

Excelentísimo Ayuntamiento de Sagunto
Urbanismo - Planeamiento

Edicto del Excelentísimo Ayuntamiento de Sagunto sobre aprobación definitiva de la Ordenanza Municipal de Placas Solares. Expte. 7/07-PL.

EDICTO

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día veinticuatro de septiembre dos mil ocho, adoptó por unanimidad, entre otros, el siguiente acuerdo:

17 ORDENANZA DE PLACAS SOLARES.

APROBACIÓN DEFINITIVA. EXPTE. 7/07-PL.

ANEXO I: REDACCIÓN REFUNDIDA DEL TEXTO DE LA ORDENANZA.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Objeto.

El objeto de la presente ordenanza es regular desde la perspectiva municipal la obligada incorporación de sistemas de captación y utilización de energía solar de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria, apoyo a la calefacción y calentamiento de piscinas, y/o para la producción de energía eléctrica a través de paneles solares fotovoltaicos en los edificios y construcciones situados en el término municipal de Sagunto, a los que sean de aplicación las condiciones establecidas en esta norma por exigencia de la legislación sectorial correspondiente.

También tiene por objeto aquellas instalaciones de iguales características que no sean de obligada incorporación por la normativa citada y que suponga una libre opción ejercida desde esa perspectiva por los propietarios de los inmuebles, allí donde la ordenación urbanística municipal lo permita. En ese sentido la presente ordenanza no habilita a la instalación de este tipo de elementos en obras y actividades que se encuentren en la situación de fuera de ordenación.

Es objeto asimismo de la presente ordenanza el desmontaje y sustitución de unas instalaciones por otras.

También es objeto de la presente la articulación de mecanismos de exigencia de un funcionamiento eficaz de dichas instalaciones durante su vida útil, así como su sustitución forzosa una vez que las mismas no puedan seguir prestando sus funciones.

Art. 2. Conceptuación de normativa sectorial.

A los efectos de la presente ordenanza, se entiende por legislación sectorial reguladora de las instalaciones descritas en el primer artículo:

- El Código Técnico de la Edificación
 - El R.I.T.E., Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y sus Instrucciones Técnicas complementarias.
 - El Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
 - Las Normas UNE
 - El Pliego de Condiciones Técnicas de Instalaciones Conectadas a Red, IDAE
 - El Pliego de Condiciones Técnicas de Instalaciones Aisladas de Red, IDAE
 - Las Directivas Europeas que sean de aplicación (seguridad eléctrica en Baja Tensión, Compatibilidad Electromagnética, etc...)
 - Cualquier otra que se apruebe con posterioridad a la entrada en vigor de la presente ordenanza.
- Cualquier solicitud no contemplada en la normativa sectorial enumerada en la presente ordenanza se regulará por su normativa específica de aplicación, pero respetando en todo caso las determinaciones de esta Ordenanza.

3 Art. 3. Conceptuación de perspectiva municipal

A los efectos de la presente ordenanza, se entiende por perspectiva municipal señalada en el primer artículo.

- La protección del patrimonio arquitectónico municipal.
- La protección de valores estéticos y de correcta imagen urbana en el diseño y construcción de las edificaciones.
- La regulación de las condiciones de edificación de los inmuebles.
- La regulación de la compatibilidad urbanística de los usos.
- La función de policía administrativa del funcionamiento efectivo de todas las instalaciones accesorias que otorgan habitabilidad a los inmuebles o los hacen aptos para su uso.

Art. 4. Criterio de no incremento de obligatoriedad.

La presente ordenanza en ningún caso impondrá en las edificaciones de titularidad privada la instalación obligatoria de este tipo de instalaciones más allá de los casos y supuestos previstos en la normativa sectorial reguladora de las mismas. Si conforme a estas últimas no fuese obligatoria su implantación para los propietarios de los inmuebles, dicha obligación no se generará como consecuencia de la presente ordenanza.

La presente ordenanza, por el contrario, será mecanismo de exención de la obligada implantación de este tipo de instalaciones cuando la normativa sectorial reguladora de las mismas así lo permita por remisión a las decisiones de la administración urbanística y resulte que de la aplicación de las previsiones de esta norma no fuese de posible cumplimiento dicha implantación efectiva

Artículo 5. Ámbito de aplicación.

1.- La presente ordenanza no será de aplicación a las instalaciones de carácter independiente, de carácter productivo, que se pretendan implantar en suelo no urbanizable y que habrán de estar a las previsiones derivadas de la ley autonómica 10/2004, del suelo no urbanizable y la documentación de planeamiento urbanístico correspondiente.

Sí será de aplicación la presente ordenanza a las instalaciones de carácter accesorio de las viviendas unifamiliares y resto de inmuebles que se ubiquen en suelo no urbanizable, encaminadas al autoconsumo.

2.- La presente ordenanza regulará aquellos procedimientos de otorgamiento de licencia de obras y a las licencias de primera y segunda ocupación de aquellos edificios y obras a los que les sea de aplicación obligatoria la legislación sectorial correspondiente, sin que esta ordenanza genere en ningún caso un efecto retroactivo de exigencia adicional a los procedimientos ya abiertos en supuestos distintos a aquellos en que obligue la citada normativa sectorial.

