte d'aquesta protecció són aquells edificis, el valor arquitectònic dels quals es limita a alguna de les parts i no a la totalitat, cosa que permet la reestructuració de l'organització funcional amb el manteniment sense pèrdua de valor dels elements interiors o exteriors protegits. Aquests elements poden ser façanes, cuines, ximeneses.., que queden assenyalats en cada una de les fitxes del catàleg dels edificis a què s'assigna aquesta categoria de protecció. També es considera necessari el manteniment de la configuració de la parcel·la (patis, corrals, edificacions auxiliars, etc).

c) Protecció ambiental. És la realitzada en aquells edificis que sobre la base de pertànyer a un conjunt d'interès ambiental o històric, i sense tindre caràcter o interès singular en si mateix ni en cap de les parts concretes, conformen els citats conjunts i en mantenen algunes característiques virtuals de relleu: volum, usos, imatge, materials tradicionals, color, etc.

Com a cas límit, aquests edificis admeten una situació controlada i mantenen aquestes característiques virtuals del conjunt a què pertanyen i que queden definides en aquest títol VII i en els títols IV i V.

Article 7.3.- Accions sobre les edificacions protegides.

Les possibles accions, globals o limitades, que es poden realitzar sobre els edificis protegits són les que es definixen a continuació i que seran viables o no segons la categoria de protecció, tal com s'indica en la taula A què s'adjunta.

Es definixen els següents tipus d'obra:

a) Restauració. Conjunt d'activitats o d'intervencions de caràcter tècnic que contribuïxen a la continuïtat temporal d'un edifici i té com a objecte també reproduir les condicions originals de l'edifici o fer compatibles les distintes actuacions històriques que s'hi hagen realitzat. També inclou la reparació o la substitució d'elements, de l'estructura i de les instal·lacions que assegurin l'estabilitat i l'adequat funcionament de l'edificació en relació amb les necessitats de l'ús a què es destine.

b) Rehabilitació. Conjunt d'activitats o d'obres que té com a objecte l'adequació i la millora de les condicions d'habitabilitat i la redistribució de l'espai interior, sempre respectant la configuració general de l'edificació. Suposa conservar o reforçar, amb una eventual substitució adequada de part dels elements exteriors deteriorats o inadequats.

En funció de les característiques de l'immoble, per raons justificades d'adequació d'usos o de millora de les condicions d'habitabilitat, podrien realitzar-se modificacions d'obertures o patis interiors que no siguin de façana i que no afecten l'estructura general.

c) Reestructuració. Són obres que consistixen en l'adequació i en la transformació de l'espai interior de l'edifici. Inclouen la possibilitat de substitució o de demolició parcial d'elements estructurals sense afectar cap element dels específicament protegits que hauran de ser restaurats. Es podria considerar com a cas extrem de reestructuració, el buidatge de l'edifici, per a la qual cosa se'n deixaria únicament en peu l'element o els elements que han sigut protegits i que hauran de restaurar-se adequadament.

d) Obres de nova planta. Són obres, la finalitat de les quals és construir un edifici completament nou; hauran de realitzar-se respectant la normativa de protecció del present títol i la continguda en els títols IV i V d'aquestes normes. En qualsevol cas, quan l'edifici es troba ubicat en les zones històriques definides o forme part d'un conjunt urbà catalogat, es reproduiran els ritmes i les proteccions dels edificis de la zona, i es proposaran solucions adequades a l'ambient dominant.

Article 7.4.- Documentació que cal presentar per a la concessió de llicències d'obres que s'han de realitzar en les zones històriques delimitades i en els edificis inclosos en el catàleg.

La documentació exigida estarà en funció del tipus d'obra que s'haja realitzar i d'acord amb la Taula A que s'adjunta i el següent llistat de documents:

a) Plànols d'estat actual

I-1 Plantes dels distints pisos, cobertes i soterranis a escala 1/50.

I-2 Alçat de façanes i seccions longitudinals i transversals a escala 1/50.

I-3 Assenyalament en els plànols anteriors dels elements, de les zones o de les instal·lacions que requerisquen reparació, substitució o altres intervencions.

I-4 Alçat dels edificis contigus i del projectat amb anàlisi del seu efecte quant a integració en la zona.

b) Fotografies

F-1 Documentació fotogràfica en color de la façana, almenys amb 3 fotografies en color de 13x16.

F-2 Fotografies dels edificis del carrer i de l'illa a què pertanyen.

F-3 Fotografies dels elements significatius.

c) Projecte

P-1 Plànols i documents tècnics preceptius del projecte.

P-2 Fotografies, dibuixos i estudis del conjunt urbà amb anàlisi de les edificacions existents en tot el front de l'illa a què pertany el projecte, per a la qual cosa s'incorporarà en el conjunt el nou edifici o la reforma proposada.

Taula A. Obres permeses i documentació mínima en funció de la categoria de la protecció.

Categoria protecció	Obres permeses	Info estat actual				Fotografies			Protecció	
		I.1	I.2	I.3	I.4	F. 1	F. 2	F. 3	P.1	P.2
Protecció general	- Restauració total	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	-Restauració d'elements puntals				X		X	X		
	- Restauració de façana		X		X	X		X	X	X
	- Rehabilitació	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Protecció parcial	- Restauració total	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	-Restauració d'elements protegits				X		X		X	
	- Restauració de façana		X		X	X		X		X
	- Rehabilitació	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	- Reestructuració	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Protecció ambiental	- Restauració					X		X	X	X
	- Rehabilitació					X		X	X	X
	- Reestructuració	X	X			X		X	X	X
	- Obra nova	X	X			X		X	X	X

(X) Només de l'element que s'ha de restaurar o rehabilitar.

