



## EDICTO

El Pleno del Ayuntamiento de Simat de la Valldigna, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de noviembre de 2006, acordó la aprobación inicial de las ordenanzas urbanísticas de suelo urbano.

El expediente se ha sometido a información pública por el plazo de 30 días y se ha publicado en el "Boletín Oficial" de la provincia de Valencia, en fecha 21 de diciembre de 2006, para que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas, en cumplimiento de la normativa vigente.

Al no haberse presentado alegaciones en el plazo indicado, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de enero de 2007, la aprobó definitivamente, y por ello, se publica íntegramente el texto de la ordenanza para su entrada en vigor.

Simat de la Valldigna, 6 de febrero de 2007.-El alcalde, Vicente Palomares Andrés.

Ordenanzas urbanísticas del suelo urbano de Simat de la Valldigna.

## PREAMBULO.

El Ayuntamiento, en ejercicio de la Autonomía Local que la Constitución Española le concede, puede y debe establecer una regulación de determinadas materias de su competencia, que facilite el ejercicio de los derechos por parte de sus vecinos.

De igual forma, las ordenanzas son un instrumento que facilita a los ciudadanos el conocimiento de las leyes aplicables, al sintetizar en un único documento aquella parte de las mismas que pueda servir de instrumento para el ejercicio de sus derechos.

El artículo 42 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Valenciana Urbanística, publicada en el DOGV del día 31 de diciembre de 2005, obliga a los Ayuntamientos a aprobar determinadas ordenanzas municipales que completen el marco legislativo aplicable a cada población, reconociéndole el carácter de instrumento de ordenación urbanística en el capítulo II de su título II.

Las presentes ordenanzas no regularán todo aquello que se indica en el artículo 42, dejando para documentos independientes la regulación del canon de urbanización, la ordenanza de vertidos al alcantarillado y las bases generales para la adjudicación de programas de actuación integrada, y ello por su especificidad.

Es por ello que el presente documento contiene ordenanzas municipales de policía de la edificación, ordenanza para la estrategia de inversión de los fondos provenientes de la participación pública en las plusvalías generadas por la actuación urbanística en la mejora de la calidad de los entornos urbanos y la ordenanza para el desarrollo de la sostenibilidad y la calidad de vida de los ciudadanos.

Las llamadas ordenanzas de edificación constituyen la parte mayoritaria del presente cuerpo legislativo, ya que contiene, por una parte, la regulación de la tramitación de las licencias así como la definición de cada uso del suelo, vuelo y subsuelo; y por otra parte, regula la intervención municipal en la edificación, existente y futura.

## TITULO PRIMERO.

Intervención municipal en los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo.

Capítulo primero: introducción.

Art. 1.- Objeto.

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

Art. 2.- Formas de intervención.

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

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución y de suspensión de obras u otros usos.
- c) Información urbanística y Cédula de Garantía Urbanística.

Art. 3.- Actividades sujetas a licencias

1. Están sujetos a licencia urbanística, en los términos previstos en la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en lo sucesivo, LUV), y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación urbanística y sectorial aplicable, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo.

2. Únicamente quedarán exentos de obtener licencia urbanística aquellos actos para los que la legislación haya previsto su expresa exclusión.

Art. 4.- Actos del Estado o entidades de derecho público.

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por Administraciones Públicas estarán sujetos a licencia en los términos dispuestos por el artículo 197 de la LUV, y con las excepciones indicadas en dicho precepto.

Art. 5.- Clases o tipos de licencias.

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) Parcelación.
- b) De urbanización.
- c) De edificación.
- d) De ocupación.
- e) De usos y obras provisionales.
- f) De demolición.
- g) De actividades (licencia ambiental y de inicio de actividad/apertura).
- h) Otras licencias municipales.

Art. 6.- Procedimiento.

El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable y las presentes ordenanzas municipales.

Capítulo segundo.- De las distintas clases de licencias urbanísticas.

Art. 7.- Licencia de parcelación.

Toda parcelación, segregación o división de fincas o terrenos quedará sujeta a la previa obtención de licencia de parcelación salvo que por el Ayuntamiento se certifique o declare su innecesariedad.

La licencia de parcelación deberá declarar que la división de fincas se ajusta a legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento.

La regulación que se contiene en las presentes ordenanzas no se aplicará a los suelos no urbanizables, para los cuales será aplicable lo previsto en la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana y en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Simat de la Vallidigna cuando se produzca su aprobación definitiva.

**Art. 8.- Licencias de urbanización.**

Es la que tiene por objeto y finalidad comprobar que se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables cualquier transformación del suelo, subsuelo y vuelo y en particular a todo proceso de gestión urbanística necesario para dotar a una parcela de su condición de solar.

No se exigirá esta licencia cuando la actuación haya sido previamente autorizada como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización o de obra pública.

**Art. 9.- Licencias de edificación.**

Es la que tiene por objeto la ejecución de obras de construcción, ampliación o modificación de edificios o instalaciones.

Tiene como finalidad comprobar que el proyecto técnico presentado es conforme a lo dispuesto en el planeamiento, la legislación urbanística y la de ordenación de edificación en cuanto a los requisitos básicos de calidad.

La licencia de edificación en suelo no urbanizable se otorgará siempre sometida a la condición de hacer constar en el registro de la propiedad la vinculación indivisible de la finca o parcela a la construcción autorizada, así como las demás condiciones impuestas en la licencia, y, en su caso, en la declaración de interés comunitario.

**Art. 10.- Licencia de ocupación.**

Es la que se exige para la primera utilización de los edificios y la modificación de su uso, así como para la ocupación de segundas o posterior transmisiones o por modificaciones del inmueble cuando viniera exigido por la legislación de la calidad de la edificación.

Esta licencia reconoce y ampara la actitud del edificio para su puesta en uso, y en atención al destino del inmueble, tiene por objeto comprobar la aptitud de la obra para el uso al que se destina.

En las nuevas edificaciones será exigible la obtención de esta licencia una vez concluidas las obras y se concederá cuando se compruebe la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia de edificación.

**Art. 11.- Licencia de obras y usos provisionales.**

Es aquella licencia que excepcionalmente puede concederse para aquellas obras o usos considerados como provisionales por las propias características de la construcción o de circunstancias subjetivas tales como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. En el supuesto de tratarse de obras o usos no previstos en el Plan no deberán dificultar su ejecución ni desincentivarla; si afecta a suelo urbanizable sin programa aprobado debe resolverse la dotación de los servicios que precise el uso para el que se solicita licencia. Cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de realizar la conexión con las redes municipales, las edificaciones e instalaciones provisionales deben disponer de depuradoras individuales. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

La licencia tiene por finalidad que los usos y las obras no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general.

En suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en la Ley 10/2004, de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

**Art. 12.- Licencia de demolición.**

Es la que tiene por objeto autorizar la ejecución de obras de demolición de edificios e instalaciones para los que no exista prohibición legal o reglamentaria. Se entenderá concedida en los supuestos en que la demolición se acuerde como orden de ejecución o intervención expedidas por la Administración.

Esta licencia deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad a cargo del solicitante o, en su caso, del propietario del inmueble.

**Art. 13.- Licencia de actividades (licencia/comunicación ambiental y de inicio de actividad/apertura).**

Están sujetas a previa licencia la instalación, puesta en marcha y funcionamiento de las instalaciones o actividades susceptibles de afectar a la seguridad, a la salud de las personas o al medio ambiente, así como la modificación de las existentes y las modificaciones subjetivas (traspasos y cambios de titularidad).

La reglamentación específica de estas licencias se regirá por lo previsto en la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, sobre prevención de la contaminación y calidad ambiental, así como por las presentes ordenanzas municipales y legislación sectorial aplicable para cada actividad.

En el marco de lo establecido en la legislación estatal en materia de actividades calificadas, quedan sometidas al régimen de la licencia ambiental la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de instalaciones en que se desarrollen actividades, de titularidad pública o privada, no sometidas a autorización ambiental integrada y que figuren en la relación de actividades que se aprobará reglamentariamente. Será igualmente necesaria nueva licencia para modificar la clase de actividad.

Finalizada, en su caso, la construcción de las instalaciones y con carácter previo al inicio de las actividades sujetas a autorización y licencia ambiental, deberá obtenerse de la administración pública competente para el otorgamiento de la autorización o licencia ambiental, respectivamente, la autorización de puesta en marcha correspondiente. En el supuesto de las instalaciones o actividades sujetas a autorización ambiental, esta autorización se denominará "autorización de inicio de la actividad" y resolverá sobre ella el órgano que hubiera otorgado la autorización ambiental. En el supuesto de las instalaciones o actividades sujetas a licencia ambiental, se denominará "licencia de apertura", y resolverá sobre ella el alcalde.

Comunicación ambiental: El ejercicio de las restantes actividades no sometidas a autorización ambiental integrada ni a licencia ambiental precisará la obtención de un certificado de compatibilidad urbanística por parte del ayuntamiento donde se vaya a ubicar la instalación, y una comunicación de inicio de la actividad con una antelación mínima de un mes a la fecha de su comienzo prevista.

**Art. 14.- Licencia de otras actuaciones urbanísticas estables.**

Tendrán la consideración de otras actuaciones urbanísticas estables las que no implican ni urbanización ni edificación pero tienen carácter permanente o duración indeterminada, tales como:

a) Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan de lo imprescindible para la práctica ordinaria de labores agrícolas.

- b) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- c) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia.
- d) El levantamiento de muros de fábrica y vallado de terrenos.
- e) La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, o la instalación de invernaderos.
- f) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- g) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares, la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase, así como las instalaciones de conducciones de gas.
- h) La tala y abatimiento de árboles.

2. La exigencia de la previa obtención de la licencia de otras actuaciones urbanísticas establecidas tiene por finalidad comprobar que la transformación y uso del suelo se ajusta a la legislación urbanística y sectorial, así como a los instrumentos de planeamiento aplicables.

Capítulo tercero.- Disposiciones generales aplicables a las licencias.

Art. 15.- Efectos generales de las licencias.

1. El otorgamiento de licencia urbanística, además de los efectos previstos en la legislación del Estado en cuanto a su exigibilidad para la autorización e inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, legitima a su solicitante para realizar los actos de transformación, uso del suelo y de edificación autorizados por la misma, en las condiciones señaladas en la normativa urbanística, en las demás normas aplicables y en la propia licencia.

2. Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, por lo que sólo producirán efectos entre el Ayuntamiento y el titular de la licencia, sin alterar las situaciones jurídicas regidas por el derecho privado.

Artículo 16.- Exigibilidad para contratar servicios

1. Las entidades prestadoras de los servicios de suministro de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos no pueden:

a) Efectuar suministros provisionales para la ejecución de actos de uso del suelo o de obras que carezcan de la licencia de urbanización o edificación.

b) Mantener los suministros provisionales transcurridos seis meses desde la finalización de las obras correspondientes. El titular de la licencia habilitadora de las obras correspondientes comunicará, de modo fehaciente, a las empresas suministradoras la finalización de las mismas. La recepción por las empresas suministradoras de la citada comunicación señalará el momento a partir del cual comenzarán a computar los citados seis meses.

c) Contratar definitivamente sus servicios sin la previa acreditación de la licencia de ocupación, o en su caso de la licencia de apertura y funcionamiento de la actividad.

2. Las entidades prestadoras de servicios podrán realizar contratos provisionales mediante la aportación de la solicitud de la correspondiente licencia. La obtención de las licencias necesarias convertirá el contrato provisional en definitivo, previa su acreditación ante las entidades prestadoras de servicios, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.c) del presente artículo. Si las licencias fuesen denegadas por parte del respectivo Ayuntamiento, este lo comunicará a las entidades prestadoras de servicios a los oportunos efectos.

Artículo 17. Publicidad del otorgamiento de la licencia en las obras de construcción, edificación o urbanización

1. En todas las obras de edificación y urbanización debe disponerse a pie de obra de una copia compulsada de la resolución expresa del otorgamiento de la licencia.

2. En todas las obras que hayan requerido la presentación de un proyecto técnico para el otorgamiento de licencia urbanística, debe instalarse y mantenerse durante el tiempo que duren las obras, un cartel informativo que, sin perjuicio de lo que puedan precisar las ordenanzas locales respecto a la forma, dimensiones y demás características, deberá ajustarse a las siguientes reglas:

a) En el cartel informativo debe indicarse el objeto, número y fecha de la licencia, así como la identidad del titular de la licencia, del proyectista, del constructor y de los directores de obra y de ejecución. Es responsabilidad del promotor que la información sea veraz y esté actualizada.

b) El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros.

Artículo 18.- Transmisibilidad de las licencias urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas son transmisibles, pero para que la transmisión surta plenos efectos deberá ser comunicada por escrito a la Administración actuante. Sin perjuicio de la validez de la transmisión cuando la enajenación sea conforme a Derecho, el incumplimiento de esa obligación determinará la responsabilidad solidaria del anterior y el nuevo titular. El incumplimiento de esa obligación de comunicar no es causa de caducidad de la licencia.

2. Las licencias de urbanización y de edificación son transmisibles siempre que el adquirente comunique por escrito al Ayuntamiento su compromiso de ejecutar las obras conforme al contenido de la licencia urbanística concedida y al proyecto técnico presentado para el otorgamiento de la licencia.

3. Las licencias de ocupación se transmiten con el inmueble al que se refieren, sin perjuicio de la obligación de renovar la licencia en las circunstancias previstas en la Ley.

4. Las licencias y comunicaciones ambientales se transmiten mediante comunicación del nuevo titular al Ayuntamiento en el plazo de una mes desde que se hubiera formalizado el cambio de titularidad acompañando el título o documento en cuya virtud se haya producido la transmisión, asumiendo el nuevo titular las obligaciones y responsabilidades que se deriven de la licencia y/o comunicación ambiental. Para poder autorizarse la transmisión deberá constar informe técnico municipal a fin de comprobar que la actividad, obras e instalaciones, se ajustan exactamente a la licencia de actividad, así como de la inexistencia de sanciones administrativas pendientes de ejecución, cuyo contenido determine la privación de los efectos de la licencia o la imposibilidad del ejercicio de la actividad. Concedida la autorización de la transmisión, la administración municipal comunicará el cambio de titularidad al órgano autonómico competente en la materia.

Artículo 19.- Vigencia y caducidad de las licencias.

1. Las licencias de edificación tendrán vigencia durante el plazo fijado en la resolución de otorgamiento, que no podrá ser inferior al establecido en la Ley. En el caso de las licencias de ocupación deberá procederse a la renovación de cualesquiera circunstancias establecidas en la Ley. El Ayuntamiento podrá otorgar una sola prórroga por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado.

2. La caducidad se produce por el mero transcurso del plazo de tiempo fijado por la Ley, o el de la eventual prórroga otorgada por el Ayuntamiento. Agotados los plazos y las prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento

debe iniciar procedimiento para declarar la caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos, pudiendo ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia.

3. La declaración de caducidad debe dictarse por el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia urbanística, previa audiencia del interesado durante un plazo de 15 días, y debe notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, transcurrido el cual sin efectuarse la notificación, quedará sin efecto la medida provisional de paralización de las obras mencionada en el apartado anterior.

4. Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, es preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto no sea otorgada, no pueden realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento. Con esas salvedades, las actuaciones urbanísticas realizadas después de haberse declarado la caducidad de la licencia se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

5. Si no se obtiene nueva licencia urbanística antes de un año desde la notificación de la caducidad, e igualmente si solicitada nueva licencia debe ser denegada, el Ayuntamiento acordará la sujeción de los terrenos y obras inacabadas al régimen de edificación forzosa.

Artículo 20.- Comunicación del inicio de ejecución y de terminación de las obras amparadas por la licencia.

1. No obstante la obtención de la licencia de urbanización, edificación o demolición, a efecto de dejar constancia de la fecha de comienzo de las obras, antes de iniciar la ejecución será exigible la previa comunicación a la Administración actuante con una antelación mínima de 15 días.

Además, antes de iniciar las obras de edificación, deberá levantarse acta de replanteo suscrita al menos, por el promotor, la dirección facultativa y el constructor.

2. Con una antelación mínima de un mes a la fecha prevista para la terminación de las obras de nueva construcción amparadas por una licencia de edificación, el promotor deberá comunicar al Ayuntamiento esa circunstancia, para que el Ayuntamiento pueda proceder a la inspección y comprobación de las obras ejecutadas.

3. Una vez terminada, la dirección facultativa expedirá la certificación de final de obra en los términos dispuestos en la legislación de ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

Capítulo cuarto.- Procedimiento de otorgamiento o denegación de las licencias.

Artículo 21.- Normativa aplicable.

1. Sin perjuicio de lo que se establezca en las presentes ordenanzas, el procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo común y a las reglas particulares previstas en la legislación urbanística autonómica y en especial en el Decreto 67/06, del Consell, Reglamento de Gestión Territorial y Urbanística Valenciana (ROGTUV).

2. La legislación y el planeamiento urbanístico aplicables a las licencias serán los del momento de su concesión, salvo que esta se produzca fuera del plazo legalmente establecido, en cuyo caso serán de aplicación las vigentes al tiempo de su solicitud.

3. A título enunciativo se citan los textos legales vigentes en la actualidad, y que serán aplicables, en tanto no sean derogados, a las actuaciones urbanísticas previstas en las presentes ordenanzas:

Decreto 17 de junio de 1955, Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre, sobre régimen de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Real Decreto Ley de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.