Lo establecido en el primer párrafo de este apartado es extensible a la tramitación de las licencias ambientales y posteriores licencias de apertura.

3.- La presente ordenanza será de aplicación tanto a edificios de titularidad pública como privada. El carácter público del inmueble o su destino dotacional público no supondrá en ningún caso excepción a todas las exigencias de la presente ordenanza.

Artículo 6. Obligaciones de los sujetos afectados.

Los destinatarios de la presente ordenanza estarán obligados a realizar las siguientes actuaciones, o algunas de ellas, en función del momento en que sean necesarias las mismas:

a.- Obligación de tramitación administrativa de las correspondientes licencias y autorizaciones municipales.

b.- Obligación de correcta ejecución material de la instalación.

c.- Obligación de mantenimiento y conservación de la existente.

d.- Obligación de sustitución cuando finalice la vida útil de las instalaciones autorizadas.

Artículo 7. Responsables del cumplimiento de esta ordenanza.

Son responsables del cumplimiento de lo que establece esta ordenanza el promotor de la construcción o reforma, el propietario del inmueble afectado y el facultativo que proyecta y dirige las obras en el ámbito de sus facultades. También es sujeto obligado por la ordenanza, el titular de las actividades que se lleven a cabo en los edificios o construcciones que dispongan de sistemas de energía solar térmica y/o fotovoltaica.

La responsabilidad de los indicados en el párrafo anterior dependerá de la fase en la que se encuentre el inmueble (de construcción, de uso, etc).

En aquellos inmuebles que se rijan por el régimen de propiedad horizontal se presumirá el carácter de elemento común de las instalaciones objeto de la presente ordenanza, de forma que las actuaciones administrativas de intervención para su conservación y funcionamiento correctos se dirigirán hacia la comunidad de propietarios. No será admisible que las instalaciones encaminadas al autoconsumo de inmuebles que se rijan por el régimen de propiedad horizontal tengan un titular individualizado, dado su carácter de elementos comunes. Se excepcionan de esta previsión los sistemas de captación individualizados de los adosados, aunque estén constituidos en régimen de propiedad horizontal. Dicha exención no sería extensible a las instalaciones centralizadas obligatorias para el caso de edificio plurifamiliar con más de 5 viviendas en cualquier de sus variantes.

TITULO II. REGLAS PROCEDIMENTALES.

Artículo 8. Tratamiento procedimental de las licencias municipales.

1. Todas las construcciones y usos a los que es aplicable esta ordenanza quedan sometidos a la exigencia de su cumplimiento para el otorgamiento de la licencia de obras, primera y segunda ocupación, y de las de carácter ambiental y posteriores de apertura.

2. Con la solicitud de la licencia de obras, o en su caso ambiental, se deberá adjuntar proyecto de la instalación, que recoja la afección de la instalación de captación y utilización de energía solar en el edificio y su entorno, con el contenido indicado en el apartado 3 de este artículo.

3. La presentación del proyecto de la instalación fotovoltaica será obligatoria en cualquier caso, independientemente de la potencia eléctrica instalada.

En la instalación térmica, en el caso que, según el RITE, la instalación no necesite proyecto, éste se sustituirá por una memoria técnica ,justificando como mínimo lo que se prescribe en la memoria descriptiva del proyecto (desarrollado en el punto a del proyecto) y demás documentación presentada por el instalador, debiendo quedar justificado el correspondiente cálculo del cumplimiento de esta norma. Dicho proyecto, que será presentado a modo de separata, vendrá suscrito por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, y contendrá, como mínimo, la siguiente documentación:

a) Memoria descriptiva, que incluirá:

? Configuración básica de la instalación.

? Descripción general de las instalaciones y sus componentes.

? Criterios generales de diseño: dimensionado básico, diseño del sistema de captación, con justificación de la orientación y de la inclinación adoptadas, integración arquitectónica, y estudio orientativo de sombras y otras incidencias; así como medidas de seguridad de forma general, y con carácter particular, respecto del viento y fenómenos atmosféricos, así como afección de las instalaciones sobre la estructura del edificio, limitaciones de accesibilidad por terceros y ajenos, etc.

? Descripción del sistema de energía auxiliar (cuando corresponda)

? Justificación de los parámetros que se especifican en esta ordenanza y en la normativa sectorial que le

sea de aplicación.

b) Anejo de cálculos.

c) Pliego de condiciones técnicas.

d) Presupuesto de las instalaciones.

e) Planos de la instalación, incluyendo esquema del sistema de captación con su dimensionado.

f) Certificado de la OCA o de la ECMCA correspondiente, que será aquella libremente seleccionada a su costa por el interesado de entre las que cuenten con la debida autorización del organismo correspondiente como ente certificante de este tipo de instalaciones.

4. El otorgamiento de la licencia de primera y segunda ocupación, funcionamiento o licencia equivalente requerirá la aportación de un certificado que indique que la instalación realizada resulta conforme al proyecto, visado por el organismo competente, y que funciona correctamente.

5. En el supuesto de pretender acogerse a las reducciones y exenciones recogidas en la ordenanza deberá aportarse estudio justificativo.

6.- El certificado de las OCA o de las ECMCA. Tratamiento procedimental del mismo.