CAPÍTOL SEGON. NORMES DE PROTECCIÓ DE L'AMBIENT I DE LA IMATGE URBANA

Article 7.5.- Ornament

L'Ajuntament podrà ordenar l'execució d'obres de conservació i de reforma quan les façanes visibles des de la via pública presenten un mal estat de conservació o quan les mitgeres vistes en un edifici, el predi limítrof del qual ha sigut transformat en espai públic, presenten una imatge inadequada; també quan un edifici quedi per damunt de l'altura màxima permesa i per això queden les mitgeres al descobert. En tots aquests casos, l'Ajuntament podrà exigir un tractament adequat, fins i tot l'obertura de buit o la seua decoració. També es podrà exigir el condicionament de jardí o d'espais lliures privats que siguin visibles des de la via pública.

Article 7.6.- Publicitat exterior

En general la publicitat exterior estarà subjecta a prèvia llicència municipal. S'hauran de complir els requisits següents:

a) En els edificis en què s'establix la categoria de protecció general i en el seu entorn immediat, les senyalitzacions de qualsevol tipus es limitaran a les indispensables per a la regulació del trànsit i la informació turística o històrica de l'edifici. Es prohibeix la instal·lació de cartells, d'anuncis, de suports, de bastidors o de pintures publicitàries. Únicament es permetran excepcionalment rètols de les activitats existents en el seu interior, però seran de dimensió reduïda, no lluminosos i integrats en l'edificació.

b) En els edificis dins de les zones històriques -ZONES A- només es permetran rètols comercials situats en el pla de la façana, integrat adequadament en l'edificació i el seu entorn, no ocuparan més d'un 30% de la longitud de la façana ni tindran una alçària superior a 35 cm. Excepcionalment es podran autoritzar xicotets anuncis perpendiculars a façana de dimensions màximes 0'5X0'5 metres.

La publicitat en suport permanent es limitarà a la senyalització de les instal·lacions existents.

c) En la resta de les zones urbanes, els cartells i els rètols perpendiculars a façana no sobreexiran respecte al pla de façana més del 40% de l'amplària de la vorera ni més de 0'80 m. Se situaran a una altura mínima sobre la rasant de 3'50 metres i la longitud en sentit vertical no serà major de 2 metres. En qualsevol cas tots els anuncis i rètols comercials, hauran de respectar els elements ornamentals i compostius de l'edifici i de l'entorn.

La separació mínima a límits de parcel·la serà de 60 cm.

Article 7.7.- Arbratge.

L'arbratge existent haurà de conservar-se i cuidar-se, i serà necessària l'autorització de l'Ajuntament per a efectuar-hi talls o plantacions. L'Ajuntament, segons les circumstàncies del solar i de l'edificació projectada, podrà exigir determinades condicions per a la concessió de la llicència, com, per exemple, el compromís de replantar els arbres que hagueren de talar-se.

Article 7.8.- Obres d'urbanització.

Es tindran en compte els criteris següents:

a) En els projectes d'obres d'urbanització per a pavimentació de carrers i de places haurà de restringir-se la calçada de trànsit rodat al mínim necessari i es deixarà la resta de carrer destinat a voreres de vianants. Així mateix, s'hi hauran de deixar escocells per a la plantació d'arbres i el seu reg, amb els criteris establerts en aquestes normes.

b) Els rastells de les voreres en els passos de vianants aniran rebaixats amb paviment antilliscant per a permetre el pas de carrets de xiquets o d'invàlids.

c) Els elements com ara bàculs d'enllumenat, senyals de circulació, telèfons públics, quioscos, bústies, etc, que dificulten el pas de vianants hauran de retirar-se i per a noves implantacions es presentarà un projecte en què se'n justifiquen la ubicació urbana, per a la qual cosa serà preceptiva l'oportuna llicència municipal d'obra, que serà exigida a l'empreses concessionaris.

En tot cas, l'Ajuntament procurarà la màxima concentració possible de tots o d'alguns dels elements de senyalització en suports únics en els cantons o en determinats llocs de les places per a evitar obstacles als vianants.

d) En les zones verdes i de vianants, l'Ajuntament podrà establir l'autorització de pas de vehicles amb caràcter restringit per als veïns residents en aquests espais públics, sense que es permeti en cap cas una utilització de trànsit de pas o alié al dels residents; en aquest cas el tractament del paviment estarà adequat a la resta del tractament donat a la resta de la zona.

Article 7.9.- Tanques.

Els solars i els patis que donen a la façana hauran de tancar-se per mitjà de tanques permanents de 2 metres d'alçària, realitzades amb materials estables i amb acabats a base de lluits, pintats segons l'ornament requerit. Aquests tancaments se situaran en l'alineació oficial.

Article 7.10.- Marquesines i tendals.

Es prohibeixen aquests elements en les àrees històriques -ZONES A - excepte en el cas que formen part del projecte d'edificació d'obres de nova planta o es plantege com una actuació integrada de l'edifici i de l'entorn. En qualsevol cas, les marquesines tindran un ixent màxim inferior en 50 cm a l'amplària de la vorera i mai superior a 1'5 metres. L'alçària sobre la rasant no serà inferior a 3'50 metres. El cantell no podrà superar els 60 cm. Els tendals es regularan amb les mateixes dimensions anteriors però amb una alçària mínima sobre la rasant de 2'50 m.