Ley 1/1998, de 5 de mayo, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, sobre Ordenación de la Edificación.

Ley 4/2003, de 26 de febrero, Valenciana, sobre Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

Real Decreto Ley 2/2004, de 5 de marzo, Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Decreto 39/2004, de 5 de marzo, sobre accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y en el medio urbano.

Orden 25 de mayo de 2004, Decreto 39/2004, de 5 de marzo, sobre accesibilidad en la edificación de pública concurrencia.

Orden 9 de junio de 2004, Decreto 39/2004, de 5 de marzo, sobre accesibilidad en el medio urbano.

Ley 3/2004, de 30 de junio, DOGV 02/07/2004, sobre ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

Ley 8/2004, de 20 de octubre, DOGV 21/10/2001, sobre la vivienda de la Comunidad Valenciana.

Orden 17, de octubre de 2005, DOGV 5120; emisión de los informes de carácter territorial y urbanístico.

Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, BOE 74; Código técnico de la edificación.

Ley 2/2006, de 5 de mayo, DOGV 11/05/2006, sobre Prevención de la contaminación y calidad ambiental.

Decreto 67/06 ROGTUV, de 12 de mayo de 2006, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Decreto 104/2006, de 14 de julio, DOGV 5305, sobre planificación y gestión en materia de contaminación acústica.

Decreto 120/2006, de 11 de agosto, DOGV 16/08/2006; Reglamento de paisaje de la Comunidad Valenciana.

Decreto 127/2006, de 15 de septiembre, DOGV 20/09/2006, que desarrolla la ley 16/2006, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.

Artículo 22.- Proyecto técnico y visado colegial.

1. Para solicitar el otorgamiento de una licencia es necesario acreditar la previa solicitud del visado colegial, y el transcurso del plazo para que el Colegio Profesional puede otorgar o denegar el visado. La denegación del visado colegial no obsta la admisibilidad de la solicitud de licencia.

2. La solicitud de visado no se exigirá cuando el proyecto haya sido elaborado por un técnico superior al servicio de una Administración Pública, bastando en ese caso con la previa intervención de la Oficina de Supervisión de Proyectos de la Administración de que se trate.

3. No se exigirá proyecto técnico de obras ni visado colegial cuando se trate de obras menores. Se aportará la documentación prevista en el artículo 29 de las presentes ordenanzas.

Se consideran obras menores aquellas en que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que las obras únicamente modifiquen la disposición interior de los edificios.

b) Que las obras no afecten a la fachada, a la cubierta o a la estructura de los edificios.

c) Que la ejecución de las obras no produzca ampliación de la superficie construida.

Se considerarán obras mayores todas las demás.

4. El proyecto se entenderá visado cuando transcurran 20 días hábiles sin que el colegio profesional se pronuncie de forma expresa sobre su otorgamiento o denegación, imputándose al colegio profesional las responsabilidades que pudieran resultar del visado implícito de proyectos.

Artículo 23.- Solicitud de licencia y documentación que debe aportarse a la Administración

1. Las solicitudes deben dirigirse al Ayuntamiento, acompañadas de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. En particular, las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el colegio profesional. Asimismo, se acompañarán los documentos específicos que se indiquen en la presente ordenanza para cada clase de licencia.

De esa documentación deberán acompañarse tres ejemplares pudiendo el Ayuntamiento, si fuere necesario, solicitar más ejemplares.

2. A efecto de cómputo de plazos, sólo se entenderá debidamente iniciado el procedimiento cuando tenga lugar la presentación de la petición en los términos establecidos legalmente, y además esté acompañada de todos los documentos que se detallan en estas ordenanzas y en la legislación específica.

3. Las solicitudes de licencia de parcelación deben adjuntar planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos que se pretenden dividir y de las parcelas resultantes.

4. Las solicitudes de licencia de urbanización deberán adjuntar el proyecto técnico de ejecución visado por el colegio profesional competente.

Artículo 24.- Documentación necesaria para las licencias de edificación de obra mayor.

Las solicitudes de licencia de edificación deben acompañarse de proyecto básico visado por el Colegio Profesional. Además deben acompañar la siguiente documentación, salvo que ya viniera incluida en el proyecto:

a) Memoria descriptiva y justificativa de las obras, con indicación expresa de su adecuación al entorno.

b) Indicación del destino específico de las obras, que debe ser conforme a las características de la construcción o edificación.

c) Plano topográfico acotando los linderos de la parcela, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia más próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, y en su caso, con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes.

d) Planos acotados a escala 1:100 de las plantas, alzados y secciones que definan el edificio o la instalación.

e) Presupuesto de las obras dividido por capítulos.

f) En caso de ser necesaria la utilización de una grúa, plano que identifique su ubicación, y copia de la póliza de seguro por responsabilidad civil, con una cobertura mínima de 300.000 euros, que deberá estar vigente durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra. Esa cifra podrá ser revisada y actualizada con arreglo al índice de precios al consumo, mediante orden de la Conselleria competente en materia de territorio. También se deberá aportar un certificado acreditativo de la correcta instalación de la grúa, y su debido estado de conservación y funcionamiento.

g) Impresos estadísticos de seguimiento de la actividad de edificación.

h) Documentos exigibles por el Código Técnico de Edificación (Real Decreto 314/2006) y otros previstos en la normativa específica del uso a que se destine la edificación.

Art. 25.- Documentación necesaria para las licencias ambientales.

1. La solicitud de la licencia ambiental deberá dirigirse al alcalde y acompañarse de la documentación que se establezca reglamentariamente que, en todo caso, incluirá la siguiente:

a) Proyecto básico de la instalación o proyecto de la actividad, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, que incluya suficiente información sobre la descripción detallada de la actividad y las fuentes de las emisiones a la atmósfera, al agua y al suelo, los sistemas correctores y las medidas de prevención y, cuando ello no sea posible, de reducción de dichas emisiones, así como los aspectos de competencia municipal relativos a ruidos, vibraciones, calor, olores y vertidos al sistema de saneamiento o alcantarillado municipal y, en su caso, los relativos a incendios, seguridad y sanitarios. El proyecto deberá contener al menos lo siguiente:

- La información que resulte del Libro del Edificio.

- Planos o croquis a escala y acotados, de las plantas y secciones del local o establecimiento.

- Memoria descriptiva de la actividad, con indicación de su objeto, accesos, condiciones de evacuación, elementos industriales, maquinaria e instalaciones.

- Valoración económica de las instalaciones.

b) Estudio de impacto ambiental cuando el proyecto esté sometido a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la normativa vigente en la materia, salvo que ya haya sido efectuada dicha evaluación en el seno de otro procedimiento de autorización, en cuyo caso deberá aportarse copia del pronunciamiento recaído.

c) En su caso, la documentación necesaria para la emisión del informe a que se refiere el artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, o el correspondiente de la norma que lo sustituya, que se tramitará de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente.

d) Estudio acústico conforme al artículo 36 de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Protección contra la Contaminación Acústica, o el correspondiente de la norma que lo sustituya.

e) Resumen no técnico de la documentación presentada para facilitar su comprensión a los efectos del trámite de información pública.

f) Certificado de compatibilidad urbanística expedido por el Ayuntamiento, o instancia que lo solicite presentada con al menos treinta días de antelación a la solicitud de licencia.

g) Cuando proceda, los programas de mantenimiento exigidos para las instalaciones industriales incluidas en el artículo 2 del Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis, o norma que lo sustituya.

h) Documento comprensivo de los datos que, a juicio del solicitante, gocen de confidencialidad de acuerdo con las disposiciones vigentes, indicando la norma con rango de ley que ampara dicha confidencialidad.

i) Cuando se trate de instalaciones sujetas al Real Decreto 1.254/1999, de 16 de julio, por el que se establecen medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, la documentación exigida por la normativa vigente en la materia.

2. En los supuestos de modificación sustancial de una instalación o actividad que ya cuente con licencia ambiental, la solicitud debe ir referida específicamente a las partes y a los aspectos afectados por dicha modificación.

3. En el caso de que sea necesaria la realización de obras, deberá acompañarse el correspondiente proyecto que será tramitado conjuntamente con la licencia ambiental, con el fin de comprobar que éstas se ejecutan y desarrollan de acuerdo con la normativa vigente.

Art. 26.- Documentación para solicitud de inicio de actividad y de apertura.

- a) La información que resulte del Libro del Edificio donde se ejerza la actividad.
- b) Planos o croquis a escala y acotados, de las plantas y secciones del local o establecimiento.
- c) Memoria descriptiva de la actividad, con indicación de su objeto, accesos, condiciones de evacuación, elementos industriales, maquinaria e instalaciones.
- d) Valoración económica de las instalaciones.
- e) Certificación del técnico director de la ejecución del proyecto en la que se especifique la conformidad de la instalación o actividad a la autorización ambiental integrada o a la licencia ambiental.
- f) Certificados técnicos exigidos por las normativas sectoriales aplicables según el tipo de actividad.
- g) En los supuestos de autorización ambiental integrada, informe y certificado emitido por una entidad colaboradora acreditada para el control integrado de la contaminación de las incluidas en el Decreto 229/2004, de 15 de octubre, del Consell, por el que se establecen las funciones de las entidades colaboradoras en materia de calidad ambiental y se crea y regula su registro, en el que se acredite el cumplimiento del contenido de la misma.

Art. 27.- Documentación para la comunicación ambiental.

- a) Memoria técnica en la que se describa la instalación y la actividad.
- b) Certificado de compatibilidad urbanística por parte del ayuntamiento donde se vaya a ubicar la instalación, o copia de la solicitud del mismo, en su caso, donde se haya solicitado con una antelación mínima de quince días.
- c) Copia de la comunicación de inicio de la actividad con una antelación mínima de un mes a la fecha de su comienzo prevista.
- d) Certificación técnica acreditativa de que las instalaciones y la actividad cumplen todos los requisitos ambientales exigibles y demás requisitos preceptivos, de acuerdo con la normativa aplicable para el cumplimiento de los objetivos de la presente ley.

Art. 28.- Licencia de ocupación.

1. Cuando se trate de la primera ocupación, las solicitudes de licencia de ocupación deben acompañarse de:

- a) Un certificado final de obra y acta de replanteo.
- b) Proyecto de final de obra, que incluirá una declaración del técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.
- c) Toda la demás información que resulte del Libro del Edificio.
- d) En su caso, certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación.
- e) Certificado emitido por facultativo competente en el que se acredite que el edificio se ajusta a las condiciones exigibles para el uso al que se destina.

2. En los demás casos en que se solicite licencia de ocupación por cambio de uso, y el nuevo sea una actividad inocua, la solicitud de licencia deberá acompañarse de:

- a) La información que resulte del Libro del Edificio.
- b) Planos o croquis a escala y acotados, de las plantas y secciones del local o establecimiento.
- c) Memoria descriptiva de la actividad, con indicación de su objeto, accesos, condiciones de evacuación, elementos industriales, maquinaria e instalaciones.
- d) Valoración económica de las instalaciones.

Art. 29.- Documentación a presentar en licencias de otras actuaciones urbanísticas estables.

Las solicitudes de licencia de otras actuaciones urbanísticas estables deberán acompañarse de:

- a) Memoria descriptiva y justificativa.
- b) Plano de emplazamiento.
- c) Planos o croquis acotados y suficientes de las instalaciones o actuación que se pretende desarrollar.
- d) Presupuesto estimado de la actuación urbanística, o de las necesarias para dar inicio a la extracción de áridos o explotación de canteras.
- e) Se exigirá la previa suscripción de una póliza de seguro que cubra los riesgos derivados de la responsabilidad civil cuando se trate de las siguientes actuaciones: Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan de lo imprescindible para la práctica ordinaria de labores agrícolas, el levantamiento de muros de fábrica y vallado de terrenos, la colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública y la instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares, la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase, así como las instalaciones de conducciones de gas, en la cuantía que se establecerá en el momento de la concesión.

Art. 30.- Documentación para solicitud de licencia de obras y usos provisionales.

Las solicitudes de licencia de usos provisionales deberán acompañarse de la siguiente documentación:

- a) Memoria descriptiva y justificativa, con referencia a los usos previstos en el planeamiento aplicable.
- b) Plano de emplazamiento.
- c) Presupuesto.
- d) Proyecto técnico visado por el colegio profesional, en el caso de que el uso provisional implique la ejecución de alguna obra de construcción.

Art. 31.- Documentación para solicitud de licencia de demolición.

Las solicitudes de licencia de demolición deberán acompañarse de la siguiente documentación:

- a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
- b) Descripción de la construcción objeto de demolición, que incluya fotografías en color de todo el edificio o instalación, y de los elementos más característicos.
- c) Memoria justificativa de la demolición, con indicación del plazo de comienzo de las obras desde el otorgamiento de la licencia, y expresión de la duración prevista de las obras.
- d) Proyecto que incluya plano parcelario a escala 1:2.000 señalando la construcción objeto de demolición, planos acotados de la planta, secciones y alzados a escala 1:100, presupuesto por capítulos del coste de ejecución de las obras.

Artículo 32.- Instrucción del procedimiento ordinario.

1. Una vez conste presentada completamente la documentación y subsanadas las deficiencias, se emitirá en primer lugar el/los informe/s técnico/s por los servicios técnicos municipales, y en segundo lugar el informe jurídico. Si ya constaren emitidos los informes de otras administraciones, y no se requiriese la subsanación o

aportación de documentación complementaria, se pasará el expediente al órgano competente para resolver.

2. Cuando se trate de una solicitud de licencia de edificación que se haya instado aportando sólo el proyecto básico, podrá concederse la licencia sin perjuicio de que con carácter previo al inicio de las obras deberá aportarse el proyecto de ejecución visado por el colegio profesional, y el estudio de seguridad y salud cuando sea exigible, y ello con carácter previo al inicio de las obras, tras cuya presentación y la evacuación de los informes técnicos en el plazo máximo de quince días, se autorizará el comienzo de las obras por el alcalde. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa o verificada la autorización, podrán iniciarse las obras previa comunicación con 15 días de antelación, siempre y cuando se contara con las demás autorizaciones que fueren preceptivas.

3. Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas y no se adjunten con la solicitud, el Ayuntamiento debe remitir copia del expediente a esas Administraciones para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual se proseguirán las actuaciones. En este caso se suspenderán los plazos para resolver sobre la solicitud.

4. No se podrán otorgar licencias municipales, ni de obras ni de actividad, que legitimen usos y aprovechamiento en suelo no urbanizable que, en los casos y mediante las técnicas reguladas en la Ley de Suelo No Urbanizable, estén sujetos a previo informe o autorización correspondiente, hasta que conste en el expediente la emisión de informe o del acto de autorización y, en su caso, se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas por ellos. En todo caso, el transcurso del plazo previsto legalmente para otorgar la licencia municipal en estos supuestos, tendrá efectos desestimatorios considerándose denegada la autorización.

Artículo 33.- Órgano competente para el otorgamiento de licencias.

La competencia para la concesión de las licencias urbanísticas previstas en estas ordenanzas corresponde al alcalde-presidente de la Corporación, sin perjuicio de que en determinados momentos pueda efectuar una delegación concreta en el Pleno.

Artículo 34.- Vigencia y caducidad de las licencias.

1. Las licencias tendrán vigencia durante el plazo fijado en la resolución de otorgamiento, que no podrá ser inferior al establecido en la Ley. Una vez otorgada la licencia, se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la obra para la que se obtuvo licencia dentro de los plazos en ella determinados. En defecto de tales plazos se entenderá que el interesado dispone de un plazo de seis meses para iniciar las obras y veinticuatro para terminarlas, admitiéndose interrupciones en dichos plazos que no podrán exceder, en total, de seis meses.

2.- En el caso de las licencias de ocupación deberá procederse a la renovación de cualesquiera circunstancias establecidas en la Ley.

3.- Las licencias de usos tendrán carácter indefinido, sin perjuicio de la obligación legal de adaptación a las normas que en cada caso los regulen.

4.- La caducidad se produce por el mero transcurso del plazo de tiempo fijado por la Ley, o el de la eventual prórroga otorgada por el Ayuntamiento. Agotados los plazos y las prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento debe iniciar procedimiento para declarar la caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos, pudiendo ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia.

5. La declaración de caducidad debe dictarse por el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia urbanística, previa audiencia del interesado durante un plazo de 15 días, y debe notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, transcurrido el cual sin efectuarse la notificación, quedará sin efecto la medida provisional de paralización de las obras mencionada en el apartado anterior.

6. Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, es preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto no sea otorgada, no pueden realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento. Con esas salvedades, las actuaciones urbanísticas realizadas después de haberse declarado la caducidad de la licencia se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

7. Si no se obtiene nueva licencia urbanística antes de un año desde la notificación de la caducidad, e igualmente si solicitada nueva licencia debe ser denegada, el Ayuntamiento acordará la sujeción de los terrenos y obras inacabadas al régimen de edificación forzosa.

Artículo 35.- Comunicación de inicio de ejecución y de terminación de las obras amparadas por la licencia.

1. No obstante la obtención de la licencia de urbanización, edificación o demolición, a efecto de dejar constancia de la fecha de comienzo de las obras, antes de iniciar la ejecución será exigible la previa comunicación a la Administración actuante con una antelación mínima de 15 días.