Tanto la licencia de obras, como las de carácter ambiental, así como las de primera y segunda ocupación y las de apertura exigirán la aportación de certificado expedido por OCA o ECMCA homologada acreditativo del cumplimiento por las instalaciones de la normativa sectorial correspondiente en consonancia con las exigencias adicionales que establece la presente ordenanza, debiendo tener en cuenta que el papel de dicho certificado es distinto en función de ante qué clase de procedimiento se esté.

- Si se está ante una licencia de obras y/ o ambiental, el objetivo es fiscalizar el proyecto técnico y su ajuste a las exigencias de la normativa sectorial.

- Si se está ante una licencia de primera ocupación y/o la de apertura el objeto es fiscalizar que las instalaciones efectivamente realizadas funcionan correctamente y van a ser capaces de atender las demandas que se han proyectado.

- Si se está ante una licencia de segunda ocupación, el objeto es fiscalizar que las instalaciones en su momento implantadas y autorizadas siguen funcionando correcta y eficazmente conforme a los parámetros que en su momento fueron establecidos o bien que les sean exigibles por la normativa posterior que les sea de aplicación.

Art. 9. Sustitución o modificación de elementos ya autorizados.

Queda prohibido el desmontaje de las instalaciones objeto de la presente ordenanza en aquellos casos en los que la misma sea de implantación obligada por la normativa sectorial correspondiente, sin que con carácter simultáneo se plantee la implantación de una nueva instalación que se ajuste a los requisitos exigidos por la misma.

Las sustituciones parciales de unos elementos por otros también deberán ser objeto de fiscalización por parte del Ayuntamiento por medio de la correspondiente licencia, sin que sea admisible una modificación unilateral por parte de sus titulares a su libre arbitrio.

Al alcance de la modificación pretendida determinará la documentación técnica necesaria para su autorización municipal, en los términos descritos en el artículo anterior, siendo necesario en todo caso el correspondiente certificado acreditativo de la OCA o ECMCA.

Artículo 10. Exenciones municipales de implantación obligatoria.

1.- Las instalaciones solares deberán proporcionar el aporte solar mínimo exigible por la normativa sectorial correspondiente y justificarlo documentalmente en los términos del art 8 anterior, en el contexto del procedimiento administrativo correspondiente.

Se podrá reducir total o parcialmente el aporte solar exigible por dicha normativa siempre que se cubra ese porcentaje de aporte energético de agua caliente sanitaria y/o producción de energía eléctrica mediante el aprovechamiento de energías renovables (térmica y fotovoltaica), procesos de cogeneración o fuentes de energía residuales procedentes de la instalación de recuperadores de calor ajenos a la propia generación de calor del edificio (térmica) y que tengan un impacto medioambiental y urbanístico equivalente al conseguido mediante la energía solar. Extremos que se deberán acreditar documentalmente. En el caso en que el impacto citado sea igual o mayor no se admitirá dicha opción.

2. Además de aquellos casos expresamente previstos por la normativa sectorial, se podrá reducir justificadamente este aporte solar, aunque debiéndose justificar debidamente que se aproxima lo máximo posible, en los siguientes casos:

a) Cuando la obligación impuesta en aplicación de lo dispuesto en esta ordenanza hubiera de recaer sobre bienes declarados individualmente como BIC así como sus entornos expresamente delimitados y las exigencias de la normativa urbanística adaptada a las exigencias patrimoniales impidan llegar a las obligaciones mínimas.

b) Cuando se trate de edificios catalogados y se acredite documentalmente que las exigencias de la normativa urbanística adaptada a las exigencias patrimoniales impidan llegar a las obligaciones mínimas.

c) Cuando se trate de edificios incluidos dentro de la zonificación residencial Z0 del PGOU y se acredite documentalmente que las exigencias de la presente ordenanza impidan la implantación en su integridad.

d) En cualquier otro caso en que se acredite documentalmente que el cumplimiento de las exigencias de la presente ordenanza no permiten llegar a las obligaciones mínimas.

3. Procederá eximir de la obligatoria instalación de captación solar para usos térmicos, en los siguientes casos:

a) Cuando la obligación impuesta en aplicación de lo dispuesto en esta ordenanza hubiera de recaer sobre bienes declarados individualmente como BIC así como sus entornos expresamente delimitados y las exigencias de la normativa urbanística adaptada a las exigencias patrimoniales impidan su

implantación.

b) Cuando se trate de edificios catalogados y se acredite documentalmente que las exigencias de la normativa urbanística adaptada a las exigencias patrimoniales impidan su implantación.

c) Cuando se trate de edificios incluidos dentro de la zonificación residencial Z0 del PGOU y se acredite documentalmente que las exigencias de la presente ordenanza impidan su implantación.

d) En cualquier otro caso en que se acredite documentalmente que el cumplimiento de las exigencias de la presente ordenanza impidan su implantación.

TITULO III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA.

Artículo 11. CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA .

En el anexo I de la presente ordenanza se adjunta plano indicativo de qué partes del término municipal se consideran como zonificación residencial, terciaria e industrial, a los efectos de aplicación de la presente ordenanza. En el caso de que dicho plano no especificase un ámbito concreto, operarán la zonificación establecida en el PGOU y su planeamiento de desarrollo.

ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL.

Admisibilidad exclusiva para el autoconsumo.