Article 7.11.- Modificacions en façanes i cobertes.

a) Podran modificar-se les façanes existents sempre que es garantisca, per mitjà d'un projecte adequat i l'obtenció de l'oportuna llicència, la plena integració de la modificació amb el conjunt de l'edifici.

b) En les àrees històriques, els buits hauran d'adequar-se a la composició característica de la zona, tant en dimensions com en ritmes, simetria i proporcions. Es mantindran els balcons existents amb una amplària de vol semblant al dels edificis històrics de l'àrea a què pertanyen o la fixada per l'ordenança corresponent. Aquests balcons seran totalment calats i disposaran de la barana tradicional de la zona, tant en dimensions com en materials i no podran tancar-se amb baranes de fàbrica, fusteria o gelosies, ni formar miradors. La construcció de balcons no podrà fer-se volant el forjat en tot el seu grossària, permetent-se com a màxim una peanya o estant de 15 cm de grossària. S'aplicaran les condicions establertes en la normativa de caràcter general i les de Zona d'Ordenació Urbanística.

Es garantirà la plena integració en el conjunt d'edificis de la zona, per a la qual cosa caldrà justificar la solució proposada, com a mínim, per mitjà de la documentació complementària indicada per als edificis de protecció ambiental.

CAPÍTOL TERCER. CATÀLEG DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC.

Article 7.12.- Catàleg del Patrimoni arquitectònic.

El llistat d'edificis i de conjunts urbans protegits amb la categoria de protecció assignada a cada un d'aquests és el que s'adjunta en la present taula. El número fa referència al corresponent en el Catàleg.

NÚ M.	Nom	Localització	Protecció
1	Motor de Valero	Travessera de la Diputació	PP
2	Carrer del Sol (conjunt)	Carrer del Sol	PA
10	Carrer Almassereta (conjunt)	Carrer Almassereta	PA
11	Carrer Corts Valencianes (conjunt)	Carrer Corts Valencianes	PA
14	Carrer València	Carrer València 1, 2 i 3 / 10 al 22	PA
17	Carrer Major (conjunt)	Carrer Major	PA
25	Carrer Sant Josep (conjunt)	Carrer Sant Josep	PA
36	Església	Plaça de l'Església	PG
37	Casa Abadia	Plaça de l'Església	PP
38	Plaça l'Església(conjunt)	Plaça de l'Església	PA
41/4 6	Plaça Major (conjunt)	Plaça Major	PA
41	Plaça Major i Llar dels Jubilats	Plaça Major	PP
42	l'Ateneu i casa particular	Plaça Major i C/.Església,2	PP
44	Casa de tres insubordinacions	Plaça Major 15 i17	PP
45	Convent	Plaça Major 9 i 10	PG
47/5 1	Plaça País València (conjunt)	Plaça País València	PA
48	Celler, pedres de molí i columna	Plaça País València	PP
52	Carrer Ricard Capella (conjunt)	Carrer Ricard Capella	PA
54	Pont Vell i baranes	Barranc de Torrent	PG
55/7 3	Carrer Sant Francesc (conjunt)	Carrer Sant Francesc	PA
74	Casa de poble	Carrer Doctor Herrero 17	PP

75/85	Carrer Colón (conjunt)	Carrer Colón	PA
86	Carrer Bonavista (conjunt)	Carrer Bonavista	PA
87	Casa de la Cultura	Carrer Bonavista 2 i 4	PA
88	Casa de tipologia industrial	Carrer Bonavista 25 i 27	PA
89	Col·legi Sorolla	Carrer Sant Joan Baptista	PP
90	Dipòsit Aigües Potables	Carrer Verge de Montserrat 11	PP
91	Barri Caixa Prev.Social (conjunt)	Diversos carrers	PA
92	Barri del Pilar (conjunt)	Diversos carrers	PA
93	Motor de Giner	Carrer Marqués del Túria	PP
94	Xalet	Carrer Pio XII 5	PP
95	Xalet estació	Carrer Pio XII 2	PP
96	Xalet estació	Carrer Cardenal Cisneros 2	PP
100	Alqueria Alta	Camí d'Alaquás	PP
102	Alqueria de La Foia	La Foia	PP
104	Alqueria o Hort de Moret	Partida de Malpàs	PP
107	Escola Gavina	Partida La Martina	PP
108	Motor de Lis	Hort de Lis	PP
109	Motor d'Almenar	Partida d'El Colocó	PP
110	Hort de Pla	Partida de Canyaret	PP
111	Hort d'Albinyana	Partida La Pedrera	PP
112	Hort del Cellut (de Gamon)	Partida La Pedrera	PP
114	Hort de les Palmes	Partida de les Palmes	PP
115	Hort de Coll	Partida del Canyaret	PP
116	Hort d'Almenar	Partida d'El Colocó	PP
117	Hort de Veyrat	Partida La Pedrera	PP
118	Hort de Lis	Partida de Canyaret	PP
119	Hort de Vilafermosa	Partida del Ràfol	PP

- Perilloses grau 1

4. Les activitats, siga quin siga el seu tipus, que hagen d'ubicar-se dins de zones d'Ordenació Urbanística d'ús dominant residencial, encara que s'implanten en edificis d'ús exclusiu, s'admeten només amb els graus següents:

- Molestes graus 1, 2 i 3

- Nocives i insalubres graus 1 i 2

- Perilloses graus 1 i 2

5. El que estableixen els anteriors apartats 3 i 4 ha d'entendre's sense perjudi d'altres limitacions de caràcter urbanístic (superfície màxima, accessibilitat, etc.) o edificatori que s'imposen en altres articles d'aquestes Normes o de les normatives sectorials específiques.