Además, antes de iniciar las obras de edificación, deberá levantarse acta de replanteo suscrita al menos, por el promotor, la dirección facultativa y el constructor.

2. Con una antelación mínima de un mes a la fecha prevista para la terminación de las obras de nueva construcción amparadas por una licencia de edificación, el promotor deberá comunicar al Ayuntamiento esa circunstancia, para que el Ayuntamiento pueda proceder a la inspección y comprobación de las obras ejecutadas.

3. Una vez terminada, la dirección facultativa expedirá la certificación de final de obra en los términos dispuestos en la legislación de ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

Artículo 36.- Procedimiento para la licencia de usos y obras provisionales.

1. Hasta la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio, con carácter previo a la concesión de estas licencias deberá solicitarse informe previo a la resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo,

El informe debe emitirse en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente municipal, la no emisión de informe en el plazo señalado no implicará la paralización del procedimiento.

2. Previa audiencia al interesado por un plazo mínimo de 15 días, las licencias de uso provisional pueden ser revocadas cuando así lo exijan razones de interés general, con cese de los usos y demolición de las obras. La revocación debe ser motivada y no dará derecho a indemnización. A tal efecto estas licencias deben hacerse constar en el Registro de la Propiedad incluyendo las condiciones aceptadas por el propietario.

Art. 37.- Especialidades en las licencias y comunicaciones ambientales.

Cuando concurra la solicitud de licencia o comunicación ambiental con la de edificación, la documentación deberá presentarse simultáneamente. Asimismo la resolución sobre la concesión será única. No obstante, se tramitará en primer lugar el expediente de la licencia ambiental, y si procede denegarla, así se notificará al interesado y no se tramitará ni resolverá sobre la licencia de edificación. No obstante, siempre que no afecte a suelo no urbanizable, se podrá tramitar y otorgar la licencia de edificación aunque no se haya obtenido la otra licencia, cuando quien tenga la disponibilidad civil del inmueble asuma la plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran

derivar de la eventual denegación posterior de la otra licencia. La asunción de la plena responsabilidad deberá hacerse constar en instrumento público notarial o ante el secretario del Ayuntamiento.

En los edificios cuyo uso principal sea el de vivienda y que complementariamente incluyan garajes y siempre y cuando éstos estén vinculados exclusivamente en sus respectivas viviendas o sirvan a los propietarios o arrendatarios de éstas o de los locales del propio edificio, la licencia municipal de edificación llevará implícita la concesión de la licencia ambiental de los garajes y no será de aplicación en estos casos el procedimiento administrativo especial para ésta última clase de licencia, debiendo comprobar el Ayuntamiento que el proyecto cumple con la normativa aplicable a los garajes, así como la adecuación al citado proyecto de la obra realizada, a los efectos pertinentes de la posterior expedición de la licencia de ocupación.

La tramitación se regirá por lo dispuesto en la Ley 2/2006 y el Decreto 127/2006, de la Comunidad Valenciana.

Art. 38.- Proyecto de urbanización como complemento a licencia de edificación.

En aquellas actuaciones que, conforme a lo dispuesto en la Ley y en estas ordenanzas, estén sujetas directamente a licencia de edificación y que, asimismo, comporten la necesaria ejecución de obras de urbanización, el peticionario de la licencia también deberá formular proyecto de urbanización. En este caso, la tramitación y aprobación del proyecto de urbanización seguirá los mismos trámites que la licencia de edificación.

Capítulo quinto.- Información urbanística y cédula de garantía urbanística.

Art. 39.- Remisión a ordenanza específica y legislación aplicable.

Con fecha, 25 de abril de 2006 el Pleno del Ayuntamiento de Simat aprobó la ordenanza específica sobre cédulas de garantía urbanística, sometiéndose a información pública en BOP del día 27 de junio de 2006, y publicándose su contenido el día 2 de octubre de 2006 y entró en vigor el día 3 de octubre de 2006.

En lo referente a la información urbanística será aplicable también lo dispuesto en los artículos 200 LUV y 550 a 585 ROGTUV.

## TÍTULO SEGUNDO.

Ejecución del planeamiento.

Capítulo primero.- De la ejecución y gestión del suelo urbanizable.

Art. 40.- Ejecución del suelo clasificado como urbanizable.

La ejecución y gestión de los suelos urbanizables previstos en el plan general de ordenación urbana cuando se produzca su aprobación definitiva se realizará mediante las técnicas e instrumentos previstos en la legislación aplicable en cada momento.

Art. 41.- Especialidades en suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable no se permitirán otras obras de urbanización que las excepcionalmente autorizadas por la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana y las obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en suelo no urbanizable, observándose lo previsto en la legislación urbanística, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local. Estarán exentas de licencia si así lo dispone la legislación sectorial.

Art. 42.- Ejecución y gestión del suelo urbano.

Para la ejecución y gestión del suelo urbano regirá lo dispuesto en las presentes ordenanzas y la legislación aplicable.

Capítulo segundo.- Condición jurídica de solar.

Art. 43.- Condición jurídica de solar. Características que debe reunir una parcela para cumplir con ella.

1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén, además, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el planeamiento.

2. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

No justifica la dotación de este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el planeamiento autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.

d) Acceso peatonal, aceras y alumbrado público, en al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

Capítulo tercero.- Conservación de la edificación, rehabilitación y nueva edificación.

Sección primera: El deber normal de conservación.

Art. 44.- Obligación de conservar.

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, así como en las condiciones adecuadas para el ornato público y el decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio.

Art. 45.- Límites de la obligación de conservar.

1. Los propietarios de edificios están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones precisen para cumplir lo dispuesto en los artículos anteriores, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación.

2. Cuando una Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, el obligado podrá exigir a aquélla que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de la obras, constitutivo del mismo.

3. Se entenderá que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.



Art. 46.- Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público serán las siguientes:

- a) De seguridad: las construcciones deberán mantenerse con cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y la humedad, contar con protección de su estructura contra la acción corrosiva de los elementos y de los agentes agresores. Conservar los materiales de revestimiento de fachadas y cobertura de modo que no ofrezcan riesgo de caída. También deberán contar con protección contra accidentes mediante antepechos, barandillas y cerramientos en condiciones. Las instalaciones eléctricas y motores de elevación o presión para ascensores y agua así como el pararrayos y las instalaciones de gas o calefacción si las hubiera, deberán cumplir la normativa de seguridad vigente. En el caso de edificios sin habitantes, éstos deberán quedar cerrados y preservados contra ocupaciones ilegales.
- b) De salubridad: se deberá mantener la aptitud de los inmuebles para el uso al que están destinados, en condiciones de limpieza que impidan su degradación y preservando el buen estado de las redes de servicio, de las condiciones de ventilación e iluminación y de las instalaciones de suministro y saneamiento. Además deberán conservar en óptimo funcionamiento los elementos de reducción, depuración y control de emisiones de humos, partículas y sustancias nocivas.
- c) De ornato: se deberán mantener las fachadas limpias y bien pintadas reponiendo los materiales de revestimiento e imposta cuando sea preciso para adecentarla. En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.
- d) Los solares deberán ser mantenidos limpios de vegetación y restos de inmundicias, vallados con cerramiento permanente de 2,00 metros de altura. Estos vallados deberán tener adecuada presencia, consistencia y resistencia, cercando la alineación oficial. Deberá propiciarse el adecuado tratamiento de la superficie del solar para evitar el riesgo de accidentes.
- e) Los carteles, anuncios luminosos y marquesinas sólo se podrán emplazar, previa licencia municipal, en los lugares y condiciones que se establezcan en el título relativo a las condiciones de la edificación de las presentes ordenanzas todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.

Art. 47.- Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones.

Deberán ajustarse a lo regulado en las presentes ordenanzas, en el apartado relativo a las condiciones de la edificación.

Art. 48.- Ayudas públicas para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.

Mediante ordenanza específica se aprobará el régimen de ayudas municipales para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, y que se financiará con el 15 % de los ingresos anuales procedentes de la enajenación o cesión de bienes que compongan el Patrimonio Municipal del Suelo.

Asimismo, en la Ordenanza Fiscal deberán establecerse bonificaciones para las licencias de obras que tengan por objeto la reparación o rehabilitación de edificaciones deterioradas.

Sección segunda: del deber de edificar y rehabilitar

Art. 49.- Deber de edificar y de rehabilitar.

1.- El propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto por el Plan colaborando, con prontitud y diligencia, a la ejecución de éste. Si el terreno de su propiedad fuera una parcela en suelo urbano o un solar, deberá solicitar la preceptiva licencia para construir, según el Plan, compensando, en todo caso, el excedente de aprovechamiento que presente el terreno, efectuando las cesiones y realizando las obras de urbanización que, en cada caso, correspondan. Este deber de edificación será exigible una vez transcurridos los plazos fijados por el programa o, en su defecto, cuando haya transcurrido un año desde que fuera posible solicitar la licencia.

2.- Orden individualizada de ejecución de la edificación: El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, y una vez sea exigible el deber de edificar por transcurso de los plazos previstos en el artículo anterior, deberá dictar órdenes individualizadas de ejecución de la edificación o rehabilitación, previa audiencia de los interesados, siguiendo criterios expresos y objetivos de prioridad en el fomento de dichas actividades.

La orden advertirá de que si el propietario afectado no solicita licencia y compensa los excedentes de aprovechamiento de su parcela en el plazo de un año, la parcela quedará en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa, procediéndose a inscribir la misma en la sección 6ª de Solares y Edificios a Rehabilitar del Registro Municipal de Urbanismo.

La orden de ejecución de la edificación o rehabilitación surtirá los efectos de Cédula de Garantía Urbanística y, a tal fin, expresará las condiciones urbanísticas de la parcela que ordene edificar. Asimismo, la orden, una vez notificada al interesado, se comunicará al Registro de la Propiedad para constancia en el mismo. Si el interesado cumple lo ordenado se ordenará cancelar la anotación correspondiente.

La tramitación se regirá por lo dispuesto en el Decreto 67/06, del Consell y otras disposiciones reglamentarias.

Art. - 50. Situación legal de ruina.

1. Procede declarar la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación calculado conforme al artículo 45 de estas ordenanzas.

2. Procederá, asimismo, la declaración de ruina, cuando el propietario acredite haber cumplido puntualmente lo dispuesto en el artículo 45, realizando diligentemente las obras recomendadas, al menos, en los dos últimos certificados de inspección periódica y el coste de éstas, unido al de las que estén pendientes de realizar, con los fines antes expresados, supere el límite enunciado en el párrafo anterior, apreciándose una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.

3. Compete al Ayuntamiento declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier interesado. En las actuaciones se citará a los ocupantes legítimos de la construcción y a los titulares de derechos sobre ella que consten en los registros públicos, así como a los órganos competentes cuando resulte afectado el patrimonio histórico.

4. La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración de incumplimiento por el dueño de su deber urbanístico de conservación o manifestar, razonadamente, la improcedencia de esto último.

La propuesta de declarar el incumplimiento del deber de conservación, formulada junto a la declaración de ruina legal, no será definitiva ni surtirá efecto sin previa audiencia de los interesados y resolución del alcalde dictada a

la vista de las alegaciones presentadas.

No procede declarar el incumplimiento del deber de conservación si la ruina legal es causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, ni cuando el dueño trate de evitarla con adecuado mantenimiento y cuidadoso uso del inmueble, reparando sus desperfectos con razonable diligencia.

5. La declaración de ruina legal respecto a un edificio no catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para su dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.

6. Si la situación legal de ruina se declara respecto a edificio catalogado u objeto del procedimiento de catalogación, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La Administración podrá concertar con el propietario su rehabilitación. En defecto de acuerdo, puede ordenarle que la efectúe otorgándole la correspondiente ayuda en las condiciones que se establezca en la ordenanza específica u ordenar la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Art. 51.- Procedimiento para la declaración de ruina.

Inicio:

1. El procedimiento de declaración de ruina puede iniciarse de oficio por el Ayuntamiento, mediante acuerdo del órgano municipal competente.

2. Asimismo, el procedimiento de declaración de ruina de un inmueble puede iniciarse mediante solicitud o denuncia de cualquier persona interesada. A tal efecto puede considerarse interesada, entre otros, toda persona física o jurídica que alegue daños o peligro de daños propios derivados del estado actual de un inmueble.

3. Cuando el procedimiento afecte a un bien de interés cultural declarado o en proceso de declaración, debe notificarse el inicio del procedimiento y las resoluciones ulteriores a la Administración competente.

Contenido de la solicitud de declaración de ruina:

a) Los datos para la identificación del inmueble cuya declaración de ruina se solicita.

b) El supuesto o supuestos alegados de estado ruinoso del inmueble.

c) La relación de ocupantes del inmueble, cualquiera que sea el título de posesión.

d) Los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.

e) Acreditación de la titularidad de derechos sobre el inmueble, en su caso.

f) Informe técnico, el cual debe:

Describir el estado físico del inmueble.

Justificar la causa de declaración de ruina invocada.

Describir y valorar las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad y estabilidad señaladas en el artículo 19, justificando que su coste excede del límite del deber legal de conservación definido en dicho artículo.

Informar si el inmueble reúne condiciones de seguridad y salubridad suficientes para la permanencia de sus ocupantes, hasta que se adopte la resolución que proceda.

Instrucción del procedimiento de declaración de ruina:

1. Una vez iniciado el procedimiento de declaración de ruina, debe darse audiencia a los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales sobre el inmueble, poniéndoles de manifiesto la documentación incorporada al expediente y dándoles traslado de copia literal y completa de los informes técnicos obrantes en él, para que, dentro de un plazo de 15 días, puedan alegar y presentar los documentos, justificaciones y medios de prueba que estimen pertinentes.

2. Transcurrido el plazo de alegaciones y previa inspección técnica del inmueble, los servicios técnicos municipales deben emitir en el plazo máximo de 10 días hábiles un informe pericial sobre las circunstancias del inmueble, proponiendo las medidas a adoptar. Se podrá prescindir del informe cuando con anterioridad a este trámite se hubiera realizado ya una previa inspección técnica de construcciones, y la información figure en el acta de inspección.

3. A la vista de informe de los servicios municipales y de las alegaciones, el instructor del procedimiento elevará propuesta de resolución en el plazo máximo de 10 días hábiles desde la emisión del informe regulado en el apartado anterior.

Resolución del procedimiento de declaración de ruina:

La resolución que ponga fin al procedimiento debe optar entre:

1. Denegar la declaración del estado de ruina; en tal caso la propia resolución debe ordenar la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación y demás medidas necesarias para reponer las condiciones señaladas en el artículo 44 de estas Ordenanzas.

2. Declarar el estado de ruina; en tal caso la resolución debe ordenar al propietario la rehabilitación o la demolición del inmueble, según proceda en aplicación de la normativa, señalando plazos al efecto, y en su caso detallar las obras y medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceros. No obstante, no puede ordenarse la demolición, ni siquiera parcial, cuando se trate de bienes de interés cultural declarados o en proceso de declaración o de inmuebles catalogados con un nivel de protección que impida la demolición, en cuyo caso la resolución debe ordenar la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación y demás medidas necesarias para reponer las condiciones señaladas en el artículo 206 de la Ley Urbanística Valenciana, teniendo en cuenta el régimen de protección del inmueble, y el plazo en el que debe solicitarse la licencia correspondiente.

3. Declarar el estado de ruina parcial; en tal caso la resolución debe ordenar la ejecución de las medidas citadas en apartado primero del presente artículo respecto de la parte no declarada en ruina, y respecto de la parte afectada debe atenerse a lo dispuesto en la letra anterior.

4. La resolución del procedimiento de declaración de ruina debe notificarse a todos los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales sobre el inmueble, así como a cuantas otras personas hayan sido parte en el procedimiento. La resolución debe notificarse dentro de un plazo de seis meses desde la fecha de la solicitud cuando el procedimiento se haya iniciado a instancia de parte, o desde la fecha del acuerdo de inicio cuando se haya iniciado de oficio. Transcurrido dicho plazo, en el primer caso la solicitud debe entenderse estimada, y en el segundo caso el procedimiento caducado.

5. Cuando la resolución implique la declaración de ruina total o parcial, el Ayuntamiento deberá remitirla al Registro de la Propiedad con la finalidad de que se haga constar mediante el asiento correspondiente.

Efectos de la declaración de ruina:

1. Respecto de los edificios no catalogados, la declaración de ruina produce como efecto la obligación para su dueño de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.

Respecto de los edificios catalogados o en trámite de catalogación, la declaración de ruina obliga al propietario a adoptar las medidas urgentes o imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

2. La declaración de ruina no exime al propietario del inmueble del deber de solicitar licencia urbanística para la ejecución de la demolición o de las obras de conservación o rehabilitación que se ordenen. En tal caso la licencia debe contemplar todas las actuaciones que deban realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas, pudiendo concretarse a través de la misma las condiciones previstas en el planeamiento urbanístico para salvaguardar los valores que sean objeto de protección.

3. Cuando la declaración de ruina se refiera a un edificio catalogado u objeto del procedimiento de catalogación, la Administración puede celebrar un convenio con el propietario para instrumentar el régimen de subvenciones y obligaciones que se acuerde.