No se permitirán instalaciones distintas a las de autoconsumo del inmueble en el que se sitúan . En consecuencia quedan prohibidas aquellas instalaciones afectas a la producción y comercialización de energía a terceros. Este extremo es igualmente exigible a las instalaciones que sirvan de soporte a las viviendas unifamiliares que se ubiquen en suelo clasificado como no urbanizable.

Máximo admisible.

Respecto a las instalaciones destinadas al autoconsumo y que figuren como accesorias de aquellas construcciones de nueva planta cuyas licencias se tramiten a partir del momento en que empiece a tener efectos jurídicos la presente ordenanza (acuerdo de suspensión de licencias) la implantación de este tipo de instalaciones no se permitirá como una opción. Sólo será admisible cuando sea una obligación inexcusable de la normativa sectorial reguladora de las mismas. No será admisible cuando suponga el ejercicio de una libre opción de los titulares del inmueble. Esta consideración será extensible a la capacidad y superficies de las instalaciones, de forma que el grado de implantación allí donde sea posible lo será a los efectos de cumplir con las exigencias mínimas de la normativa sectorial, pero no para sobrepasar estas.

Margen de opción.

En relación con aquellos inmuebles que ya se encuentren contruidos antes del momento en que empiece a tener efectos jurídicos la presente ordenanza (acuerdo de suspensión de licencias) ni estaban obligados por la normativa sectorial o que ya gocen de la correspondiente licencia de obras aunque no estén ejecutados materialmente, y que opten libremente por modificar su proyectos para contemplar este tipo de instalaciones, sólo será admisible cuando dichas instalaciones quede dentro del alcance de las obligaciones inexcusables que la normativa sectorial reguladora de las mismas establezca para fincas análogas en lo referente a la capacidad y superficies de las instalaciones, de forma que el grado de implantación allí donde sea posible lo será a los efectos de cumplir con las exigencias mínimas de la normativa sectorial, pero no para sobrepasar estas.

ZONIFICACIÓN TERCIARIA

Definición del ámbito.

Aquellas unidades de ejecución y sectores en los que el uso predominante es el terciario, y recayentes en manzanas destinadas exclusivamente a dichos usos.

Aquellas manzanas que estén en una zonificación predominante residencial y se destinan exclusivamente a terciario se considerarán a los efectos de la presente ordenanza como zonificación residencial, salvo las manzanas expresamente grafiadas en el plano de zonificación del anexo I de la presente ordenanza.

El plano que figura en el anexo I de la presente ordenanza grafiá en ese sentido qué se considera zonificación terciaria.

Admisibilidad.

Son admisibles tanto las instalaciones destinadas a autoconsumo como a la producción de energía a terceros. En este último caso, el trazado de comunicación (que no será visible) con las redes de transporte que discurran por dominio público en todo caso se subordinarán a la disponibilidad de espacio público y a lo que resulte más conveniente y oportuno para la obra pública municipal por la que discurran. El Ayuntamiento podrá denegar dicho trazado cuando directa o indirectamente se considere que la ejecución del mismo puede perjudicar la obra e instalaciones públicas sin que se pueda invocar derecho reglado alguno por parte de los solicitantes, al ser este inexistente. No se otorgará licencia para la implantación de instalaciones dirigidas a la producción sin que esté definido el trazado por la vía pública. La imposibilidad de encontrar un trazado admisible por espacios públicos conllevará la denegación de la licencia de obras para la instalación de producción de energía a terceros.

Siempre que se muevan dentro de los parámetros urbanísticos definidos, se admitirán instalaciones que superen la capacidad mínima obligatoria establecida por la legislación sectorial.

No se admitirá como uso único de la parcela.

ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL

El plano que figura en el anexo I de la presente ordenanza grafiá en ese sentido qué se considera zonificación industrial.

Son admisibles tanto las instalaciones destinadas a autoconsumo como a la producción de energía a terceros. En este último caso, el trazado de comunicación (que no será visible) con las redes de transporte que discurran por dominio público en todo caso se subordinarán a la disponibilidad de espacio público y a lo que resulte más conveniente y oportuno para la obra pública municipal por la que

discurran. El Ayuntamiento podrá denegar dicho trazado cuando directa o indirectamente se considere que la ejecución del mismo puede perjudicar la obra e instalaciones públicas sin que se pueda invocar derecho reglado alguno por parte de los solicitantes, al ser este inexistente. No se otorgará licencia para la implantación de instalaciones dirigidas a la producción sin que esté definido el trazado por la vía pública. La imposibilidad de encontrar un trazado admisible por espacios públicos conllevará la denegación de la licencia de obras para la instalación de producción de energía a terceros.

Siempre que se muevan dentro de los parámetros urbanísticos definidos, se admitirán instalaciones que superen la capacidad mínima obligatoria establecida por la legislación sectorial.

No se admitirá como uso único de la parcela.

Artículo 12. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1.- A las instalaciones de energía solar reguladas en esta ordenanza les son de aplicación las normas urbanísticas vigentes destinadas a evitar la desfiguración de la perspectiva del paisaje o perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica y, también, la preservación y protección de los edificios, conjuntos, entornos y paisajes incluidos en los correspondientes catálogos o planes urbanísticos de protección del patrimonio. En el proyecto de instalación se justificará la adecuación de las instalaciones a las normas urbanísticas y valorará su integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales.