SECCIÓ SEGONA. SEGONS EL SEU FUNCIO

Article 8.4.- Ús Residencial (R)

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

2. Es distingixen els següents usos residencials:

a) Ús Residencial Unifamiliar (Run): En cada unitat parcel·lària s'edifica un sol habitatge en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent i exclusiu.

b) Ús Residencial Plurifamiliar (Rpf): En cada unitat parcel·lària s'edifiquen dos o més habitatges, que podran disposar d'accessos i d'altres elements comuns.

c) Ús Residencial Comunitari (Rcm): Edificis destinats a l'allotjament permanent de col·lectius que no constituïsquen unitats familiars, com ara residències d'estudiants, d'ancians, comunitats cíviques, comunitats religioses.

Article 8.5.- Ús Terciari (T)

Es distingixen els següents usos terciaris: Comercial, Hoteler, Oficines i Recreatiu.

1. Ús Comercial (Tco): Comprén les activitats destinades al subministrament de mercaderies al públic per mitjà de vendes al detall, venda de menjars i de begudes per a consum en el local i prestació de serveis a particulars.

Es distingixen els següents usos comercials:

a) Ús Comercial compatible amb l'Habitatge (Tco.1):

Comprén aquelles activitats comercials independents corresponents als grups 612 al 619, 641 al 648, 651 i 653 del Nomenclàtor, les quals s'admeten en graus 1 i 2 en qualsevol qualificació.

Es distingixen les categories següents:

Locals comercials independents amb superfície de venda no superior a 200 m² (Tco.1a).

Locals comercials independents amb superfície de venda major de 200 m² no superior a 400 m². Els de nova implantació hauran de tindre l'accés principal des de carrer d'ample no inferior a 10 metres (Tco.1b).

Locals comercials independents amb superfície de venda major de 400 m² no superior a 800 m². Els de nova implantació hauran de tindre l'accés principal des de carrer d'ample no inferior a 14 metres (Tco.1c).

Locals comercials independents amb superfície de venda major de 800 m² no superior a 1.500 m². Els de nova implantació hauran de tindre l'accés principal des de carrer d'ample no inferior a 16 metres, o almenys dos accessos diferenciats des de carrers diferents d'ample no inferior a 10 metres cada una d'aquestes (Tco.1d).

b) Ús Comercial de compatibilitat limitada en zones residencials (Tco.2):

Comprén aquelles activitats comercials independents, o agrupades amb accessos i elements comuns, de superfície de venda major d'1.500 m² inferior a 3.000 m² qualificades amb graus 1, 2 o 3, corresponents als grups 612 al 619, 641 al 648, 651 i 653 del Nomenclàtor. Aquestes activitats en funció de la seua grandària, condicions d'accessibilitat i servei, poden situar-se en edifici exclusiu d'ús comercial o bé en edifici d'ús mixt. Els Tco.2 de nova implantació hauran de tindre l'accés principal des de carrer d'ample no inferior a 20 metres.

c) Ús Comercial limitat a Zones d'ús dominant terciari (Tco.3):

Comprén aquelles activitats comercials que operant sota una mateixa firma comercial, o agrupades amb accessos i elements comuns, sota la tipologia de gran centre comercial o hipermercat, ocupen una superfície total de venda superior a 3.000 m², qualificats amb graus 1, 2 o 3, corresponents al grup 648 del Nomenclàtor. Els Tco.3 de nova implantació se situaran en edificis que donen a carrer d'ample no inferior a 20 metres.

2. Ús Hoteler (Tho): Comprén les activitats que, destinades a satisfer allotjament temporal, es realitzen en establiments, subjectes a la legislació específica, com ara:

a) Tho.1 Hotels, hostals i pensions. No pertanyen a aquesta categoria d'ús els apartaments (grup 661 del Nomenclàtor).

b) Tho.2 Campaments de turisme d'ús col·lectiu, campaments privats, campaments juvenils, centres i colònies de vacances escolars, i semblants. (Grup 669 del Nomenclàtor).

3. Ús d'Oficines (Tof): Locals destinats a la prestació de serveis administratius, tècnics, financers, d'informació o altres, realitzats bàsicament a partir del maneig i de la transmissió d'informació, bé a les empreses o als particulars, siguen aquests de caràcter públic o privat.

4. Ús Recreatiu (Tre): Comprén les activitats vinculades amb l'oci, la vida de relació, el temps lliure i l'esplai en general, que es realitzen en edificis, locals i instal·lacions com ara sales de cine, teatres, sales de concerts, sales de reunió, discoteques, bars amb instal·lació musical o pubs, sales de festes, sales de jocs, instal·lacions per a l'exhibició lucrativa d'activitats esportives, parcs d'atraccions, etc, corresponent als grups 963 al 969 i 652 del Nomenclàtor.

En edificis, locals i instal·lacions cobertes o a l'aire lliure, i en funció de l'aforament, cal distingir les categories següents:

a) Si l'aforament no excedix de 100 persones i amb grau de qualificació 1 o 2, (Tre.1).

b) Si l'aforament excedix de 100 persones i no és superior a 300, amb grau de qualificació 1 o 2, (Tre.2).

c) Si l'aforament excedix de 300 persones i no és superior a 1.000 amb grau de qualificació 1 o 2, (Tre.3).

d) Si l'aforament excedix d'1.000 persones amb grau de qualificació 1, 2 o 3, (Tre.4).

En qualsevol categoria caldrà ajustar-se a allò que s'ha exposat en la normativa referent a l'ús.

5. Es podran tramitar i aprovar Ordenances Municipals de regulació d'usos terciaris a fi d'ampliar, matisar o detallar els usos establerts en aquestes Normes.