**Incumplimiento de la declaración de ruina:**

1. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento puede proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración a costa del obligado, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, previa inscripción en la Sección de Solares y Edificios a Rehabilitar del Registro Municipal de Urbanismo.

2. Los gastos e indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento pueden ser exigidos mediante el procedimiento administrativo de apremio, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 45 de estas ordenanzas.

**Artículo 52.- Medidas para el supuesto de amenaza de ruina inminente.**

1. Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el Ayuntamiento podrá acordar el apeo, apuntalamiento o cualquier medida que se estime necesaria para garantizar la estabilidad y seguridad del edificio, y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas.

Excepcionalmente cabrá ordenar la demolición cuando esta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios. Cuando se trate de edificios no catalogados, el Ayuntamiento podrá adoptar motivadamente cualquiera de las medidas anteriores, incluso la demolición del edificio.

2. El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias que comporte la adopción injustificada de dichas medidas, sin que ello exima al propietario de la íntegra responsabilidad en la conservación de sus bienes conforme a las exigencias de la seguridad, siéndole repercutibles los gastos realizados por el Ayuntamiento hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas cautelares dispuestas por el Ayuntamiento, para evitar la ruina inminente, no presuponen la declaración de la situación legal de ruina.

4. La adopción de las medidas cautelares a que se refiere el presente artículo determinará la incoación automática de un procedimiento contradictorio al objeto de determinar el eventual incumplimiento, por parte del propietario, del deber de conservación de la edificación, que podrá concluir con la declaración formal de incumplimiento del citado deber y la sujeción del inmueble al Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.

**Art. 53.- Ordenes de ejecución.**

1. El Ayuntamiento dictará órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva. Asimismo, podrá dictar órdenes de ejecución cuando se incumpla con los deberes de conservación de las edificaciones.

2. Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución el propietario afectado debe solicitar las ayudas económicas a las que justifique tener derecho y puede pedir la licencia de demolición, salvo que el edificio esté catalogado. También puede proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga en su ejecución.

3. El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la administración para adoptar una de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, y se impondrán con independencia de las sanciones que corresponda por la infracción o infracciones cometidas.

**Art. 54.- Catálogo.**

1. El Plan General contiene, entre sus determinaciones, un catálogo de bienes y espacios protegidos en el que se determinan los elementos construidos, sujetos a régimen de protección y la categoría normativa a la que se adscriben.

2. Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina la clase de obras que, en general, se pueden efectuar sobre cada edificio o inmueble. El nivel de protección se establece en el catálogo atendiendo, prioritariamente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas en el mismo.

**TITULO TERCERO.**

**Ordenanza para la inversión de los fondos del patrimonio municipal del suelo en la mejora de entornos urbanos.**

**Art. 55.- Concepto de entorno urbano.**

Según la ley, se entiende por entorno urbano aquéllas áreas urbanas consolidadas en un término municipal donde exista implantación de población o se realicen actividades sociales. A los efectos de esta ordenanza, la intervención se producirá en el casco urbano actual, con excepción de la zona conocida como "Unidad de Actuación Zona Norte".

En defecto de lo regulado en esta ordenanza, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 4/2004, en la Ley 16/2005 y en el Decreto 67/2006, todos ellos de la Generalitat Valenciana.

**Art. 56.- Estrategias de inversión.**

El Ayuntamiento destinará los fondos disponibles a la revitalización de los entornos antes indicados, a fin de conseguir una mejor integración social de los mismos en el conjunto del municipio.

**Art. 57.- Medidas a adoptar.**

Generar espacios libres, rehabilitar y construir edificios con destino a equipamientos públicos, especialmente para incrementar las dotaciones públicas en las zonas urbanas infradotadas.

**Art. 58.- Financiación de las medidas.**

Una vez atendidos los fines previstos en el apartado segundo del artículo 544 del Decreto 67/2006, del Consell, y descontados los gastos de conservación, gestión y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo, la cantidad restante de ingresos dinerarios generados en el ejercicio presupuestariamente anterior se destinará a la ejecución

de las actuaciones de mejora de los entornos urbanos previstos en este título.

#### TITULO CUARTO.

Ordenanza para fijar criterios y objetivos para el desarrollo de acciones para la sostenibilidad y la calidad de vida de los ciudadanos.

##### Art. 59.- Justificación.

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 42.2.b) de la Ley 16/2005, de la Generalitat, en relación con el artículo 72 y 2.2 y 2.3 de la Ley 4/2004, le corresponde al Ayuntamiento de Simat de la Valldigna concretar los criterios y objetivos que deberán tener las Acciones para la Sostenibilidad y la Calidad de Vida de los ciudadanos, tanto si se financian o no a través de Fondos de Equidad Territorial.

Cualquier Administración que promueva y/o ejecute una acción que afecte al término municipal de Simat de la Valldigna deberá respetar los criterios y objetivos indicados en estas ordenanzas.

##### Art. 60.- Fijación de concretos criterios y objetivos.

Las acciones deberán tener por objeto lo siguiente:

- a) Establecer las prevenciones que deben adoptar las administraciones competentes a fin de que la implantación de infraestructuras, especialmente las correspondientes a transporte y distribución de energía eléctrica, se realicen con arreglo y respeto a criterios ambientales, territoriales y de protección de la salud de las personas.
- b) Implementar medidas para la conservación y desarrollo cualitativo del sistema agrario de Simat de la Valldigna.

#### TITULO SEXTO.

Ordenanzas generales de la edificación.

##### Capítulo primero: Disposiciones generales.

##### Art. 61.- Introducción.

1. Las condiciones generales de la edificación reguladas en el presente título son, al igual que las condiciones particulares de zona, requisitos necesarios para que sea posible la edificación de una parcela (y condicionantes del modo en que ésta puede producirse), aunque no condición suficiente para ello, ya que, además, deberán concurrir:

- a) En suelo urbanizable y, en algún caso, en suelo urbano, la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento correspondiente.
- b) Y siempre: las condiciones de ejecución reguladas en el título tercero para cada clase de suelo, tanto las de carácter subjetivo (la previa reparcelación o compensación y haber sufragado la propiedad o estar sufragando el coste de urbanización) como las de carácter objetivo (que la parcela reúna o esté en condiciones de reunir la consideración de solar y que se respeten los edificios protegidos).

2. Las citas que se realizan en el presente título a las Normas de Habitabilidad y Diseño HD.91 de la Generalitat Valenciana, deben entenderse referidas también a las normas que, en su caso, pudieran sustituirlas con igual o superior rango.

3. Las limitaciones y determinaciones de este título es de plena aplicación en la edificación a realizar en cualquier clasificación de suelo del término municipal.

##### Art. 62.- Condiciones de la edificación.

Las construcciones de nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración, deberán cumplir, en lo tocante a parámetros de la edificación y calidad ambiental, y salvo previsión en contrario en las ordenanzas particulares de zona, las siguientes condiciones:

- a) Condiciones de la parcela (de dimensiones, emplazamiento, ocupación y aprovechamiento).
- b) Condiciones de volumen y forma de los edificios (de altura y plantas, de construcción bajo rasante, de construcción sobre cornisa, de vuelos y de estética).
- c) Condiciones funcionales de la edificación (de iluminación y ventilación, de accesos y circulación interior, de seguridad y salubridad, de habitabilidad y calidad dotacional de los locales).
- d) Deberán contar con su reserva de aparcamientos, los cuales se ajustarán en su caso a las condiciones constructivas especiales que se regulan.

##### Capítulo segundo: Condiciones de parcela.

##### Sección primera: Dimensiones de la parcela

##### Art. 63.- Parcela urbana.

Se entiende por parcela urbana (en adelante: parcela) toda porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, de servir de referencia a la intensidad de la edificación y de asegurar la unidad mínima de la edificación.

##### Art. 64.- Vinculación entre edificación y parcela.

1. Las edificaciones preexistentes a la segregación parcelaria condicionan el aprovechamiento y demás condiciones de la edificación para los lotes resultantes, sin que del conjunto de éstos se puedan derivar facultades inexistentes para la propiedad de la finca matriz como consecuencia de agregaciones y segregaciones sucesivas.

2. Sólo procederá la segregación de fincas o parcelas en las que existiera edificación consolidada, cuando restara aprovechamiento bastante y sin consumir, para radicarlo en la porción segregada; pudiendo ésta, por sí sola o por simultánea agregación a colindantes, permitir la configuración, al menos de parcela mínima.

3. Se considerará parcela edificable:

- la que venga determinada en los planos del Plan General.
- la resultante de derribo de una edificación actual.
- la que venga determinada por un proceso de reparcelación.

##### Art. 65.- Definiciones y conceptos: lindes, medición de superficie, parcela máxima.

1. Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Son lindes frontales los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son lindes laterales los restantes, llamándose testeros los lindes opuestos a los frontales.

3. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de los lindes de la misma cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

4. La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

5. Si se estableciera, o algún instrumento de planeamiento viniera a establecer, parcelas máximas, no podrán realizarse segregaciones o agregaciones de propiedades cuyo resultado sea la formación de parcelas superiores a la máxima.

##### Art. 66.- Agregación obligatoria de parcelas.

1. Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.

2. Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tenga linde frontal, no

serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.

3. Las dimensiones de las parcelas serán tales que en la franja entre cualesquiera líneas que intersecten en ángulo recto uno de sus lindes frontales no exista ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.

4. No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran inedificables por sí mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes inedificables fuesen propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local sobre venta o permuta a colindantes.

5. El Ayuntamiento de oficio podrá arbitrar los mecanismos oportunos, a fin de establecer las compensaciones necesarias que puedan proceder para la regularización de parcelas.

Sección segunda: Condiciones de emplazamiento en la parcela

Art. 67.- Concepto y aplicación.

Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en las ordenanzas particulares de zona y, en su caso, en los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Art. 68.- Alineaciones.

Son alineaciones las líneas que establecidas por el Plan o por los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, determinan los límites de la ordenación en planta, indicando que ninguna parte ni elemento de la edificación puede sobrepasarlas, salvo los cuerpos o elementos salientes que expresamente se autoricen.

Art. 69.- Alineación exterior.

Es alineación exterior la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y /o los espacios libres de uso público. Se encuentra grafiada en el Plano del Plan General. Para su interpretación y traslación al terreno se tomará como referencia la cota libre entre líneas dibujadas, tomando como referencia la edificación existente reflejada en la cartografía base del Plan, o aquellos hitos o puntos que resulten identificables. En los casos en que esta alineación exterior coincida con la línea de la edificación existente, se tomarán las porciones de coincidencia como referente prioritario para su fijación.

Art. 70.- Cerramientos de parcela.

Deberán cerrarse y/o vallarse mediante construcción en fábrica con una altura mínima de dos metros las parcelas sin edificar. El Ayuntamiento podrá ejecutar el cerramiento a costa del propietario, previo requerimiento para ello con el plazo que se establezca.

Art. 71.- Alineación interior.

Señala la separación entre la(s) porción(es) de parcela edificable que puede(n) sustentar edificación y la(s) que deben permanecer sin ella, de acuerdo con los coeficientes de ocupación máxima de parcela que se fijan en cada zona de calificación.

Art. 72.- Alineación de fachada.

Las alineaciones de fachada determinan la ubicación de las fachadas en plantas por encima de la baja, señalando la intersección de dichas fachadas con el último forjado del volumen inferior.

Art. 73.- Rasante.

Se distinguen:

a) La línea de rasante que, establecida por el planeamiento, o por los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje. De estar ejecutada la vía pública, y salvo indicación en contrario, se tomará el perfil existente (acera).

b) Cota de rasante, que es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

Art. 74.- Distancia a lindes

Se entiende por distancia a lindes, la que separa un plano de fachada, o en su caso un saliente, del linde de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular al propio linde.

Art. 75.- Retranqueo

Es la distancia entre la alineación exterior y alineación interior, o en su caso alineación de fachada, medida sobre una recta perpendicular a aquella.

Art. 76.- Separación entre edificios.

Se entiende que un edificio está separado de otro una distancia dada como mínimo, cuando ninguna de las circunferencias que pueda trazarse con radio igual a la distancia citada y centro en cada uno de los puntos de la proyección horizontal de los perímetros, incluidos los salientes del primero, intersecte a la de los segundos.

Por tratarse de edificación entre medianeras, no se exige en el actual suelo urbano, salvo que así viniere determinado por un Estudio de Detalle. Las ordenanzas de los sectores urbanizables podrán establecer distancias mínimas de separación entre edificios.

Art. 77.- Profundidad edificable.

Es la distancia, entre la alineación exterior, y la alineación de fachada interior, medida perpendicularmente a aquella, en edificaciones no retranqueadas de la alineación exterior.

Salvo lo que establezca en los nuevos sectores urbanizables y en las unidades de ejecución delimitadas en el plan General, será edificable toda la parcela en su actual profundidad.

Sección Tercera: Condiciones de ocupación de la parcela.

Art. 78.- Superficie ocupable.

1. Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.

2. Las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable, excepto la dedicada a retranqueo.

3. En los espacios libres por retranqueo, obligatorio o voluntario, los cerramientos exteriores de las paredes medianeras quedarán vistos y tratados como fachadas, enlucidos y pintados.

Art. 79.- Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la menor.

3. La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computará en su totalidad, a los efectos de la ocupación máxima de parcela.

4. Sin perjuicio de lo que puedan establecer las ordenanzas particulares de los sectores urbanizables, el coeficiente de ocupación para el actual suelo urbano será del 100%.

Art. 80.- Superficie libre de parcela

Es la parte de parcela edificable en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

Sección cuarta: Aprovechamientos sobre la parcela

Art. 81.- Superficie construida por planta

Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los cerramientos exteriores de la construcción.

Se exigirá una superficie mínima o máxima cuando así viniere establecido en la normativa específica sobre los usos a que se destine la planta.

Art. 82.- Superficie construida total

Se entiende por superficie construida total la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

No computará como superficie construida la destinada a sótanos ni a semisótanos, salvo que se eleven más de 1,00 m. sobre la rasante.

Art. 83.- Superficie útil

Se entiende por superficie útil de una pieza o de un local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos: con el exterior, con otras piezas o locales del edificio o con otros edificios. Es superficie útil de una planta o del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio. Las reglas para su cómputo serán las establecidas en las Normas HD-91 o, en su caso, en la normativa para edificios acogidos a protección.

Art. 84.- Edificabilidad

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, profundidades edificables, ocupación en planta, etc.) establecidos por el Plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad.

Art. 85.- Edificabilidad asignada de modo geométrico

1. Cuando la edificabilidad venga establecida por las determinaciones geométricas del Plan, aquélla será el resultado de multiplicar la superficie máxima ocupable (por la edificación sobre rasante) por el número máximo de plantas (incluida la baja) permitido por el Plan para cada porción de la parcela. Este modo de asignación de edificabilidad se utiliza en el Plan General para las calificaciones CAN y ENS.

2. Si como consecuencia de estudios de detalle, o por otra causa prevista por el planeamiento, la edificabilidad asignada geométricamente por el Plan se redistribuyera en la parcela, no contarán, a los efectos del cómputo de la edificabilidad, las superficies de los cuerpos salientes (balcones, miradores, terrazas, etc.) que puedan construirse en función de las características métricas y tipológicas de las fachadas resultantes de la edificación, atendiendo a las condiciones que se establecen en las ordenanzas particulares de cada zona.

Art. 86.- Edificabilidad asignada de modo aritmético.

1. La edificabilidad asignada de modo aritmético se expresa en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela neta y su notación abreviada es m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Los metros cuadrados construibles máximos sobre cada parcela serán el resultado de multiplicar su superficie neta entre lindes por el coeficiente de edificabilidad asignado por el plan a la zona de calificación urbanística en que se encuentre.

3. A efectos de edificabilidad computable es indiferente el uso bajo techo, computando igual el utilizado para usos terciarios, residenciales, industriales o de locales técnicos o núcleos de acceso. Las escaleras computarán planta a planta por su proyección horizontal.

Capítulo tercero.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Sección primera: De la medición de la altura del edificio y sus plantas.

Art. 87.- Altura del edificio.

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

Art. 88.- Cota de referencia.

Es la cota establecida en el terreno en base a las determinaciones del Plan, que sirve de origen para la medición de la altura.

Art. 89.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

1. Edificios recayentes a un solo vial o espacio libre público en los que la línea de la edificación coincide con la alineación exterior:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de la edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1,20 metros, la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada.

b) Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a 1,20 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,20 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como cotas de referencia el punto medio en cada tramo.

2. En los edificios en esquina la aplicación del desnivel máximo de 1,20 antes indicado se empezará a medir desde la esquina que determinan las dos fachadas, y sobre las alineaciones oficiales. Si se trata de chaflán o cubillo, el punto de arranque de la medición será el centro de dicho chaflán.

3. Si se trata de parcela recayente a dos calles paralelas, la altura máxima vendrá determinada por los planos del plan general referido a cada calle y el criterio de medición seguirá lo establecido en el apartado 1 de este artículo.

4. En los edificios cuya fachada no deba situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones: La cota de referencia será la cota del terreno natural en el centro geométrico o baricentro de la parcela.

Art. 90.- Altura en unidades métricas.

Es la altura del edificio medida en unidades métricas desde la cota de referencia. Se distinguen las siguientes:

a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio en esta última planta.

b) Altura de coronación: es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los antepechos de protección de

cubierta.

c) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

Art. 91.- Altura en número de plantas

Es el número de plantas por encima de la cota de referencia o de la rasante, incluida la planta baja.