2.- La instalación de los paneles en las edificaciones deberá ajustarse a las siguientes condiciones, teniendo en cuenta que los criterios que se describen a continuación se aplicarán a la edificación realizada y no a las expectativas de edificación que según el caso le asigne el planeamiento aplicable.

A.- ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL.

a) Cubiertas inclinadas.

4 ZONIFICACIÓN Z0

Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Sagunto (PEPCHAS).

Habrán que estar a las limitaciones de los arts. 38,39,40,41,43,45,46,47,48,49,50,51,52,53,55,56,79 del PEPCHAS y a las adicionales que se puedan desprender de cada una de las fichas catálogo. Se entiende en todo caso que no son admisibles este tipo de instalaciones en todos aquellos inmuebles en los que su respectiva ficha catálogo establezca que el nivel de protección sea o monumental o integral.

Plan General de Ordenación Urbana de Sagunto.

El resto de la zonificación Z0, que se rige por el Plan General de Ordenación Urbana de Sagunto, tendrá que estar a las limitaciones de los arts. 416 a 418 del PGOU, así como a otras figuras de planeamiento de aplicación (Barrio Obrero, PERI 1, etc...)

Con carácter adicional a las limitaciones recogidas en los dos párrafos precedentes son de aplicación las siguientes previsiones para toda la zonificación residencial Z0.

Podrán situarse paneles solares en los faldones de cubierta, con la misma inclinación de estos y sin salirse de su plano (integración arquitectónica), armonizando con la composición de la fachada y del resto del edificio. Cuando las placas solares, se coloquen sobre el faldón de cubierta recayente a la calle, no podrá superar el 20% de la superficie del faldón en que se sitúa. En el caso de que hubiese varios faldones, sólo se permitirá en uno de ellos, que se usará como base de cálculo para determinar la aplicación del porcentaje máximo citado. El porcentaje será de un 30 %, como máximo, cuando se coloque sobre faldón interior. En todos los casos se entiende que estos porcentajes son máximos para todo el edificio (20 ó 30 % según corresponda)

La medición de los porcentajes se realizará en verdadera magnitud, y se cumplirán las disposiciones geométricas de separación a cornisa, cumbre y laterales que se especifican en los esquemas adjuntos; en los laterales puede exceptuarse si se justifica la de adecuación al entorno y la composición con la fachada.

----- VER PDF -----

Únicamente se admitirá que resulten visibles en el faldón, los captadores solares, no admitiéndose que se puedan ver el resto de elementos de la instalación.

No se admite la colocación de marquesinas o dispositivos de sombra en fachadas. Cuando pueda colocarse un dispositivo de sombra o marquesina, formará parte de la superficie a computar (30%).

La composición de parcelas con desnivel se realizará según la normativa del PEPCHAS o PGOU, pero las placas solares no podrán sobrepasar la altura de cornisa de la fachada sobre la que se establece la altura de cornisa.

Los captadores solares, computarán como superficie de tejas a los efectos de las determinaciones del PEPCHAS y del PGOU en Z0.

La solución adoptada en el edificio, bien sea sobre cubierta inclinada o sobre cubierta plana será única.

RESTO DE ZONIFICACIONES.

Podrán situarse paneles solares en los faldones de cubierta, con la misma inclinación de estos, pero admitiéndose que no se encuentren integrados (superposición). En el caso de que se opte por la no integración, no se admitirá una altura de escalón superior a 20 cm. No podrá superar el 50% de la superficie del faldón o faldones en que se sitúe. Se admitirán tantas como faldones haya, interiores o exteriores pero sin que se pueda sumar las superficies de las mismas para incrementar la base de cálculo a la que aplicar el porcentaje antes indicado. Se establece como máximo de ocupación del edificio el 30% de la superficie de todos los faldones.

----- VER PDF -----

Únicamente se admitirá que se coloquen y resulten visibles en el faldón, los captadores solares, no admitiéndose que se puedan ver el resto de elementos de la instalación.

No se admite la colocación de marquesinas o dispositivos de sombra en fachadas que contravenga la normativa urbanística de aplicación. Cuando pueda colocarse un dispositivo de sombra o marquesina, formará parte de la superficie a computar

La composición de parcelas con desnivel se realizará según la normativa urbanística de aplicación, pero las placas solares no podrán sobrepasar la altura de cornisa de la fachada sobre la que se establece la altura de cornisa.

INSTALACIONES ACCESORIAS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Regirán las previsiones señaladas en el apartado " resto de zonificaciones". La solución adoptada será única, bien para cubierta inclinada o bien para cubierta plana.

b) Cubiertas planas.

3 ZONIFICACIÓN Z0

Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Sagunto (PEPCHAS).

Habrán que estar a las limitaciones de los arts. 38,39,40,41,43,45,46,47,48,49,50,51,52,53,55,56,79 del PEPCHAS y a las adicionales que se puedan desprender de cada una de las fichas catálogo. Se entiende en todo caso que no son admisibles este tipo de instalaciones en todos aquellos inmuebles en los que su respectiva ficha catálogo establezca que el nivel de protección sea o monumental o integral.

Plan General de Ordenación Urbana de Sagunto.