Article 8.6.- Ús Industrial (Ind)

1. Comprén les activitats destinades a l'obtenció, l'elaboració, la transformació i la reparació de productes.

2. Es distingixen els següents usos industrials:

a) Ús Industrial compatible amb l'habitatge (Ind.1). Tallers artesanals i activitats de serveis, indústries lleugeres i magatzems:

Comprén aquelles activitats industrials compatibles amb l'habitatge, que corresponen als grups 319, 330, 419, 420, 421, 423, 428, 435, 441, 442, 451, 452, 453, 455, del 461 al 468, 474, 475, 482, 491 al 495 i 671 al 679 del Nomenclàtor. S'admeten, sota qualificació molesta, nociva o insalubre en graus 1 i 2, i sota qualificació perillosa en grau 1. La superfície màxima admissible de locals afectes a l'activitat industrial és de 300 m². Els locals de superfície superior a 200 m² hauran de tindre accés des de carrer amb ample no inferior a 12 m.

IND.1.a. Tallers artesanals i activitats de serveis. Superfície màxima: 200 m². Potència màxima instal·lada: 10 CV. Soroll màxim exteriors (en decibels): 30 dbA. Vibracions màximes (a pals): 5 pals. Situació tolerable: En edificació aïllada o adossada, en baixos de l'habitatge.

IND.1.b. Indústries lleugeres i magatzems (activitats igual que categoria I); superfície màxima: 300 m², potència màxima instal·lada: 15 CV; soroll màxim exteriors (en decibels): 35 dbA, vibracions màximes (a pals); 5 pals, situació tolerable: En edificació aïllada o adossada. Es prohibeix en baixos d'edificació residencial. Prohibit jornada laboral nocturna en zona amb ús dominant residencial.

b) Ús Industrial enclavat en Zones no Residencials (Ind.2):

Comprén aquelles activitats industrials que per no considerar-se incompatibles amb les Zones no residencials en les quals s'ubiquen s'hi puguin autoritzar amb les mesures correctores corresponents. Correspon a activitats industrials que han de desenvolupar-se en edifici independent de l'ús residencial, aïllades o junt amb altres usos industrials o terciaris en edificis d'usos mixtos. Inclou exclusivament els grups 255 al 495 i del 671 al 679 del Nomenclàtor, i s'admet amb grau 4 en qualificació molesta i amb grau 3 en qualificació nociva, insalubre o perillosa. Els locals de superfície superior a 400 m² hauran de tindre accés des de carrer amb ample superior a 12 metres i els de superfície major de 2.000 m² des de carrer amb ample superior a 20 metres. Quan la superfície de locals supere els 6.000 m² serà obligatòria la presentació d'un estudi de trànsit que garantisca la correcta integració i el funcionament del transport requerit per a l'activitat industrial.

c) Ús Industrial d'índex alt (Ind.3):

Comprén aquelles activitats industrials no incloses en les categories Ind.1 i Ind.2 i a les incloses però que tinguen grau 5 en qualificació molesta, i fins grau 4 en qualificació insalubre, nociva o perillosa. Aquest tipus d'activitats industrials només pot implantar-se en el futur polígon industrial en sòl urbanitzable no programat (NPI-4), subjectes a les Ordenances del Pla Parcial que desenvolupe aquest Sector.

3. Les indústries fora d'ordenació o en precari no podran ampliar o traspassar, segons la causa de la seua situació.

4. Els aparcaments i les ordenacions de càrrega i de descàrrega hauran de resoldre's necessàriament en l'interior de l'illa o de la parcel·la respectiva, i es prohibirà fer-ho en la via pública.

Article 8.7.- Ús Magatzem (Alm)

1. Comprén aquelles activitats independents, l'objecte principal de les quals és el dipòsit, la guarda o l'emmagatzemament de béns o de productes, a més de les funcions pròpies d'emmagatzemament i de distribució de mercaderies pròpies del comerç majorista. Així mateix, altres funcions de dipòsit, de guarda o d'emmagatzemament lligades a activitats principals d'indústria, de comerç detallista, de transport o d'altres serveis de l'Ús Terciari que requereixen espai adequat separat de les funcions bàsiques de producció, d'oficina o de despatx al públic.

2. Es distingixen els següents usos de Magatzem:

a) Ús Magatzem compatible amb l'habitatge (Alm 1):

Comprén aquelles activitats de dipòsit, de guarda o d'emmagatzemament no qualificades i aquelles qualificades amb grau 1 i 2 com a activitats molestes, insalubres o nocives i amb els habitatges poden autoritzar-se en edificis d'ús mixt en planta baixa i inferiors, o en edificis d'ús exclusiu, amb les mesures correctores que, si és el cas, s'establisquen.

Correspon als grups 611 al 619 del Nomenclàtor.

Cal distingir:

- Amb superfície total no superior a 300 m² (Alm.1a).

- Amb superfície total major de 300 m² no superior a 600 m² i via d'accés d'ample exigít no inferior a 9 metres (Alm.1b).

- Amb superfície total major de 600 m² no superior a 1.000 m² i via d'accés d'ample exigít no inferior a 12 metres (Alm.1c).

b) Ús Magatzem enclavat en Zones no residencials (Alm.2):

Comprén aquelles activitats de dipòsit, de guarda o d'emmagatzemament corresponents als grups 611 al 619 del Nomenclàtor, qualificades amb grau 3 com a activitat molesta i amb graus 1 o 2 com a activitat insalubre nociva o perillosa, i de superfície superior a 1.000 m², que per no considerar-se incompatibles amb les Zones d'ús no residencial en les quals s'ubiquen s'hi pugen autoritzar, amb les mesures correctores corresponents.

c) Ús Magatzem d'índex alt (Alm.3):

Comprén les activitats de dipòsit, de guarda o d'emmagatzemament corresponents a la resta d'activitats de comerç a l'engròs i emmagatzemament (Agrupació 61 del Nomenclàtor) no incloses en les categories Alm.1 i Alm.2, o a les incloses però amb graus superiors a les admeses en les esmentades categories Alm.1 o Alm.2.