Art. 92.- Altura máxima

1. Se entiende por Altura máxima la señalada por el planeamiento o por las ordenanzas particulares de cada zona como valor límite de la altura de la edificación.

2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

3. Podrá edificarse sin alcanzar la altura máxima, salvo cuando se determine expresamente lo contrario en una zona de calificación urbanística y en las condiciones que específicamente se determinen.

4. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el planeamiento general con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 4,00 + 3,00 N_p$$

Siendo  $H_c$  la altura de cornisa máxima expresada en metros y  $N_p$  el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

Número de plantas    Altura de cornisa en metros

1    4,00

2    7,00

3    10,00

4    13,00

5. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el Plano OP.2 del plan general pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en este artículo. Es decir, que prevalecerá la altura máxima sobre el número de plantas permitido.

Art. 93.- Planta.

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Art. 94.- Planta baja.

Se entiende por planta baja aquella planta que tiene el pavimento del piso a una cota no superior a 1,30 m. sobre la cota de referencia. No podrá destinarse a vivienda cualquier construcción situada a una cota inferior a 0,50 m. bajo la cota de referencia. La altura libre de planta baja se determinará en función del uso y de las ordenanzas particulares de la zona.

Se permite el uso residencial de las plantas bajas en todo el casco urbano, y sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas urbanísticas de cada sector urbanizable.

Dado que es posible el uso no residencial de las plantas bajas, deberá dotarse siempre a las mismas de chimeneas y conductos de ventilación, con un diámetro de 20 cm cuando la superficie sea inferior a 120 metros cuadrados, añadiéndose otro conducto más del mismo diámetro por cada 100 metros cuadrados de superficie adicional. Todo ello sin perjuicio de lo que establezca la reglamentación específica de la actividad que se pretenda instalar.

La puerta no podrá abrirse más allá de la alineación de fachada, debiendo retranquearse lo suficiente para ello.

Art. 95.- Planta de piso.

Se entiende por planta de piso cualquier planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Art. 96.- Terrado o azotea. Edificaciones auxiliares permitidas en edificios comunitarios.

Superficie situada por encima del forjado de techo de la última planta de piso.

Se considera edificación auxiliar aquella que esté por encima de altura de la línea de cornisa.

a) Trasteros: se permiten, siempre que en total no ocupen más del 25% de la superficie de la cubierta. Deberán retranquearse 3 metros de la alineación oficial de la fachada y 1 metro a los patios de luces. La altura libre máxima permitida será de 2,30 m; la superficie máxima construida será de 2,90 m<sup>2</sup> y las dimensiones exteriores 1,70 x 1,70 o equivalentes. Podrán estar integrados en la torreta común y en este caso su altura podrá coincidir con la de la torreta. Podrá construirse un máximo de uno por vivienda.

b) Lavaderos: Se permiten, y en su parte cubierta deberán cumplir lo dispuesto para los trasteros. Se permite uno por vivienda. Cada vivienda deberá optar entre lavadero o trastero.

La suma de la superficie ocupada como uso privado no superará el 66 % de la cubierta de uso comunitario. Cada vivienda deberá optar entre construir lavadero o trastero.

Las viviendas situadas en última planta podrán comunicarse con su edificación auxiliar siempre que la cubrición de su escalera no ocupe más de 3,50 m<sup>2</sup>.

c) Piscinas: Se permiten, siempre que su cubrición no se construya con elementos arquitectónicos permanentes, y además sean fácilmente desmontables, de forma que se garantice que no significa un aumento de la superficie construida ni del volumen de la planta de la cubierta del edificio. Deberá retranquearse un mínimo de 3 metros de la línea de fachada y patios de luces, incluyendo la separación de todos los elementos de la piscina, incluso las de instalación y de depuración; la diferencia de cota entre la rasante de las terrazas de la cubierta y de la piscina será de 1,20 m; la altura máxima de la barandilla perimetral de la piscina será de 1,20 m; para el supuesto de que la barandilla recaiga a la pared medianera, la barandilla tendrá una alzada mínima de 1,40 m y un máximo de 1.80 m y se construirá con materiales opacos.

d) Otros: Se permiten depósitos de gas, aparatos de aire acondicionado, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, cuartos de máquina de ascensores, elementos para tendidos de ropa y similares.

Art. 97.- Entreplanta (entrepiso o altillo).

Se entiende por entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja y sólo podrá realizarse cuando expresamente se prevea en las ordenanzas particulares de zona. Cuando se admita la construcción de entreplantas en una zona, deberá cumplirse que su superficie útil no exceda el 60 % de la superficie útil del local a que esté adscrita, y quede retirada 3 metros como mínimo de la fachada exterior.

Cuando los usos de la planta baja y el de la entreplanta sean distintos, será obligatorio el retranqueo de ambas edificaciones.

Queda prohibido el uso de vivienda en la entreplanta.

La altura libre mínima de la planta baja será de 2,50 metros y la de la entreplanta, de 2,20 metros.

Art. 98.- Altura de planta.

Se entiende por altura de planta, la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Salvo lo dispuesto en los siguientes párrafos de este artículo o determinación contraria en las ordenanzas particulares de cada una de las zonas, la altura mínima de la planta baja será de 3 metros, y las de los pisos altos, de 2,80 metros, sin perjuicio de lo que establezca la reglamentación específica si se destinaren a usos distintos al de vivienda.

Art. 99.- Altura libre de planta.

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

La altura mínima libre de planta será de 2,5 metros.

Sección segunda: De la construcción bajo rasante

Art. 100.- Planta sótano.

1. Se entiende por planta sótano aquella que tiene el pavimento de piso a una distancia mayor de 2,50 m. bajo la cota de referencia, o teniendo menor distancia bajo esta cota, no cumple las condiciones requeridas para ser considerada semisótano.

En las calles con pendiente, la medición se efectuará del mismo modo que se ha indicado en el artículo 89.

2.- Se prohíbe la colocación de servicios de aseos, lavaderos y análogos en los sótanos, salvo que se justifique el desagüe de las aguas al alcantarillado público.

3.- Los sótanos no invadirán el subsuelo, la acera ni sobrepasarán los planos de fachada, ni la parte destinada a retranqueo, y podrá ocupar toda la parcela edificable.

4.- En los muros de fachada se podrán abrir huecos que estén situados a veinte centímetros de altura respecto al nivel de pavimento de la acera.

5.- La altura mínima que deberá quedar libre de obstáculos será de 2,20 m.

Art. 101.- Planta semisótano.

1. Se entiende por planta semisótano aquella en la que el pavimento de piso se encuentra entre 1,40 m. y 2,50 m. bajo la cota de referencia. La cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1,00 m. sobre la cota de referencia. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y máximos de 3,30 metros.

2.- Los semisótanos no invadirán en el subsuelo la acera ni sobrepasarán los planos de fachada ni la parte destinada a retranqueo, y podrán ocupar toda la parcela edificable.

En las calles con pendiente, la medición se efectuará del mismo modo que se ha indicado en el artículo 89.

Art. 102.- Piezas habitables en plantas bajo rasante

1. En planta sótano y semisótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables destinadas a usos residenciales.

2.- También rige la prohibición de lavaderos, aseos y fregaderos indicada para los sótanos, salvo justificación de la evacuación de aguas al alcantarillado público.

Sección tercera: De la construcción sobre la altura de cornisa

Art. 103.- Construcciones por encima de la altura

1. Por encima de la altura de cornisa máxima, podrá admitirse con carácter general, con las limitaciones y excepciones que se establecen en las ordenanzas particulares de cada zona, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 0,40 metros por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 50% (cincuenta por cien).

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, caso de instalarse, depósitos, cuartos de contadores, placas solares, antenas de T.V., chimeneas de ventilación y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 4,30 metros sobre el último forjado. En cuanto a las chimeneas de evacuación de humos, calefacción y aire acondicionado, se estará a la reglamentación específica.

2. Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares que, en ningún caso, podrán rebasar los 2,40 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

3. Asimismo, en caso de cubierta plana y utilizable, se colocará un antepecho de protección en fachada, patios de luces y medianeras. Su altura mínima será de 1,40 metros, y la máxima de 1,80 m.

4. Se empleará preferentemente cubierta inclinada al menos en la parte recayente a fachada, terminada con materiales cerámicos o similares.

Dicha cubrición deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) El saliente de alero de la cubierta podrá tener el ancho total de la fachadas, no será superior a 30 cm. respecto al plano vertical del vuelo permitido y deberá cuidarse adecuadamente, y siempre que se trate de la última planta de la altura permitida.

b) El espacio comprendido entre el último forjado y la cubierta no podrá destinarse a uso habitable.

c) De existir dependencias abuhardilladas habitables, tendrán una altura mínima de 2,20 metros en el 50 % de la superficie de la dependencia, y de 2,50 metros en el resto. En caso de construirse, computará a efectos de cómputo de planta.

Art. 104.- Atico.

Se entiende por ático la última planta de un edificio, coincidente con la planta de terrado o azotea cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas, y su fachada se encuentre retirada de los planos de fachada del edificio recayentes a vía pública o a espacio libre de uso público.

Se prohíben en todo el casco urbano, sin perjuicio de lo que pueda autorizarse en las ordenanzas de los sectores urbanizables residenciales.

Art. 105.- Aprovechamientos bajo cubierta.

Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, se prohíben los aprovechamientos bajo cubierta, tanto si son habitables como si no.

Para el supuesto de cubierta inclinada, la pendiente máxima de los aleros será del 50 %.

Art. 106.- Desván o buhardilla.

Se entiende por desván o buhardilla la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, si la hubiere. Los desvanes nunca podrán constituir piezas habitables



independientes.

Se prohíben en todo el casco urbano, sin perjuicio de lo que pueda autorizarse en las ordenanzas de los sectores urbanizables residenciales.

Sección cuarta: De los salientes (vuelos) y entrantes.

Art. 107.- Cuerpos salientes (vuelos).

1. Se entiende por cuerpos salientes o vuelos aquellas partes de la edificación que sobresaliendo de las fachadas son de directa utilización por las personas, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y cuerpos volados. Responden a las siguientes definiciones:

- a) Se entiende por balcón el cuerpo saliente totalmente abierto que sirve a un solo vano por el que se accede, y que es prolongación del forjado de planta.
- b) Se entiende por balconada el balcón corrido que sirve a más de un vano.
- c) Se entiende por terraza el cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o por los dos laterales.
- d) Se entiende por mirador el cuerpo saliente exento, en el que cada uno de sus paramentos verticales se encuentra acristalado.
- e) Se entiende por cuerpo volado el cuerpo saliente cerrado no incluido en los tipos anteriores.

2. En las ordenanzas particulares (título sexto) se establece para cada zona el régimen pormenorizado de los cuerpos salientes autorizados.

No obstante, con carácter general se establece el siguiente régimen:

- a) La altura mínima libre desde el pavimento de la acera o rasante al forjado será de 3,30 metros en cualquier punto del mismo.
- b) En calles con pendiente, la altura libre a los vuelos será de 3,30 metros en el punto medio de los mismos con una altura mínima a rasante de acera de 3,10 metros desde el punto más bajo.
- c) Los voladizos no podrán rebasar el ancho de la acera quedando retirados 10 cm. de la arista del bordillo. La dimensión máxima de vuelo queda regulada en función del ancho de calle:

Ancho de calle Metros Balcón/balconada Mirador/terrazza

Menor de € 6 m 0,40 m Prohibido

Igual o mayor de € 6 m 0,60 m 0,60 m

Igual o mayor de € 8 m 0,80 m 0,80 m

Igual o mayor de € 10 m 1,00 m 1,00 m

En todo caso, deberán quedar siempre libres 10 cm de acera

3. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, la construcción de los cuerpos salientes se permitirá siempre y cuando no pueda implicar una distancia inferior a D entre cuerpos salientes diferenciados situados en paramentos opuestos o concurrentes con arreglo al siguiente cuadro:

$0^\circ \leq A \leq 30^\circ$  D= 4,50

$30^\circ < A \leq 60^\circ$  D= 3,50

$60^\circ < A \leq 90^\circ$  D= 2,50

$90^\circ < A \leq 120^\circ$  D= 1,80

$120^\circ < A \leq 150^\circ$  D= 1,40

$150^\circ < A < 180^\circ$  D= 1,00

$A = 180^\circ$  D= 0,60

Donde A es el ángulo exterior, en grados sexagesimales, que forman los paramentos de fachada concurrentes u opuestos (sus prolongaciones) sobre los que se sitúan los cuerpos salientes, y D la distancia mínima, en metros, que debe respetarse entre los cuerpos salientes.

4. En cualquier caso la separación entre dos cuerpos salientes diferenciados será, como mínimo, igual a la mayor de las longitudes de vuelo y nunca inferior a 60 cm. Asimismo los cuerpos salientes se separarán de las fincas contiguas una distancia no menor que la longitud del vuelo y en cualquier caso no inferior a 60 cm.

Art. 108.- Entrantes.

Se entenderá por entrante cualquier retiro cubierto de parte del plano de fachada coincidente con la línea de edificación y /o con la alineación de fachada, que cumpla con las siguientes condiciones:

- a) La profundidad del entrante no será superior a la anchura del mismo medida en el plano de fachada. No obstante se admitirán profundidades mayores en los accesos a locales de aparcamiento, pasajes, porticadas, etc.
- b) La altura libre será como mínimo igual a la mayor de las alturas libres de las piezas a las que sirva.

Sección quinta: De la estética de los edificios.

Art. 109.- Aplicación.

Las condiciones estéticas que se señalan son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas normas.

Art. 110.- Salvaguarda de la estética urbana.

1. Las actuaciones incidentes sobre el patrimonio protegido, directa o indirectamente, estarán sujetas a dictamen de la comisión informativa municipal competente.

2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse.

Art. 111.- Protección de los ambientes urbanos

Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada zona en la que se localice se determine en estas normas.

Art. 112.- Fachadas.

Toda actuación que afecte a las fachadas deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada zona en la que se localice se determine en estas normas.

Art. 113.- Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Art. 114.- Modificación de fachadas.

Deberán ajustarse a la regulación prevista en cada zona.

Art. 115.- Soportales.

Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar, en su caso, la alineación exterior/interior con los elementos verticales de apoyo.

Art. 116.- Medianeras.

1. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones, salvo disposición en contrario en las ordenanzas particulares de zona.
2. Las medianeras que deban quedar al descubierto se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas, enlucidas y pintadas.
3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.
4. Las ordenanzas específicas municipales podrán establecer criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de fachadas y medianeras en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Art. 117.- Instalaciones en la fachada.

1. Quedan prohibidas las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, así como de chimeneas, todas las cuales deberán situarse en las terrazas de los edificios o viviendas, o en su interior, excepto en los patios de luces, y siempre cumpliendo la reglamentación específica.
2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no producirán goteo sobre la vía pública, debiendo evacuarse a la red de alcantarillado, y tampoco quedarán vistos en fachadas ni en patios.
3. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. En aquellos casos en los que sea ineludible la instalación de tendidos grapeados en fachada, se preverán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, etc..) necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendentes a la conveniente ocultación de los mismos. No obstante y en función de insalvables dificultades técnicas podrá regularse algunas excepciones mediante ordenanzas municipales específicas.

Art. 118.- Cornisas, aleros y cubiertas.

1. Cornisas: cuando el edificio cubra la altura máxima permitida, la cornisa podrá completar toda la longitud de fachada y además se permite que su vuelo se incremente 30 cm respecto del permitido en su calle. En los demás casos, los elementos decorativos de forjado deberán estar incluidos en los vuelos máximos permitidos.

2. Aleros: Cumplirá lo indicado para las cornisas.

3. Cubiertas: Quedan prohibidos los acabados o remates de cubiertas con placa metálica o de fibrocemento.

Art. 119.- Rótulos y otros elementos de publicidad exterior

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales específicas que, en su caso, apruebe el Ayuntamiento. En ausencia de las mismas, los rótulos y elementos de publicidad deberán integrarse de modo armónico en la arquitectura de la fachada.

Art. 120.- Zócalos, rejas y elementos decorativos.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores al 5 por ciento del ancho de la acera, con un máximo de 10 cm.

Las rejas podrán sobrepasar un máximo de 5 cm sobre la alineación de fachada.

Art. 121.- Toldos

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera. Por ordenanza municipal se regularán las condiciones de instalación en vía pública de toldos fijos y acristalamientos cubiertos de vía pública o espacios libres privados de parcela.

Art. 122.- Chaflanes.

Los chaflanes grafiados en los planos serán obligatorios para las edificaciones a las que afecten, constituyendo las alineaciones oficiales. En los casos en que no estén grafiados en los planos cumplirán con las siguientes reglas:

- a) El plano que define al chaflán será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las dos fachadas.
- b) La dimensión mínima será de 1,25 m y la máxima exigible de 2,50 m.
- c) El cálculo de la dimensión del chaflán será determinado por  $1/8$  (un octavo) de la suma del ancho de las dos calles.
- d) No será obligatorio el chaflán cuando el ángulo que formen las alineaciones de las dos fachadas sea superior a  $120^\circ$ .

Capítulo cuarto: Otras medidas de protección de la vía pública.

Art. 123.- Depósito de escombros y materiales de obra en vía pública.