El resto de la zonificación Z0, que se rige por el Plan General de Ordenación Urbana de Sagunto, tendrá que estar a las limitaciones de los arts. 416 a 418 del PGOU, así como a otras figuras de planeamiento de aplicación (Barrio Obrero, PERI 1,etc...)

Con carácter adicional a las limitaciones recogidas en los dos párrafos precedentes son de aplicación las siguientes previsiones para toda la zonificación residencial Z0.

La colocación de placas solares en cubierta plana (caso general) de Z0, quedará delimitada por la envolvente de 30º definida en el PEPCHAS y el PGOU, y por un plano límite de 200 cm sobre la altura de cornisa; ningún elemento de la instalación podrá sobrepasar el plano límite. Se establece un porcentaje de ocupación de la instalación solar del 30% de la superficie de la cubierta plana; entendiéndose como ocupación de la instalación solar, la del área que delimita todos los elementos de la instalación solar.

Se aceptarán otras disposiciones de las placas solares en cubierta plana, que no contravengan ninguna de los artículos de aplicación del PEPCHAS y PGOU, y que quede dentro de su envolvente y respete el principio de adecuación al entorno y composición con la propia cubierta que, a todos los efectos, tiene la consideración de una fachada más. Este tipo de instalación, al igual que la propia cubierta en su globalidad, será objeto de especial estudio y detalle en el proyecto de edificación que, en cualquier caso, deberá respetar los usos, tradición constructiva y repertorio tradicionales, justificando la adecuación al propio edificio y a los de su entorno.

----- VER PDF -----

No se admite la colocación de marquesinas o dispositivos de sombra en fachadas.

La composición de parcelas con desnivel se realizará según la normativa del PEPCHAS o PGOU, pero las placas solares no podrán sobrepasar la altura de cornisa de la fachada.

En las fachadas con testeros, la solución adoptada, no resultará visible desde la calle.

La solución adoptada en el edificio, bien sea sobre cubierta inclinada o sobre cubierta plana será única.

No serán visibles las placas desde la vía pública, con independencia del número de fachadas que tenga la finca.

RESTO DE ZONIFICACIONES.

En este caso los paneles solares (caso general CTE) deberán situarse dentro de la envolvente formada por planos trazados a 45º desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a 300 centímetros de altura, medido desde la cara inferior del último forjado, según el esquema adjunto. El peto de protección de cubierta será obligatorio con una altura de 110 cm (máxima y mínima), diáfano o de obra y la distancia (D), medida desde la parte más próxima del panel al plano de fachada, sea igual o superior que la distancia existente (H) entre la cara superior del forjado de cubierta y la parte más alta del panel. Cuando se coloquen las placas solares sobre el ático; deberán situarse dentro de la envolvente formada por planos trazados a 45º desde los bordes del forjado de ático y un plano horizontal situado a 530 centímetros de altura, medido desde la cara superior del último forjado (sin el de ático), según esquema adjunto.

----- VER PDF -----

En cubierta no transitable el peto de protección, será de obra y con una altura de 50 cm, cumpliéndose las distancias descritas anteriormente

Todas las limitaciones indicadas rigen para todos los frentes de fachada.

INSTALACIONES ACCESORIAS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Regirán las previsiones señaladas en el apartado " resto de zonificaciones". La solución adoptada será única, bien para cubierta inclinada o bien para cubierta plana.

c) Fachadas.

Rigen los siguientes criterios:

- La implantación en fachada de este tipo de instalaciones supone la sustitución de otros elementos y materiales y en ningún caso es una adición a la fachada.
- Las instalaciones en fachada en ningún caso podrán ser accesibles para los peatones desde la vía pública, prohibiéndose soluciones de ubicación que evidencien esa situación.
- No supondrán en ningún caso excepciones al régimen de vuelos que rija para cada zonificación.
- Queda prohibido de forma expresa el trazado visible por fachadas de cualquier tubería y otras canalizaciones o cualquier otro elemento que no sean los captadores solares.
- Podrán situarse paneles de captación de energía solar en las fachadas, armonizando con la composición de la fachada y del resto del edificio, quedando supeditado a las condiciones estéticas indicadas en el PGOU de Sagunto (queda excluida la zonificación Z0). Las placas solares, se considerarán como un material más de fachada, por lo que para su colocación deberá ser compatible con las normas urbanísticas de la zonificación en que se pretenda colocar. Los paneles deberán tener la misma inclinación de las fachadas y sin salirse de sus planos.
- No se admitirá la colocación de marquesinas o dispositivos de sombra que contravengan la normativa urbanística de aplicación.
- No se admitirán en instalaciones accesorias de viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable.

d) Resto de la parcela

Cuando se pretenda la colocación de las instalaciones objeto de la presente ordenanza en la parcela edificable, a cota de rasante, no anexa a la construcción, se deberán respetar las siguientes reglas:

- Altura máxima: 3m (parte superior de la instalación)

- Separación mínima a lindes

Públicos: 3m (de cualquier elemento de la instalación de placas)

Privados: 3m (de cualquier elemento de la instalación de placas)

- Separación mínima a las construcciones de la misma parcela: 3m (de cualquier elemento de la instalación de placas)

- Porcentaje máximo de ocupación de la parcela: 10% del total (incluido en el porcentaje máximo de ocupación de la parcela)

Hasta el 5% de la superficie de la parcela computará superficie (la del área que delimite toda la instalación solar) pero no volumen; del 5 al 10 % computará superficie y volumen (la del prisma que delimita toda la instalación solar).