Article 8.8.- Ús Dotacional (D)

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

Es distingixen els següents usos dotacionals: de comunicacions, d'espais lliures, educatiu, esportiu, sociocultural, sanitari, assistencial, administratiu, d'abastiment, religiós, de servei urbà, de cementeri, d'infraestructures, i de defensa i forces de seguretat.

A) Ús d'Espais lliures (Del):

Comprén les activitats d'esplai i de repòs a l'aire lliure, de la població, desenvolupades en terrenys dotats de l'arbratge, de la jardineria i del mobiliari urbà necessaris, de manera que es garantiscen les esmentades activitats, a més de la millora de les condicions mediambientals.

B) Ús d'Equipament comunitari:

a) Ús Educatiu-Cultural (Ded): Comprén les activitats destinades a la formació intel·lectual de les persones, en els seus diferents nivells (centres universitaris, BUP, EGB, formació professional, preescolar, guarderia, educació especial, educació per a adults, acadèmies, etc).

b) Ús Esportiu (Dep): Comprén les activitats destinades a la pràctica, a l'ensenyança o l'exhibició de l'esport.

c) Ús Sociocultural (Dsc): Comprén les activitats destinades a la gènesi, la transmissió i la conservació dels coneixements, que s'han de desenvolupar en instal·lacions com ara biblioteques, museus, sales d'exposició, arxius, teatres i auditoris, centres d'investigació, etc. Comprén, així mateix, les activitats de relació social, com ara les desenvolupades per les associacions cíviques i semblants.

d) Ús Sanitari (Dsa): Comprén les activitats destinades a l'assistència i a la prestació de serveis mèdics o quirúrgics, exclosos els que es presten en despatxos professionals.

e) Ús Assistencial (Das): Comprén les activitats destinades a la prestació d'assistència no específicament sanitària, com ara les que es realitzen en residències per a ancians, centres geriàtrics, centres de recollida de menors, centres d'assistència a marginats socials, etc, i centres d'assistència social en general.

f) Ús Administratiu (Dad): Comprén les activitats pròpies dels serveis oficials de les Administracions públiques, i també dels dels seus Organismes autònoms. S'exclouen les activitats exercides, en els recintes que els són propis, pels cossos i per les forces de seguretat d'àmbit supramunicipal, i les realitzades en les instal·lacions sanitarioassistencials vinculades a la Seguretat Social.

g) Ús Religió (Dre): Comprén les activitats destinades a la celebració dels diferents cultes.

h) Ús de Servei Urbà (Dsr): comprén les activitats destinades a la prestació de serveis urbans no específicament infraestructurals, com ara els serveis de salvaguarda de persones i béns: bombers, socorrisme, policia municipal, protecció civil, serveis de neteja de la via pública, etc.

i) Ús de Cementeri (Dce): Comprén les activitats destinades al soterrament o a la incineració de restes humanes.

C) Ús d'Infraestructures (Din): Comprén les activitats vinculades a les infraestructures bàsiques i de serveis, com ara:

a) Captació i depuració d'aigua per a ús domèstic, industrial i comercial (Din.1).

b) Estesos d'alta tensió i subestacions d'alta a mitja tensió (Din.2).

c) Estacions depuradores d'aigües residuals (Din.3).

d) Tractament i eliminació de residus sòlids (Din.4).

e) Serveis centrals de telecomunicacions (Din.5).

f) Estacions de servei de subministrament de carburants (Din.6).

g) Activitats vinculades a les vies de corrents naturals que constituïska àrees de Domini públic hidràulic.

Article 8.9.- Ús d'Aparcament (Par)

1. Comprén les activitats directament vinculades a la guarda i dipòsit de vehicles.

2. Es distingixen els següents:

a) Aparcament per a ús públic o privat, de vehicles en qualsevol de les ubicacions següents (Par.1):

- Planta baixa, semisoterrani o soterranis davall edificació en altura.
- Edificacions autoritzades davall els espais lliures privats i, si és el cas, prèvia concessió administrativa o mera autorització, davall els espais lliures públics.
- A l'aire lliure sobre superfície lliure de parcel·la.
- En edifici d'ús exclusiu.

Els aparcaments es classificaran a l'efecte d'aquesta normativa en els tipus següents:

Privats en habitatges unifamiliars. (Par.1a)

Privats, d'ús privatiu, de fins a 5 places. (Par.1b)

Privats, d'ús privatiu, de 6 a 30 places. (Par.1c)

Privats, d'ús privatiu, de 31 a 60 places; o privat o públic d'explotació de fins a 30 places.(Parell.1d)

Privats, d'ús privatiu, de més de 60 places; o privat o públic d'explotació de més de 30 places. (Par.1e)

b) Aparcament expressament vinculat a vehicles destinats al transport col·lectiu de viatgers o al transport de mercaderies (Par. 2), excepte els que es requerisquen per a furgonetes de menys de 3'5 Tm que queden assimilades a la categoria Par.1. Aquesta categoria no inclou els aparcaments o les estacions d'autobusos de transport col·lectiu de viatgers ubicats en via pública o en espais lliures.

Article 8.10.- Usos Rústics en el Medi Natural (N)

Es distingixen els següents:

1. Ús Agrícola (Nag):

Comprén les activitats de cultiu i d'explotació agrícola.

2. Ús Ramader (Nga):

Comprén les activitats destinades a l'explotació pecuària.

3. Ús Forestal (Nfo):

Comprén les activitats destinades a l'explotació forestal.

4. Ús Extractiu (Nex):

Comprén les activitats d'extracció d'àrids i d'altres minerals per mitjà de l'explotació de pedreres, de llits fluvials, de mines, etc.