Queda prohibido depositar en las vías públicas, sin autorización expresa del Ayuntamiento, tierras y escombros, así como materiales procedentes de derribos, que serán transportados inmediatamente a vertedero.

Los materiales de acopios a obras que circunstancialmente queden depositados en la vía pública, no impedirán el tránsito y estarán convenientemente señalizados con vallado de protección e iluminados por la noche con el fin de evitar daños a terceros, de los que serán responsables el propietario o el contratista de las obras en el caso de no tomar las medidas de seguridad requeridas.

Art. 124.- Zanjas y calicatas.

No se podrán abrir zanjas ni calicatas en la vía pública sin la previa autorización municipal y depositando previamente una fianza que garantice la reposición de las obras afectadas. El importe de la fianza será concretado por los servicios municipales y devuelto cuando se informe que ha desaparecido la causa que motivó su depósito. Todos los materiales depositados en la calle, aunque se hubiese pagado la tasa de ocupación de vía pública, deberán de ser retirados dejando la calle expedita, si la Alcaldía lo requiere.

Las zanjas y calicatas deberán estar señalizadas y delimitando su recinto con las medidas de protección necesarias para evitar accidentes.

Los escombros y resto de materiales se retirarán prontamente de la vía pública, y durante la ejecución de las obras, procurará hacerlos por partes, con el fin de no impedir el tránsito rodado y peatonal.

Art. 125.- Medidas de seguridad en la vía pública durante la ejecución de las obras.

Cuando se realice obra de nueva, reparaciones, apeos o derribos de inmuebles recayentes a vía pública los contratistas o propietarios de los mismos colocarán un vallado de protección paralelo a la fachada, con una separación máxima de 3 metros y que abarque toda la fachada o zona afectada, dejando siempre el espacio suficiente para pasar por la vía pública.

Los materiales se acopiarán dentro de éste recinto y se deberá sacar la correspondiente licencia de ocupación de vía pública especificando la zona afectada y el tiempo de ocupación.

Art. 126.- Andamios.

Siempre que tengan que levantarse andamios en la zona de fachada de los edificios, sus pies derechos respetarán el pavimento existente y no estarán separados más de 1,50 metros del parámetro de fachada y se cumplirán las Normas de Seguridad y Trabajo vigentes en ese momento.

Se tomarán las medidas de protección y señalización necesarios, responsabilizándose el propietario o contratista de los daños ocasionados a terceros.

Art. 127.- Torres, grúas y montacargas.

La instalación de las torres grúa y elementos de elevación de materiales, requiere la licencia municipal, con el estricto cumplimiento de la HD-91 y legislación especial vigente en cada momento.

Art. 128.- Obras de carácter urgente.

Cuando un edificio, parte o elementos del mismo tales como muros, aleros, cornisas, antepechos, barandillas, etc., amenazara ruina con peligro de derrumbe o desprendimiento, de tal gravedad que implique riesgo para personas o cosas, el propietario de dicho inmueble vendrá obligado a ejecutar los apeos y obras necesarias para evitar ese peligro.

Se requerirá el acuerdo de la Alcaldía, previo informe técnico, el cual expresará si resulta indispensable proceder a la urgente demolición, consolidación o apuntalamiento inmediato previo a las obras a realizar con el fin de evitar los riesgos existentes. El Ayuntamiento fijará al propietario un plazo para ejecutar las obras de reparación o apuntalamiento, y en el caso de que el propietario no ejecutara las obras o trabajos en el plazo requerido, la Alcaldía las ejecutará a su costa y para el cobro de las obras pertinentes se procederá, si es preciso, por la vía de apremio.

Art. 129.- Conducciones en vías públicas.

Las conducciones de agua, electricidad, alumbrado público, teléfono y otras que hayan de tenderse en vía pública o su subsuelo, así como los elementos sustentantes de amarre o distribución, serán fácilmente revisables y de fácil reparación, debiendo cumplir los Reglamentos y demás preceptos en vigor, y en su defecto, las condiciones que previo informe técnico dispusiera el Ayuntamiento.

Art. 130.- Elementos que ocupan vía pública.

Se prohíbe en los bajos de los edificios elementos que ocupen la vía pública, salvo resaltes decorativos que podrán salir de la alineación de fachada el 5% del ancho de la acera con un máximo de 10 cm. Asimismo, no se permite que las puertas que abran al exterior invadan la vía pública en ninguno de sus movimientos, salvo en locales destinados a espectáculos, previo acuerdo municipal.

Las rejas sobresaldrán o volarán como máximo 5 centímetros.

Se prohíben los huecos en fachada ni en patios de acceso a menos de 60 centímetros de la pared medianera, excepto si se trata de puertas de garaje, y ello a fin de impedir las vistas de costado u oblicuas.

Art. 131.- Canalones y bajantes.

Queda prohibido el vertido sobre el pavimento de las aceras, mediante canalones o estilicidios de las aguas pluviales procedentes de las cubiertas de los edificios, debiendo efectuarse por medio de una conducción, y por debajo de la acera, a la calzada pública.

Asimismo será obligatorio el empotramiento de las bajantes dentro del muro de fachada hasta una altura mínima de tres metros desde el nivel de la acera, debiendo emplear bajantes impermeabilizadas que imposibiliten filtraciones que produzcan humedad.

Capítulo quinto: Condiciones funcionales de la edificación.

Sección primera: Preliminar.

Art. 132.- Aplicación.

1. Las condiciones funcionales de la edificación residencial, así como las de habitabilidad y diseño se ajustarán a lo regulado en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91) o norma de rango equivalente que las sustituya. Lo previsto en este capítulo cuarto se entenderá, por tanto, subsidiario de las citadas Normas HD-91 que prevalecerán, en todo caso, salvo allí donde se establecen exigencias mayores.

Para la edificación no residencial regirá plenamente lo dispuesto en este capítulo, sin perjuicio de las mayores exigencias que resulten de la normativa sectorial estatal o autonómica de aplicación.

2. Deberán cumplirse además de las previstas en este capítulo las condiciones de este tipo que se establezcan en las ordenanzas particulares de la zona en la que se encuentre el edificio, y en cualquier caso las que establezca la legislación sectorial vigente.

Art. 133.- Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

Art. 134.- Pieza habitable.

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrolle actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Sección Segunda: De los huecos. Condiciones de iluminación y ventilación naturales

Art. 135.- Local exterior.

Se considerará que un local es exterior si todas y cada una de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Recaer sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación, de carácter privado que cumpla las determinaciones de la ordenanza particular de la zona en la que se encuentre.
- d) Dar a un patio, cuyas dimensiones cumplan las determinaciones de estas Normas.

Art. 136.- Condiciones de las piezas habitables

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y /o acondicionamiento de aire.

Art. 137.- Vivienda exterior

Se entiende como vivienda exterior aquella que cumple lo previsto para el caso en la Norma HD.91 o norma de rango equivalente que le sustituya.

Art. 138.- Prevención de las caídas.

Cualquier hueco practicado en los edificios abiertos directamente al exterior y los resaltes del pavimento que puedan suponer riesgo de caídas estarán protegidos por un antepecho o una barandilla con las dimensiones y características previstas en la HD-91 o norma que la sustituya. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de los cuerpos salientes abiertos, entrantes y azoteas accesibles a las personas.

Art. 139.- Patio de luces.

1. Se entiende por patio de luces el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.
2. El patio de luces puede ser exterior o interior, según recaiga, o no, a viario o a espacio libre.
3. Se define la altura del patio como la distancia, medida en metros, desde el pavimento del mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación recayente al patio, incluso barandilla.
4. A los efectos de la medición de la altura de patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras siempre y cuando no ocupen más del 25% del perímetro del patio.

Art. 140.- Patios de luces interiores en edificios de uso dominante residencial.

La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores dependen de la altura H del patio. La dimensión mínima del patio de luces interior se ajustará a lo dispuesto en las Normas HD-91.

Art. 141.- Patios de luces exteriores.

En los patios de luces exteriores, el mínimo frente abierto  $f$ , es función de la altura H del patio, medida de acuerdo con lo establecido en estas normas, cumpliéndose que:

3 m menor o igual que  $f$  mayor o igual que  $H/4$ .

Art. 142.- Patio de ventilación en uso residencial.

1. Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces, que se destina a ventilar o iluminar piezas no habitables y /o escaleras.

2. El patio de ventilación puede ser exterior o interior, según recaiga, o no, a viario, a espacio libre o a patio de manzana. Sus dimensiones se ajustarán a las Normas HD-91.

3. Los patios situados en las medianeras de los edificios podrán ser mancomunados, y en este caso, se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real a favor de la edificación que se construya posteriormente, que necesariamente deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad respecto de ambas fincas.

Art. 143.- Otras condiciones de los patios.

1. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con cuerpos salientes de ningún tipo.

2. El pavimento del patio estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la pieza que necesariamente requiera ventilación o iluminación a través del mismo.

3. Los patios de ventilación interiores, exclusivos para escaleras, podrán cubrirse con claraboyas y lucernarios siempre y cuando se cumpla lo dispuesto en las Normas HD-91.

Art. 144.- Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener la superficie que establezca la Norma HD-91 o la que la sustituya.

Sección tercera: Accesos y circulación interior

Art. 145.- Normativa de protección contra incendios.

Las condiciones funcionales que se establecen en esta sección se aplicarán con independencia de las mayores exigencias que puedan desprenderse de las condiciones de entorno, compartimentación, evacuación, etc., que se determinan en la reglamentación específica vigente de protección contra incendios, de carácter estatal o autonómico.

Art. 146.- Accesos a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público para permitir el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia y de extinción de incendios y salvamento.

2. Todos los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible.

Art. 147.- Puerta de acceso.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuyo ancho libre de vano, salvo el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a 1,00 metros, con una altura que será mayor o igual a 2,30 metros.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Art. 148.- Circulación interior.

Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-91.

Art. 149.- Rampas peatonales.

Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-91.

Art. 150.- Supresión de barreras arquitectónicas.

Se aplicarán las disposiciones vigentes relativas a supresión de barreras arquitectónicas.

Art. 151.- Accesos comunes a las viviendas.

Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-91.

Art. 152.- Accesos interiores en las viviendas.

Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-91.

Art. 153.- Accesos comunes e interiores en locales hoteleros

Se estará a la legislación específica vigente, y como mínimo los accesos interiores cumplirán las condiciones que se establecen para las viviendas en las Normas HD-91.

Art. 154.- Circulación interior en uso comercial

1. En los locales comerciales de la categoría Tco.1 todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 m.; los desniveles se salvarán con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En todo caso, se regirá por la normativa específica de cada actividad.

Art. 155.- Pasajes comerciales.

Los locales comerciales que se establezcan en planta baja podrán formar un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura no inferior a 4 metros en todo su recorrido.

Art. 156.- Accesos comunes e interiores en locales de oficinas.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, 1,30 metros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 82,5 cm.

3.- En todo caso deberá cumplir con la normativa específica de cada actividad.

Art. 157.- Aparatos elevadores.

1. La instalación de aparatos elevadores quedará regulada por el vigente Reglamento de Aparatos Elevadores e Instrucciones técnicas que lo desarrollen o norma de rango equivalente que lo sustituya.

2. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del

edificio (número de plantas servidas, superficie media construida por planta, etc.), según las determinaciones que se establecen en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ITA que se considera vinculante a los efectos de las presentes normas. Se cumplirá asimismo lo previsto en las Normas HD-91 en este apartado.

3. El acceso al ascensor en planta baja cumplirá las condiciones de las Normas HD-91, la Ley 1/1998 de la Generalitat Valenciana de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, y normas de desarrollo.

3. Desde la entrada al zaguán, el recorrido de acceso hasta el ascensor tendrá un ancho libre mínimo de 1,50 metros.

4. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

5.- Obligatoriamente los ascensores a instalar en edificio plurifamiliares deberán desembarcar en las terrazas de remate del edificio, accesibles de modo comunitario.

Sección Cuarta: Condiciones de Seguridad en los Edificios y sus Instalaciones.

Art. 158.- Señalización en los edificios

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior que se establezca reglamentariamente, y en todo caso, la correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Art. 159.- Prevención de incendios

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establezca la Reglamentación específica, y en especial el Código Técnico de Edificación.

2. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento, de acuerdo con la normativa aplicable.

3. Quedan terminantemente prohibidos todos los locales de uso recreativo público ubicados en sótano o semisótano, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja.

Art. 160.- Prevención contra el rayo.

Serán de aplicación las medidas previstas en la normativa específica.

Sección quinta: Condiciones ambientales.

Art. 161.- Condiciones ambientales.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.

2. Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas, así como en la reglamentación específica de ámbito supramunicipal.

Art. 162.- Regulación del uso industrial y del uso almacén.

1. Para la clasificación de actividades, se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa de la Generalitat Valenciana, que será de aplicación simultánea con las determinaciones previstas en estas Normas, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones de la legislación específica en función del desarrollo de las nuevas tecnologías.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de la presentes normas podrá aprobar ordenanzas municipales reguladoras de los usos industrial y almacén que concreten y pormenoricen las categorías y los supuestos de aplicación establecidos en estas Normas, en especial para los sectores urbanizables.

Art. 163.- Evacuación de humos y conductos de ventilación.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos y ventilación por fachadas, patios comunes y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se exceptúan las salidas de humos de cocinas de viviendas, que podrán tener salida a través de tendedores, terrazas o balcones. Queda expresamente prohibida la salida de humos y ventilación de bares y restaurantes por fachadas a vía pública o a patio de luces.

2. Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

5. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y en particular el Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria -RD 1618/1980- e Instrucciones técnicas complementarias IT.IC -Orden de 16 de julio de 1981, o normas equivalentes que la sustituyan.

Art. 164.- Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en las ordenanzas municipales específicas vigentes.

3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

Art. 165.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las ordenanzas que pudiese dictar el Ayuntamiento.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que

produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Art. 166.- Transmisión de ruido.

Se aplicará la normativa específica a fin de evitar molestias al resto de edificios, personas y fauna en general.

Art. 167.- Vibraciones.

No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en las ordenanzas municipales de aplicación.

Art. 168.- Deslumbramiento.

Desde los lugares de observación especificados en la ordenanzas municipales de aplicación no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Sección sexta: Condiciones mínimas de habitabilidad y calidad de viviendas y locales.

A) Servicios y dotaciones de los edificios

Art. 169.- Dotación de agua.

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91 o normativa que la sustituya.

Art. 170.- Dotación de energía eléctrica.

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91.

Art. 171.- Instalaciones de transformación

Deberán instalarse en los lugares permitidos por la Ley, y en todo caso con criterios estrictos en cuanto a su ubicación a fin de evitar los daños a las personas y a las cosas, evitando siempre que sea posible la cercanía a lugares de residencia.

Art. 172.- Cuarto de contadores y controles

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

En los edificios destinados a viviendas será necesaria la previsión de centralización de contadores, siendo las características técnicas, tanto de los cuartos de contadores como de los demás elementos constituyentes de las instalaciones de enlace, fijadas según lo estipulado en la Norma Técnica para Instalaciones de Enlace en edificios destinados preferentemente a viviendas (Orden 89/4948 de la Generalitat Valenciana D.O.G.V. de 20-11-89 o norma equivalente que la sustituya).

Art. 173.- Puesta a tierra.

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Art. 174.- Otras energías.

1. Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como: combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.

2. Los depósitos de G.L.P. deberán, preferentemente, instalarse en la zona de parcela no visible desde vía pública y a más de 2,00 m. de distancia de linde lateral, debiendo ser objeto de autorización expresa que garantice el cumplimiento de la normativa vigente.

Art. 175.- Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas en cumplimiento del Art.

2.8 de la HD-91 y la normativa telefónica para redes interiores N.P.T.I.- 002 o normas equivalentes que las sustituyan, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada vivienda.

Art. 176.- Radio y televisión.

En todas las edificaciones destinadas a uso residencial plurifamiliar y en aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada, conforme al reglamento en vigor de telecomunicaciones.

Art. 177.- Evacuación de aguas pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, mediante bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta o a la red de evacuación de aguas pluviales.

Art. 178.- Evacuación de aguas residuales

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la norma tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales, así como la ordenanza específica municipal vigente.

2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4. Para aguas residuales industriales, el sistema de vertido previo al alcantarillado deberá cumplir las disposiciones vigentes y aquellas otras que dicte al efecto el Ayuntamiento.

Art. 179.- Evacuación de residuos sólidos.

1. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en los supuestos de excepción que pueda prever expresamente una ordenanza municipal reguladora de la materia.

2. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características, no

puedan o no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Art. 180.- Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la normativa específica municipal vigente. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

B) Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Art. 181.- Programa mínimo de vivienda.

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91.

Art. 182.- Parámetros mínimos de las piezas que componen la vivienda.

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91.

C) Servicios sanitarios mínimos.

Art. 183.- Aseos en locales de comercio y hosteleros.

Regirá lo dispuesto en su normativa específica.

Art. 184.- Aseos en usos hoteleros y análogos.

Regirá lo dispuesto en su normativa específica.

Art. 185.- Aseos en oficinas

Regirá lo dispuesto en su normativa específica.

Capítulo sexto: De los locales de aparcamiento de vehículos.

Sección primera: Condiciones básicas.