Si la superficie de la parcela edificable superase los 1000 m², el agotamiento de los anteriores porcentajes supone una presunción de un objetivo mayor que el simple autoconsumo de la construcción y la documentación técnica de las instalaciones deberá justificar de forma exhaustiva que el autoconsumo es el único fin pretendido.

En instalaciones accesorias de viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable no regirán los porcentajes indicados en este apartado dada la gran envergadura de la superficie mínima que rige para esta clase de suelo lo que desvirtuaría la limitación de que sólo es admisible dicha instalación para el autoconsumo de la vivienda. La documentación técnica del proyecto será la que justifique que no se rebasen estos límites.

e) Otras situaciones.

Cualquier otra solución para la implantación de paneles solares distinta de las anteriormente señaladas no podrá resultar antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad, por lo que el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que, en el marco de aplicación de lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Sagunto y de la presente Ordenanza, lo incumpla.

B.- ZONIFICACIÓN TERCIARIA.

Se regirá por las condiciones generales urbanísticas (retranqueos, distancias a lindes, altura de cornisa, instalaciones por encima de altura de cornisa, etc) que le sean de aplicación para la ubicación en parcela, teniendo en cuenta que se permite la integración y superposición sobre cubierta, así como la integración en fachadas y dispositivos de sombra y el caso general (CTE) sobre cubierta plana.

En el caso en que sea una instalación accesoria de un inmueble principal regirán para la misma las siguientes condiciones:

sobre cubierta inclinada, se permitirá la integración y la superposición con un escalón de 30 cm como máximo; teniendo en cuenta que únicamente resultarán visibles los captadores solares.

Sobre cubierta plana regirán las condiciones de planos limites y separación respecto a fachada del uso residencial.

Todo lo anterior se aplicará sobre la obra realizada y no sobre las expectativas de edificación.

La ubicación en resto de parcela se regirá por las condiciones del uso residencial, con la excepción de marquesinas o dispositivos de sombra cuando la normativa urbanística de aplicación lo permita. Cuando se superen los límites de obligado cumplimiento según la normativa sectorial, las instalaciones computarán edificabilidad, con la excepción de marquesinas o dispositivos de sombra cuando la normativa urbanística de aplicación lo permita, y hasta el límite de la misma.

No se permitirá la instalación exclusiva de placas solares en parcela que constructivamente no sean accesorias a un inmueble destinado a uso terciario.

C.- ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL.

Se regirá por las condiciones generales urbanísticas (retranqueos, distancias a lindes, altura de cornisa, instalaciones por encima de altura de cornisa, etc) que le sean de aplicación para la ubicación en parcela, teniendo en cuenta que se permite la integración y superposición sobre cubierta, así como la integración

en fachadas y dispositivos de sombra y el caso general (CTE) sobre cubierta plana.

En el caso en que sea una instalación accesoria de un inmueble principal regirán para la misma las condiciones :

sobre cubierta inclinada, se permitirá la integración y la superposición con un escalón de 30 cm como máximo; teniendo en cuenta que únicamente resultarán visibles los captadores solares.

Sobre cubierta plana se establece un plano límite de 3'5 m sobre la altura de cornisa.

Todo lo anterior se aplicará sobre la obra realizada y no sobre las expectativas de edificación.

La ubicación en resto de la parcela: cuando se superen los límites de obligado cumplimiento según la normativa sectorial, las instalaciones computarán edificabilidad, con la excepción de marquesinas o dispositivos de sombra cuando la normativa urbanística de aplicación lo permita, y hasta el límite de la misma.

No se permitirá la instalación exclusiva de placas solares en parcela que constructivamente no sean accesorias a un inmueble destinado a uso industrial.

Artículo 13.- Cómputo de edificabilidad.

Las instalaciones de captación y aprovechamiento de energía solar térmica y/o fotovoltaica son instalaciones al servicio exclusivo del uso del edificio o a su aprovechamiento energético y, en consecuencia, no computan edificabilidad; salvo las excepciones expresamente previstas en la presente ordenanza o bien que de su configuración o disposición se pretenda algún aprovechamiento accesorio no adscrito al propio uso energético que se regulará por las condiciones urbanísticas que le sean de aplicación.

Artículo 14. Requisitos de las instalaciones.

1. Las instalaciones de energía solar de baja temperatura y/o fotovoltaicas deberán cumplir la normativa sectorial que le sea de aplicación.

2. Las condiciones de diseño y cálculo de las instalaciones de energía solar, así como la demanda de agua caliente sanitaria, y la producción de energía eléctrica mediante paneles fotovoltaicos, deberán quedar suficientemente justificadas en el proyecto de la instalación, mediante la utilización de procedimientos de reconocida solvencia y parámetros basados en la normativa sectorial de aplicación. Se considera adecuada para tal fin los criterios de cálculo y dimensionado del Código Técnico de la Edificación (Documento básico de ahorro de energía), complementados con la normativa sectorial de aplicación.