5. Ús d'Esplai en el medi natural (Nes):

Comprén les activitats d'esplai i de repòs a l'aire lliure, vinculades al medi natural.

6. Ús de Protecció del Medi natural (Nme): Comprén les activitats destinades a la protecció, preservació i manteniment de les característiques pròpies del medi natural.

Article 8.11.- Resum dels usos.

Relació per orde alfabètic de tots els tipus i categories dels usos descrits en aquesta Secció segons la seua funció.

Alm	Magatzem
Alm.1	Magatzem compatible amb l'habitatge
Alm.1a	Superfície no superior a 300m ²
Alm.1b	Superfície major de 300m ² no superior a 600m ²
Alm.1c	Superfície major de 600m ² no superior a 1.000m ²
Alm.2	Magatzem enclavat en zones no residencials de superfície superior a 1.000 m ²
Alm.3	Magatzem d'índex alt
D	Dotacional
Dab	Abastiment
Dad	Administratiu
Das	Assistencial
Dce	Cementeri
Dcm	Comunicacions
Dfs	Forces de seguretat
Ded	Educatiu
Del	Espai lliure
Dep	Esportiu
Din	Infraestructures
Din.1	Captació i depuració d'aigua
Din.2	Línies d'alta tensió i subestacions d'alta a mitja tensió
Din.3	Estacions depuradores d'aigües residuals
Din.4	Tractament i eliminació de residus sòlids
Din.5	Serveis centrals de telecomunicacions
Din.6	Estacions de servei de carburants
Din.7	Domini públic hidràulic
Dre	Religiós
Dsa	Sanitari
Dsc	Sociocultural

Dsr	Servei urbà
Ind	Industrial
Ind1	Industrial compatible amb l'habitatge
Ind.1a	Tallers artesanals i activitats de servei de superfície no superior a 200 m ²
Ind.1b	Industrial lleugeres i magatzems de superfície no superior a 300 m ²
Ind.2	Industrial compatible amb zones no residencials
Ind.3	Industrial d'índex alt
N	Ús rústic en el Medi Natural
Nag	Agrícola
Nes	Esplai en el medi natural
Nex	Extractiu
Nfo	Forestal
Nga	Ramader
Nme	Protecció del medi natural
Par	Aparcament
Par.1	Aparcament per a ús públic o privat
Par.1a	Privats en habitatges unifamiliars
Par.1b	Privats, d'ús privatiu, de fins a 5 places.
Par.1c	Privats, d'ús privatiu, de 6 a 30 places.
Par.1d	Privats, d'ús privatiu, de 31 a 60 places; o privat o públic d'explotació de fins a 30 places.
Par.1e	Privats, d'ús privatiu, major de 60 places; o privat o públic d'explotació major de 30 places.
Par.2	Aparcament vehicles de transport
R	Residencial
Rcm	Residencial comunitari
Rpf	Residencial plurifamiliar
Run	Residencial unifamiliar
T	Terciari
Tco	Comercial
Tco.1	Comercial compatible amb l'habitatge
Tco.1a	Superfície de venda no superior a 200 m ²
Tco.1b	Superfície de venda major de 200 m ² no superior a 400 m ²
Tco.1c	Superfície de venda major de 400 m ² no superior a 800 m ²

Tco.1d	Superfície de venda major de 800 m ² no superior a 1.500 m ²
Tco.2	Comercial de compatibilitat limitada en ZR i sup. venda major de 1.500 m ² i no superior 3.000 m ²
Tco.3	Comercial limitat a zones d'ús dominant terciari i superfície de venda major de 3.000 m ²
Tho	Hoteler
Tho.1	Hotels, hostals, pensions
Tho.2	Campaments
Tof	Oficines
Tre	Recreatiu
Tre.1	Aforament no superior a 100 persones
Tre.2	Aforament major de 100 i no superior a 300 persones
Tre.3	Aforament major de 300 i no superior a 1.000 persones
Tre.4	Aforament major de 1.000 persones

TÍTOL NOVÉ. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES I FINAL

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA

En compliment del que disposa l'article 58.6 LRAU, s'establix el següent règim transitori per a l'edificació existent amb anterioritat al present Pla:

a) Fora d'Ordenació adjectiu: Afecta aquelles parts i elements dels edificis i de les instal·lacions que resulten contraris a les condicions d'estètica de l'edificació i, en particular, a aquells elements que no constituint superfície útil siguen visibles des de via pública.

b) Fora d'ordenació substantiu: Afecta aquells edificis o instal·lacions que siguen contraris al Pla, i afecta la disconformitat a l'edifici complet o parts estructurals del mateix. Aquest règim s'aplicarà sempre en edificis afectats per l'obertura de nous vials o per dotacions públiques. Únicament podran autoritzar-se les obres corresponents a xicotetes reparacions que exigiren la higiene, l'ornament i la conservació de l'immoble.

c) Fora d'ordenació diferit: Afecta aquells edificis, construïts amb la preceptiva llicència municipal, que encara que no es troben adaptats al Pla en totes les condicions d'edificació que hi són regulades, la falta d'adaptació no comporta cap rellevància que puguen considerar-se disconformes amb el nou planejament, en els termes prescrits en els següents apartats. Per tant, la construcció podrà considerar-se dins d'ordenació fins al moment en què concloga la seua vida útil, es produísca la substitució voluntària o s'hi operen obres de reforma de transcendència equiparable a la reedificació (reestructuració total). Aquest règim de fora d'ordenació és l'aplicable a edificis existents no afectats per nous vials o zones verdes, el volum del qual, l'edificació o el nombre de plantes excedisquen dels autoritzats pel present pla per al seu emplaçament. No obstant això, la nova construcció sobre la mateixa parcel·la per desaparició o per derrocament de l'actual edificació, o la reestructuració total de l'existent, haurà d'adaptar-se a totes les condicions d'edificació, règim d'alçàries i profunditats edificables i reserva d'aparcaments previstes en aquest Pla General.