Art. 186.- Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3.- Obligatoria en los edificios comunitarios se deberá reservar un espacio mínimo, cerrado, en las plantas bajas o en el sótano para el aparcamiento de al menos una bicicleta por vivienda.

4. No obstante lo anteriormente indicado, no se exigirá ninguna reserva de aparcamiento dentro de aquellas parcelas o solares, sea cual fuere su uso o destino, en las que se cumpla alguna de las limitaciones siguientes:

a) Ancho de fachada inferior a 10 metros.

b) Superficie inferior a 150 metros cuadrados.

El Ayuntamiento admitirá una dotación de plazas de aparcamiento inferior, pudiéndose incluso no efectuar reserva alguna en parcelas en las que manifiestamente no sea posible efectuar dicha reserva, siendo necesario para ello que se solicite y justifique en la petición de licencia.

Art. 187.- Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones mínimas legalmente establecidos que tiene como destino albergar el vehículo que se prevea:

2. Se cumplirán las exigencias previstas en la HD-91, o normativa que la sustituya.

Art. 188.- Garajes y estacionamientos.

1. En función del régimen de explotación del que sean susceptibles los locales de aparcamiento se distinguen en garajes y estacionamientos.

a) Se entiende por garaje el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales no es susceptible, por sí mismo de hacer de su explotación el objeto de una actividad empresarial.

b) Se entiende por estacionamiento el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales es susceptible de ser explotado mediante actividad empresarial encaminada a prestar al público en general servicios de aparcamiento en dicho lugar.

2. Podrán ubicarse unos y otros en:

a) Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

b) Edificios exclusivos.

Art. 189.- Aparcamiento en los espacios libres

1. No podrá utilizarse como aparcamiento al aire libre sobre el suelo de los espacios libres privados de parcela, más superficie que la correspondiente al 40% de la porción de parcela destinada a aquellos.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie se procurará que este uso sea compatible con el arbolado, no autorizándose más obras o instalaciones que las de pavimentación.

Sección Segunda: Dotación mínima de aparcamientos.

Art. 190.- Dotación de aparcamientos en uso residencial.

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por vivienda en las categorías Rpf y Run, y de una plaza por cada 100 metros cuadrados útiles o fracción superior a 50 en la categoría Rcm.

Art. 191.- Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén.

1. Se está a lo que disponga la legislación específica de cada actividad, o, si se trata de un sector industrial, a lo que exija la ficha del mismo.

2. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 30 metros cuadrados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.

Art. 192.- Dotación de aparcamientos en usos comerciales.

No se exige en el casco urbano.

Art. 193.- Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 200 metros cuadrados construidos totales. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

Art. 194.- Dotación de aparcamientos en oficinas.

No se exige.

Art. 195.- Dotación de aparcamientos en usos recreativos.

No se exige en el casco urbano.

Art. 196.- Dotación de aparcamientos para minusválidos.

Se estará a la legislación de aplicación en vigor.

Art. 197.- Dotación de aparcamientos en edificios protegidos.

En los edificios protegidos para los que se solicite licencia de intervención no será exigible la reserva de aparcamientos.

Sección tercera: Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos.

Art. 198.- Accesos y circulación interior de vehículos.

1. Los accesos y calles de circulación interior contarán con un gálibo mínimo libre de 2,20 metros.

2. Caso de que las puertas se sitúen en línea de fachada, en su apertura no invadirán la vía pública en ninguno de sus movimientos.

3. Los accesos a los locales de aparcamientos podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a) En lugares de escasa visibilidad.

b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.

c) En calles peatonales o lugares de concentración de peatones y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

4. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 % y las rampas en curva, del 12 %, medida por la línea media.

5. El ancho mínimo de las rampas será el que venga determinado por la HD-91 o normativa que la sustituya.

6. El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

7. El radio mínimo de giro de las rampas será de 6 metros, medido en el eje del carril.

8. El radio mínimo de giro en las calles de circulación interior será de 4,50 metros medidos en el eje de la calle o calles.

9. El radio de giro en los encuentros de rampas de comunicación entre plantas y calles de circulación será como mínimo de 4,50 metros medidos en el eje.

10. Los anchos libres mínimos de las calles de circulación interior serán:

- De 4,50 metros siempre que den acceso a plazas en batería (ángulo mayor de 45 grados en el sentido de la marcha).

- De 3,00 metros en todos los demás casos.

11. Las viviendas sujetas a regímenes de protección se regirán, en cuanto a condiciones de locales de aparcamientos, por la normativa que les sea de aplicación (HD-91 o norma equivalente).

Art. 199.- Accesos peatonales a locales comunitarios de aparcamiento

1. Todos los locales de aparcamiento dispondrán de, al menos, una puerta de entrada y salida de peatones cuyo dispositivo de apertura no sea automático.

2. Todas las plantas destinadas a aparcamiento de vehículos estarán dotadas de escaleras que permitan el tránsito peatonal entre ellas.

3. Los accesos peatonales cumplirán las condiciones establecidas en la norma básica NBE-CPI-96 o normativa que la sustituya.

Art. 200.- Altura libre en locales de aparcamiento.

La altura libre en los garajes será, como mínimo de 2,20 metros medidos en cualquier punto de su superficie. De existir instalaciones colgadas que impliquen una altura libre menor de 2,20 metros, éstas sólo podrán situarse sobre las plazas en cuyo caso la altura libre podrá reducirse hasta el mínimo de 2 metros.

Art. 201.- Ventilación en locales de aparcamiento.

1. Todos los locales de aparcamiento dispondrán de sistemas de evacuación de humos natural, independientemente del mecánico que se proyecte o instale, de forma que corresponda 1 metro cuadrado de superficie de hueco por cada 300 metros cuadrados de superficie de local de aparcamiento en planta, sin computar en esta medida la superficie correspondiente a accesos.

2. Los locales de aparcamiento situados en sótanos y semisótanos, dispondrán de ventilación forzada. Se entiende por ventilación forzada el conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con capacidad mínima de 5 renovaciones por hora y concebido de forma tal que impida la acumulación de vapores o gases nocivos.

3. Es obligatorio que se establezca un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de ventilación forzada, de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje o estacionamiento dentro de los límites reglamentados. Siempre que sea obligatoria la instalación de ventilación forzada se efectuará la instalación de detección de CO con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del aparcamiento o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

4. En cuanto al régimen de iluminación y ventilación se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91 y demás de aplicación.

TÍTULO SEXTO.

Ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística.

Capítulo primero: Zona de casco antiguo (CAN).

Sección primera: Definición, ámbito y usos.

Art. 202.- Definición y ámbito.

El presente capítulo tiene por objeto regular específicamente una zona del casco urbano de Simat de la Valldigna, a la que se denomina Casco Antiguo, y se considera como tal a la que así viene grafiada en el Plano correspondiente del Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente por su Ayuntamiento en acuerdo de Pleno del día 27 de julio de 2006.

Abarca el área que ha servido de origen a la formación del núcleo urbano tradicional y que, aunque desfigurada en parte, conserva una tipología de vivienda tradicional.

Art. 203.- Usos.

1. El uso global o dominante de esta zona es el residencial unifamiliar (Run) y plurifamiliar o multiple (Rpf).

2.- Se consideran usos compatibles los siguientes:

-Bares sin ambiente musical.

-Oficinas de profesionales.

-Oficinas bancarias y de seguros.

-Comercio al por menor.

-Aparcamientos públicos y privados.



-Lavanderías, tintorerías y farmacias.

3. Se prohíben expresamente el resto.

Sección segunda: Condiciones de la parcela y la edificabilidad.

Art. 204.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 80 metros cuadrados.

b) La fachada mínima será de 6 metros lineales.

c) En aquellas manzanas donde exista un elevado grado de consolidación y a la vista del parcelario, los Servicios Técnicos Municipales arbitrarán las oportunas regularizaciones, eximiendo, cuando así lo entiendan necesario, de las anteriores condiciones a las parcelas vacantes de dicha manzana. En todo caso será edificable la parcela resultante del derribo de las edificaciones existentes en la actualidad.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los Planos del Plan General. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

La profundidad edificable será la señalada en dicho Plano. Caso de no indicarse ésta, se entenderá edificable la totalidad de la parcela. En el patio de manzana, donde exista, se podrá construir en planta baja.

Hasta tanto no se produzca la aprobación definitiva del PGOU, se entenderá aplicable la alineación prevista en las normas subsidiarias.

Art. 205.- Condiciones estéticas y cuerpos salientes.

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área, es decir, edificación entre medianeras y altura en función del paramento de fachada o del entorno en que se ubiquen.

La composición de fachada se ajustará obligatoriamente a las tipologías tradicionales, con huecos verticales, carpintería de despiece y acabado tradicional y revestimientos de fachada con predominancia del revoco.

2. En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios.

3. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes. En edificios próximos a edificaciones o conjuntos de singular valor histórico-artístico o arquitectónico, o parajes de interés paisajístico, ecológico o medioambiental, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste a la propiedad si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la entidad que lo ordena, cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general. Asimismo deberá acompañarse una memoria y plano de la situación original y de la nueva tras la modificación, indicando los materiales constructivos a utilizar.

4. Cualquier actuación incidente sobre la obra de fábrica o cerramientos de la fachada de un edificio existente está sujeta a previa licencia municipal, que sólo se podrá otorgar cuando la solicitud acompañe proyecto o plano de conjunto firmado por técnico competente, que contemple el resultado de la actuación sobre la totalidad de la fachada. Asimismo deberá acompañarse una memoria y plano de la situación original y de la nueva tras la modificación, indicando los materiales constructivos a utilizar.

5. En las fachadas se permitirá el modificado de huecos existentes siempre que se guarde la estética del edificio.

6. No se permiten los miradores. Se permiten balcones, balconadas y terrazas con vuelo máximo de 0,60 metros.

7. Será obligatorio el empleo de cubierta inclinada en la parte recayente a fachada, en los primeros 2,50 metros contados desde la perpendicular hacia dentro.

8. Se permitirán aleros con una salida máxima de 40 cm. con acabado tradicional. Si se tratara de la última planta de altura permitida, el saliente del alero podrá tener el ancho total de fachada.

Art. 206.- Dotación de aparcamientos

1. Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las ordenanzas generales.

2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

Capítulo segundo: Zona de ensanche (ENS).

Sección primera: Definición, ámbito, subzonas y usos.

Art. 207.- Definición y ámbito.

1. A los efectos de estas ordenanzas, se considera como zona de Ensanche (ENS) la constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos correspondientes del plan General de Ordenación Urbana del municipio de Simat de la Valldigna, aprobado provisionalmente en acuerdo de pleno del día 27 de julio de 2006.

Art. 208.- Usos

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial unifamiliar (Run) y plurifamiliar o múltiple (Rpf).

2.- Se consideran usos compatibles los siguientes:

-Bares sin ambiente musical.

-Oficinas de profesionales.

-Oficinas bancarias y de seguros.

-Comercio al por menor.

-Aparcamientos públicos y privados.

-Lavanderías, tintorerías y farmacias.

3. Se prohíbe expresamente el resto.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.

Art. 209.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 80 metros cuadrados.

b) La fachada mínima será de 6 metros lineales.

c) En aquellas manzanas donde exista un elevado grado de consolidación y a la vista del parcelario, los Servicios Técnicos Municipales arbitrarán las oportunas regularizaciones, eximiendo, cuando así lo entiendan necesario, de las anteriores condiciones a las parcelas vacantes de dicha manzana. En todo caso será edificable la parcela resultante del derribo de las edificaciones existentes en la actualidad.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos del Plan General. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

La profundidad edificable será la señalada en dicho plano. Caso de no indicarse ésta, se entenderá edificable la totalidad de la parcela. En el patio de manzana, donde exista, se podrá construir en planta baja. Hasta tanto no se produzca la aprobación definitiva del PGOU, se entenderá aplicable la alineación prevista en las normas subsidiarias.

Art. 210.- Condiciones funcionales y estéticas de la edificación.

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

Se permiten miradores que ocupen como máximo el 60 por ciento del ancho de la fachada. El resto del vuelo con uso permitido podrá destinarse a balcón o a terraza.

Art. 211.- Dotación de aparcamientos

1. Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las ordenanzas generales.

2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

Capítulo tercero.- Zona "Unidad de actuación zona norte" (UAZN).

Artículo 212.- Parcelación.

Se establece como parcela mínima para edificación adosada aquella que teniendo una superficie de 126 m2 tenga un mínimo de fachada de cinco (5) ml.

En el caso de edificación aislada la longitud mínima de fachada será de 11 ml, siendo la superficie mínima de parcela de 280 m2.

Al parcelar no podrán quedar porciones residenciales de terrenos de magnitudes inferior a la parcela mínima.

Los solares tendrán formas regulares y al parcelar manzanas las líneas de medianería no formarán con la fachada un ángulo inferior a 60º.

Para conceder licencias de edificación los propietarios deberán proceder a la normalización de fincas en los casos en que sea necesario. En caso de disconformidad entre ellos, el Ayuntamiento podrá expropiar los terrenos para proceder a su racional distribución o adoptar acuerdo de regulación de fincas, aplicando los criterios de reparcelación contenidos en el texto refundido de la Ley del Suelo vigente, según el cual el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de delimitación de la unidad de ejecución.

Artículo 213.- Edificación.

No se permitirá la edificación ni se expedirá licencia municipal de obras, hasta que los terrenos tengan la calificación legal de solar estimado como edificable y se haya obtenido la previa licencia de parcelación o reparcelación, en su caso, en los polígonos en que esta sea obligatoria.

En tanto no se hayan llevado a cabo el régimen del suelo y las obras de urbanización, el Ayuntamiento podrá otorgar licencias de edificación previo compromiso del promotor en Escritura pública con acceso al Registro, al pago en su día de la parte proporcional de los gastos de urbanización que le corresponden a cada finca.

Artículo 214.- Derribos.

Para proceder al derribo de edificaciones se respetará lo previsto en el artículo 31 y demás normas generales de las presentes ordenanzas.

Artículo 215.- Depósito de escombros y materiales.

Queda prohibido depositar en las vías públicas, sin autorización expresa del Ayuntamiento, tierras y escombros, así como materiales procedentes de derribos, que serán transportados inmediatamente a vertedero.

Los materiales de acopios a obras que circunstancialmente queden depositados en la vía pública, no impedirán el tránsito y estarán convenientemente señalizados con vallado de protección e iluminados por la noche con el fin de evitar daños a terceros, de los que serán responsables el propietario o el contratista de las obras en el caso de no tomar las medidas de seguridad requeridas.

Artículo 216.- Zanjas y calicatas.

No se podrán abrir zanjas ni calicatas en la vía pública sin la previa autorización municipal y depositando previamente una fianza que garantice la reposición de las obras afectadas. El importe de la fianza será concretado por los servicios municipales y devuelto cuando se informe que ha desaparecido la causa que motivó su depósito. Todos los materiales depositados en la calle, aunque se hubiese pagado la tasa de ocupación de vía pública, deberán de ser retirados dejando la calle expedita, si la Alcaldía lo requiere.

Las zanjas y calicatas deberán estar señalizadas y delimitando su recinto con las medidas de protección necesarias para evitar accidentes.

Los escombros y resto de materiales se retirarán prontamente de la vía pública, y durante la ejecución de las obras, se procurará hacerlo por partes, con el fin de no impedir el tránsito rodado y peatonal.

Artículo 217.- Solares no edificados. Vallado.

Deberán cerrarse y/o vallarse mediante construcción en fábrica con una altura mínima de dos metros las parcelas sin edificar. El Ayuntamiento podrá ejecutar el cerramiento a costa del propietario, previo requerimiento para ello con el plazo que se establezca.

Artículo 218.- Vallado de seguridad durante la ejecución de las obras.

Cuando se realice obra nueva, reparaciones, apeos o derribos de inmuebles recayentes a vía pública los contratistas o propietarios de los mismos colocarán un vallado de protección paralelo a la fachada, con una separación máxima de 3 metros y que abarque toda la fachada o zona afectada, dejando siempre el espacio suficiente para pasar por la vía pública.

Los materiales se acopiarán dentro de éste recinto y se deberá sacar la correspondiente licencia de ocupación de vía pública especificando la zona afectada y el tiempo de ocupación.

Artículo 219.- Conducciones y postes en vías públicas.

Las conducciones de agua, electricidad, alumbrado público, teléfono y otras que hallan de tenderse en vía pública o su subsuelo, así como los elementos sustentantes de amarre o distribución, serán fácilmente revisables y de fácil reparación, debiendo cumplir los Reglamentos y demás preceptos en vigor, y en su defecto, las condiciones que previo informe técnico dispusiera el Ayuntamiento.

Artículo 220.- Andamios.

Siempre que tengan que levantarse andamios en la zona de fachada de los edificios, sus pies derechos respetarán el pavimento existente y no estarán separados más de 1,50 metros del parámetro de fachada y se cumplirán las Normas de Seguridad y Trabajo vigentes en ese momento.

Se tomarán las medidas de protección y señalización necesarios, responsabilizándose el propietario o contratista de los daños ocasionados a terceros.

Artículo 221.- Grúas o torres grúas.

La instalación de las torres grúa y elementos de elevación de materiales, requiere la licencia municipal, con el estricto cumplimiento de la HD-91 y legislación especial vigente en cada momento.

Artículo 222.- Alineaciones y rasantes.

Se aplicará el régimen de las ordenanzas generales de la edificación.