3. Todos los valores, límites y parámetros de la presente Ordenanza que se viesen afectados por lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación o cualquier otra norma de rango superior, se ajustará a lo que se disponga en los mismos, salvo que afectase a cuestiones de estricta competencia municipal.

4. Se admiten, como sistemas de apoyo, el gas natural, el butano, el propano, así como la energía eléctrica en las instalaciones de agua caliente sanitaria. Excepcionalmente, se admitirá, previa justificación de la imposibilidad de utilizar los sistemas anteriores, el gasoleo.

5. Se exigirán las instalaciones centralizadas en agua caliente sanitaria, en lugar de las individualizadas, para edificios con más de 5 viviendas.

6. los cuartos de instalaciones se regirán por la zonificación que le sea de aplicación.

Artículo 15. Accesibilidad a las instalaciones.

En ningún caso las instalaciones objeto de la presente ordenanza podrán ser accesibles para los peatones desde la vía pública, prohibiéndose soluciones de ubicación que evidencien esa situación.

Para facilitar las operaciones de mantenimiento y reparación los montantes necesarios, el conjunto de paneles, tuberías para agua fría y caliente del sistema, acumuladores, suministros de apoyo y complementarios que corresponda se situarán en los elementos comunes de los edificios de forma ordenada y fácilmente accesible.

En cualquier caso, las canalizaciones y tuberías discurrirán por el interior de los edificios; cuando comuniquen edificios aislados, deberán ir enterradas o de cualquier modo que minimicen su impacto visual.

TÍTULO IV. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.

Artículo 16.- Obligaciones de conservación y mantenimiento.

1. El propietario de la instalación y/o titular de la actividad que se desarrolla en el inmueble dotado de energía solar están obligados a realizar las operaciones de mantenimiento, incluidas las mediciones periódicas, y las reparaciones necesarias para mantener la instalación en perfecto estado de funcionamiento y eficiencia.

2. Todas las instalaciones que se incorporen en cumplimiento de esta ordenanza deben disponer de los equipos adecuados de medida de energía térmica y control de la temperatura, del caudal y de la presión, y/o contadores de energía eléctrica que permitan comprobar el funcionamiento del sistema, así como la monitorización del sistema de ahorro de energía, todo ello según las normativas sectoriales aplicables. En el caso de que dichas instalaciones se averiasen existe una obligación de reparación inmediata sin que sirva de argumento de exención que las demandas del edificio están atendidas con las otras fuentes de alimentación del suministro de energía eléctrica.

3. El propietario de la instalación y/o el titular de la actividad que se desarrolla en el inmueble dotado de energía solar deberá conservar la instalación en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

4. Serán responsables del mantenimiento de la instalación sus propietarios o titulares, con independencia de que su utilización sea individual o colectiva.

En aquellos inmuebles que se rijan por el régimen de propiedad horizontal se presumirá el carácter de elemento común de las instalaciones objeto de la presente ordenanza, de forma que las actuaciones administrativas de intervención para su conservación y funcionamiento correctos se dirigirán hacia la

comunidad de propietarios. No será admisible que las instalaciones encaminadas al autoconsumo de inmuebles que se rijan por el régimen de propiedad horizontal tengan un titular individualizado, dado su carácter de elementos comunes

5. La constatación de que las instalaciones en su momento implantadas no funcionan con los parámetros de calidad y eficacia exigibles determinará la apertura del oportuno expediente administrativo encaminada a declarar el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la ley, con las consecuencias previstas en la presente ordenanza y en aquella.

Artículo 17. Consecuencias de la inobservancia de la obligación de la obligación de conservación y mantenimiento.

1.- Si el incumplimiento de las obligaciones de conservación y mantenimiento afectase al estado de seguridad, salubridad y ornato público de las instalaciones, el tratamiento procedimental se reconducirá al propio de un expediente de orden de ejecución.

2.- Si el incumplimiento de las obligaciones de conservación y mantenimiento afectase a los parámetros de calidad y eficacia exigibles de las instalaciones, el tratamiento procedimental se reconducirá a aquel procedimiento administrativo habilitado para aquellos casos en los que la vivienda no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad.

En consecuencia:

- No se otorgarán licencias de segunda ocupación.

- Se iniciará expediente de orden de ejecución.

Artículo 18. Inspección, requerimientos y régimen sancionador.

La Administración municipal es competente para realizar las inspecciones, requerimientos y aplicar el régimen sancionador y de restauración de la legalidad previsto en la legislación vigente; especialmente la urbanística y de régimen local. El Excelentísimo Ayuntamiento ejercerá las competencias atribuidas por la legislación vigente sin perjuicio de las atribuidas por la legislación sectorial a otras administraciones.

Disposición Final Primera.

La entrada en vigor se producirá al día siguiente de su publicación íntegra en el BOP siempre que se hayan cumplido el resto de requisitos exigidos por la legislación reguladora del régimen local.

Contra el presente acuerdo cabrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses a contar a partir del día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 107.3 de la ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y los artículos 10.1.b), 25.1 y 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1.998.

Todo ello sin perjuicio de que pueda Vd., ejercitar los recursos o acciones que estime convenientes en defensa de sus derechos.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente

Sagunto, a 25 de septiembre de 2008.-El alcalde, Alfredo Castelló Sáez.

2008/25102