d) Fora d'ordenació circumstancial: Afecta les instal·lacions fabrils ubicades en llocs prohibits per incompatibilitat amb l'ús residencial o terciari circumdant i a les que és aplicable el règim següent:

no s'hi podran realitzar obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització o d'increment del seu valor d'expropiació, però sí les xicotetes reparacions que exigisquen la higiene, l'ornament i la conservació de l'immoble.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA

Es declara en situació de Fora d'Ordenació Substantiva:

- Els edificis i les instal·lacions que ocupen terrenys qualificats com a vials, zones verdes, espais lliures o reserves de sòl amb destinació a equipament comunitari, llevat que l'edifici o la instal·lació, per les seues característiques arquitectòniques, siga reutilitzable al servei de lesmentat equipament comunitari.
- Els edificis que per excés de volum o per la conformació d'aquest, atés el lloc on es troben ubicats, atempten contra el patrimoni historicoartístic o contra espais naturals protegits.
- Els edificis i les instal·lacions que, emplaçats en qualsevol tipus de sòl, s'hagueren implantat sense llicència, de forma clandestina, fins que no foren legalitzables d'acord amb les determinacions del nou planejament.
- Les instal·lacions fabrils qualificades que es troben en entorns residencials on constitueixen ús prohibit, fins que no siga possible pal·liar el dany o el perill que puguen causar a la població circumdant per aplicació de mesures correctores.
- Les plantes baixes en interior d'illa, sempre que el forjat de sostre sobrepassi l'alçària permesa (sense perjudi de les obres parcials i circumstancials de consolidació, que podran tolerar-se en aquest cas).
- Els edificis i les instal·lacions en Sòl No Urbanitzable que no siguin legalitzables conforme al títol IV d'aquestes Normes, i les emplaçades en Sòl Urbanitzable que puguen impedir l'execució del planejament parcial o general, sense perjudi del que estableix l'apartat següent.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA

Es declaren en situació de Fora d'Ordenació Diferit:

Els edificis que no es troben en situació de fora d'ordenació substantiu o circumstancial, però les característiques arquitectòniques dels quals no estiguen adaptades a alguna de les condicions establertes per aquest Pla, encara que la falta d'adaptació afecte l'absència de reserva d'aparcaments, al règim d'alçàries per excés, a l'edificabilitat màxima sobre parcel·la, al règim d'usos (excepte l'industrial) o a la profunditat edificable.

En aquests casos s'autoritzaran qualssevol obres de reforma sempre que càpia reputar-les com a merament parcials per no comportar reestructuració total i, per a la seua autorització, es minoraran les exigències de les Ordenances generals o particulars de l'edificació en la mesura que ho demande el respecte a les característiques arquitectòniques originàries de l'immoble, al nombre de plantes o a la profunditat edificable existent. No obstant això, s'exigirà íntegrament el compliment de les Ordenances generals i particulars de l'edificació de les presents Normes si l'obra tinguera com a objecte el canvi d'ús bàsic del local.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA QUARTA

Es declaren en situació de Fora d'Ordenació Circumstancial:

Les instal·lacions fabrils que lícitament ubicades en sòl urbà o urbanitzable, però constituint ús prohibit pel nou planejament, puguen pal·liar el dany o el perill que comporten per a la població

resident per mitjà d'aplicació de mesures correctores i no es troben en cap de les situacions descrites en l'apartat anterior.

En aquests supòsits, a més d'obres parcials i circumstancials de consolidació, es toleraran obres de reforma i de modernització o condicionament, sempre que, a fi de no augmentar el valor d'expropiació, la llicència que se'ls atorgue siga per a obra o per a activitat provisional entenen referit el termini de provisionalitat al període durant el qual es mantinga l'activitat o la vida útil de l'immoble.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA QUINTA

Quan les característiques constructives d'un edifici estiguen específicament i singularment adaptades a ús prohibit en la zona, pel present Pla, però no concórreguen les causes determinants de la declaració de fora d'ordenació substantiu o circumstancial, es permetrà la utilització de l'immoble conforme a l'ús que hi siga propi fins que es produïska el canvi d'ús, la reestructuració total o la substitució d'aquest.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEXTA

Quan una instal·lació implantada amb llicència no complisca totes les condicions higièniques, funcionals o ambientals establertes pel present Pla, l'adaptació al nou ordenament s'exigirà modulant les característiques arquitectòniques de l'immoble en què es trobe ubicada i si l'incompliment no comportara greu molèstia o perill per a les persones, l'adaptació podrà posposar-se al cessament o al canvi d'activitat.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SETENA

En els plans de Sèrie "P" apareixen grafiats amb traçat discontinu, el que s'anomena alineació diferida; amb aquest nom es remetrà a l'alineació a què haurà d'ajustar-se els edificis de nova planta que substituïsqen els existents, els quals, i fins que no se'n produïska la demolició, NO QUEDEN afectats pel règim de fora d'ordenació. Són susceptibles, per tant, d'obres de rehabilitació, de reforma, de modernització, de millora d'habitabilitat, etc.

DISPOSICIÓ FINAL DEROGATÒRIA

Queden derogats tots els instruments de planejament aprovats per a aquest municipi en desenvolupament o modificació de l'antic Pla General, sense perjuí que, en certs casos, part de les determinacions o la totalitat d'aquestes siguen assumides per aquesta revisió en els termes regulats en les presents Normes Urbanístiques.