Tanto las alineaciones como las rasantes quedan grafiadas en los planos municipales.

Se considera como rasante la de la acera correspondiente a la de la alineación oficial a que recaiga la fachada principal del edificio, considerando como tal la de mayor longitud, midiéndose en el punto medio de la longitud de fachada.

En las calles con desnivel, será de aplicación el criterio de la ordenanza general.

Artículo 223.- Separación a lindes y a fachadas.

Separación a lindes: 3 m para viviendas aisladas.

0 m para viviendas adosadas.

Separación de fachadas: 3 m como mínimo en ambos casos.

Artículo 224.- Chaflanes.

Los chaflanes en los casos que es obligado quedan grafiados en los planos.

Artículo 225.- Altura, nº de plantas y ocupación máxima.

El número máximo de plantas permitido será de 3, con una altura máxima de cornisa de 10 m.

Se podrán construir sótanos y semisótanos, que no ocuparán las zonas de retranqueo obligatorio de fachada.

Tendrán consideración de semisótano aquellas plantas en las que la cara inferior de su forjado de techo no supere 1 m. sobre la rasante de la acera.

En las calles con desnivel, se aplicará el criterio de la ordenanza general.

Por encima de la altura máxima únicamente se podrán construir:

- Cajas de escalera.

- Cuartos de máquinas de ascensor.

- Depósitos de agua potable.

- Elementos de aprovechamiento de energía solar.

Estas construcciones computarán a efectos de edificabilidad consumida.

Estas construcciones no superarán la altura máxima de cumbrera permitida.

La ocupación máxima de parcela será del 70% de su superficie.

Queda prohibido el aprovechamiento bajo cubierta.

Computarán como edificabilidad consumida las construcciones siguientes: Caja o cubierta de escalera, cuarto de máquinas del ascensor, depósito del agua y elementos de cubrición de instalaciones de energía solar.

Artículo 226.- Edificabilidad neta sobre parcela.

La edificabilidad máxima permitida sobre parcela neta no superará 1,233 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Las terrazas cubiertas computarán el 50% a efectos de edificabilidad consumida.

Artículo 227.- Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

Las cubiertas inclinadas tendrán una inclinación de vertientes de forma que la cumbrera no supere 2,4 m. por encima de la altura máxima de cornisa permitida.

Queda prohibido el aprovechamiento bajo cubierta.

El alero de la cubierta inclinada o las cornisas en las cubiertas planas, que en ningún caso podrá tener la condición de pisable, no será mayor de 30 cm respecto del plano vertical de fachada y patios interiores.

Artículo 228.- Patios interiores de edificación.

En los patios interiores se seguirá lo establecido en la normativa de la Generalitat Valenciana vigente, referida a habitabilidad y diseño de viviendas (HD-91), que fija la forma y dimensiones mínimas de los patios de luces.

Se permitirá la construcción de patios mancomunados previo acuerdo entre los propietarios colindantes, cumpliendo las dimensiones señaladas en el párrafo anterior, siempre que se haga constar en escritura pública, inscribible en el Registro.

Se considerarán superficie no ocupada, es decir, superficie no computable a efectos de la edificabilidad consumida.

La superficie de los patios interiores, si arrancaran desde la planta baja, se computará como superficie libre de edificación a los efectos de la consideración de la ocupación máxima de parcela.

Artículo 229.- Voladizos.

Quedan prohibidos los voladizos sobre zonas de retranqueo, quedando a gusto del proyectista los posibles voladizos a construir fuera de dichas zonas.

Se permiten aleros y cornisas sobre el patio vertical a fachada y patios. El vuelo máximo de alero será de 40 cm. y el de la cornisa, 30 cm.

Artículo 230.- Edificación en espacios libres y públicos.

En los espacios libres sólo se permiten construcciones y piscinas que no se eleven sobre la rasante del terreno, así como la instalación de elementos desmontables que formen parte de una zona de juegos o deportiva.

No se permite ningún tipo de cubrición, incluso desmontable, de carpintería, etc.

Artículo 231.- Obras de reforma ampliación o consolidación.

En edificación a la línea se permiten las obras de reforma, ampliación o consolidación, tantas las que tiendan a mejorar las condiciones higiénicas y estéticas, como las obras de fachada, distribución interior y estructura o consolidación y las obras de reforma con ampliación de volumen siempre que se cumplan las condiciones de estas normas para las obras de nueva planta. Se prohíben las reformas aisladas en la porción de fachada correspondiente a cada piso, y bajo ningún concepto se autorizarán si no corresponden a un plan conjunto de fachada.

Artículo 232.- Condiciones estéticas. Medianeras.

Las construcciones, tanto en aspecto como en calidad, deberán guardar en cuanto a utilización de materiales, aquellos que sean acordes con el conjunto de la zona.

Artículo 233.- Vallado de parcelas.

El vallado de parcelas en la parte recayente en fachada a calle, estará formado por una valla corrida de una altura máxima de 1,80 m. en la que los 100 cm. inferiores serán cerrados y contruidos con materiales acordes con el entorno, y el resto de altura estará formado por elementos metálicos o de celosía, con un porcentaje de huecos superior al 50 %. En las calles con desnivel se aplicará el criterio de la ordenanza general.

El cerramiento entre medianeras será cerrado en su totalidad, con una altura máxima de 1,80 m, medido desde la

rasante de la acera. En edificios con semisótano, esta altura podrá computarse desde la cara superior de su forjado techo.

Artículo 234.- Aparcamientos.

Reserva: Se reservará un mínimo de uno por vivienda, sin que sean aplicables las excepciones previstas en las ordenanzas generales.

Situación: Podrán situarse en sótanos, semisótanos y planta baja, así como en los espacios libres de la parcela si bien en este último supuesto no podrán cubrirse.

Mesetas: No son obligatorias. La rampa podrá comenzar desde la alineación de la fachada.

En cuanto al resto de condiciones, será aplicable la HD-91.

Capítulo cuarto: Zona protección Monasterio de Santa María de la Valldigna.

Artículo 235.- Delimitación.

Se trata de un perímetro de suelo clasificado como urbano cuyos límites vienen definidos en los planos de ordenación, y dentro del cual se distinguen las siguientes zonas:

Zona A: Entre zona de entorno de protección del sector este y la zona C.

Zona B: Entre zona de entorno de protección del sector este y el casco urbano.

Zona C: Entre el Monasterio y la zona C.

El régimen del entorno del monasterio incluido en el sector urbanizable del sector Este será definido en las propias normas urbanísticas del Plan Parcial que lo desarrolle.

Artículo 236.- Normas comunes.

Están prohibidos los usos industriales y los terciarios no admitidos expresamente en este apartado.

El régimen de aparcamientos será el general establecido en las normas urbanísticas del Plan General y en su ordenanza correspondiente.

Los exteriores de los inmuebles incluidos en esta zona deberán guardar armonía con el exterior del Monasterio.

Para la obtención de licencias urbanísticas será preceptiva la autorización de la Conselleria de Cultura, y será aplicable la legislación específica sobre Patrimonio Histórico Artístico de la Comunidad Valenciana, así como el Plan Especial del Monasterio y legislación específica que pudiera dictarse.

Se permite el uso hotelero y hostelero.

No se permiten aprovechamientos bajo cubierta.

En las zonas A y B, para los edificios en esquina, la cubierta será inclinada con aleros pendientes a cada calle y con una profundidad mínima del alero de 3 metros.

Artículo 237.- Normas especiales para cada zona.

Se consideran zonas del entorno de protección del Monasterio aquellas que han sido delimitadas por el plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente. Aun cuando no se aprobara definitivamente, regirá, en lo relativo a las presentes ordenanzas y entre tanto no se produzca la aprobación de un Plan Especial, la división en zonas realizada en el instrumento de planeamiento general a que se ha hecho referencia anteriormente, habida cuenta de que la zona de protección del Monasterio venía delimitada ya en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Zona A: Se permite construcción en planta baja y una altura. Se incluye en unidades de ejecución en suelo urbano. y se le aplica la normativa general, salvo limitaciones por su consideración de zona de protección. Se permite el uso deportivo hasta su desafectación, quedando en lo sucesivo en situación de fuera de ordenación. Se permite la construcción de viviendas de nueva planta, en planta baja y una altura, con una altura máxima de cornisa de 6,30 metros.

Tendrán el régimen del núcleo histórico tradicional, con las siguientes limitaciones:

-Limitación parcelaria de 6 metros, y su reflejo en fachada.

-Diseño de fachadas planas, con huecos predominantemente alargados, permitiéndose balcones con un vuelo máximo de 60 centímetros a una altura mínima de 3,30 metros sobre la rasante de la acera, medida en el punto medio de la fachada.

-Cubiertas inclinadas en teja árabe, con pendientes tradicionales en las dos primeras crujías a partir de la alineación de fachada.

-Supresión de cualquier elemento anómalo en fachada (aplacado de gres o terrazo, zócalos sin referencias históricas, etc)

La caja de escalera de acceso a la azotea, en caso de existir, se situará como mínimo en la segunda crujía a partir de las alineaciones oficiales, rematada con teja árabe y será tratada como fachada vista.

-Se permitirán aleros con una salida máximo de 40 cm. con acabado tradicional.

Zona B: Se permite construcción en planta baja y dos alturas, con altura máxima de cornisa de 9,10 m. El resto, como en la zona A.

Zona C: Consta de edificaciones de una o dos alturas adosadas a la antigua cerca del Monasterio en su cara Oeste. En estas edificaciones sólo puede realizarse obras de higiene y conservación, siendo el uso de de esta zona el de Cultural. Se pretende con ello recuperar la cerca del Monasterio y el carácter de aislamiento del Monasterio sobre el entorno.

La zona incluida en el Sector Este previsto en el PGOU aprobado provisionalmente se regirá por sus normas específicas, una vez que se produzca su aprobación definitiva. Entre tanto será aplicable la normativa propia del suelo no urbanizable y no se permitirán los usos que no sean los autorizados en la legislación especial

TÍTULO SEPTIMO.

Concepto y clasificación de los usos.

Capítulo primero: Introducción.

Art. 238.- Contenido.

1. En la aplicación de los preceptos reguladores del uso del suelo y de las edificaciones, contenidos en estas normas, se seguirán los conceptos, definiciones y notaciones que se exponen en el presente título. Las disposiciones reguladoras de los usos que, a continuación, se establecen son de carácter vinculante y complementan lo establecido en los títulos anteriores.

2. El Ayuntamiento de Simat de la Valldigna podrá tramitar y aprobar ordenanzas municipales que precisen o pormenorizen la normativa contenida en el presente título, pero sin variar las categorías básicas. A través de dichas ordenanzas podrán variarse, si se precisa, los grados autorizados en cada calificación o las condiciones de distancias, reservas de aparcamiento y condiciones de implantación, así como determinar aquellas actividades inocuas que puedan ser objeto de autorización simplificada.

Capítulo segundo: Clasificación de los usos.

Sección primera: Según su adecuación.

Art. 239.- Uso dominante, permitido, complementario y prohibido.

En función de su adecuación a las distintas zonas del territorio, los usos se clasifican en:

a) Uso global o dominante: es aquel que define el destino genérico (más del 50%) de cada zona.

b) Uso permitido o compatible: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la zona.

c) Uso complementario o exigible: es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan General y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca en relación a ellos.

d) Uso prohibido o incompatible: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.

e) Uso transitorio o provisional: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante conforme al régimen determinado por la Ley 16/2005, Valenciana Urbanística.

Art. 240.- Referencias a leyes.

Se entiende por nomenclátor el listado de actividades aprobado por Decreto 54/1990, declarado provisionalmente vigente por el Decreto 127/06, en tanto no se dicte una norma de desarrollo de ésta.

Sección segunda: Según su función.

Art. 241.- Uso residencial

1. Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:

a) Uso residencial unifamiliar (Run): en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.

b) Uso residencial plurifamiliar o múltiple (Rpf): en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes. Los apartahoteles y apartamentos turísticos en régimen de explotación temporal pertenecen a esta categoría de uso.

c) Uso residencial comunitario (Rcm): edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas.

Art. 242.- Uso terciario.

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, hotelero, oficinas y recreativo.

1. Uso comercial (Tco): comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local (restaurantes, bares y uso hostelero en general) así como la prestación de servicios a particulares.

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

a) Tho.1 Hoteles, hostales y pensiones (grupo 661 del nomenclátor). Los apartahoteles y apartamentos en régimen de explotación hotelera o temporal no pertenecen a esta categoría de uso, sino al residencial (R).

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

3. Uso de oficinas (Tof): locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

4. Uso recreativo (Tre): comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, bares con instalación musical o "pubs", salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc., correspondiente a los grupos 963 al 969 y 652 del nomenclátor.

Art. 243.- Uso industrial.

1. Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

Art. 244.- Uso almacén.

1. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

Art. 245.- Uso dotacional.

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales: de comunicaciones, de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, de abastecimiento, religioso, de servicio urbano, de cementerio, de infraestructuras, y de defensa y fuerzas de seguridad.

1. Uso de comunicaciones (Dcm):

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.

2. Uso de espacios libres (Del):

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

3. Uso de equipamiento comunitario:

a) Uso educativo-cultural (Ded): comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, bachillerato, educación primaria e infantil, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.).

b) Uso deportivo (Dep): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

c) Uso socio-cultural (Dsc): comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc., Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales

como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

d) Uso sanitario (Dsa): comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.

e) Uso asistencial (Das): comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.

f) Uso administrativo (Dad): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.

g) Uso religioso (Dre): comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

h) Uso de servicio urbano (Dsr): comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes: bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, servicios de limpieza de la vía pública, etc.

i) Uso de cementerio (Dce): comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.

4. Uso de Infraestructuras (Din): comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:

a) Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial (Din.1).

b) Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión (Din.2).

c) Estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3).

d) Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (Din.4).

e) Servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

f) Estaciones de servicio de suministro de carburantes (Din.6).

h) Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de Dominio público hidráulico (RD/849/1986 o norma equivalente) (Din.7).

5. Uso de fuerzas de seguridad (Dfs):

Comprende las actividades, realizadas en los recintos que les son propios, de los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal.

Art. 246.- Uso de aparcamiento

1. Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.

2. Se distinguen los siguientes:

a) Aparcamiento para uso público o privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes (Par.1):

- Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura (Par.1a)

- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c).

- En edificio de uso exclusivo (Par.1d).

b) Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías (Par.2), excepto los que se requieran para furgonetas de menos de 3,5 Tm. que quedan asimiladas a la categoría Par.1. No incluye esta categoría los aparcamientos o estaciones de autobuses de transporte colectivo de viajeros ubicados en vía pública o espacios libres.

Art. 247.- Usos rústicos en el medio natural.

Se distinguen los siguientes:

1. Uso agrícola (Nag):

Comprende las actividades de cultivo y explotación agrícola.

2. Uso ganadero (Nga):

Comprende las actividades destinadas a la explotación pecuaria.

3. Uso forestal (Nfo):

Comprende las actividades destinadas a la explotación forestal.

4. Uso extractivo (Nex):

Comprende las actividades de extracción de áridos y otros minerales mediante la explotación de canteras, lechos fluviales, minas, etc.,

5. Uso de esparcimiento en el medio natural (Nes):

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.

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

Art. 248.- Resumen de los usos.

A continuación se relacionan por orden alfabético, todos los tipos y categorías de los usos descritos en esta Sección según su función.

Alm Almacén

D Dotacional

Dab Abastecimiento

Dad Administrativo

Das Asistencial

Dce Cementerio

Dcm Comunicaciones

Dfs Fuerzas de seguridad

Ded Educativo

Del Espacio libre

Dep Deportivo

Din Infraestructuras:

Din.1 Captación y depuración de agua.

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

Din.3 Estaciones depuradoras de aguas residuales.

Din.4 Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

Din.5 Servicios centrales de telecomunicaciones.

Din.6 Estaciones de servicio de carburantes.  
 Din.7 Dominio público hidráulico.  
 Dre Religioso.  
 Dsa Sanitario.  
 Dsc Socio-cultural.  
 Dsr Servicio urbano  
 Ind Industrial  
 N Uso rústico en el medio Natural  
 Nag Agrícola  
 Nes Esparcimiento en el medio natural  
 Nex Extractivo  
 Nfo Forestal  
 Nga Ganadero  
 Nme Protección del medio natural  
 Par Aparcamiento  
 Par.1 Aparcamiento para uso público o privado  
 Par.1a En Planta baja o semisótano  
 Par.1b Bajo espacios libres públicos  
 Par.1c Al aire libre  
 Par.1d En edificio de uso exclusivo  
 Par.2 Aparcamiento vehículos de transporte  
 R Residencial  
 Rcm Residencial comunitario  
 Rpf Residencial plurifamiliar  
 Run Residencial unifamiliar  
 T Terciario.  
 Tco Comercial  
 Tho Hotelero:  
 Tho.1 Hoteles, hostales, pensiones, moteles.  
 Tho.2 Campamentos  
 Tof Oficinas  
 Tre Recreativo

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Disposición Transitoria Primera.- Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas seguirán con la tramitación prevista en el momento de su inicio.

Disposición Transitoria Segunda.- A las solicitudes de licencia presentadas con anterioridad pero cuya tramitación no se hubiera iniciado a la entrada en vigor de las presentes ordenanzas les será de aplicación ésta en cuanto al procedimiento a seguir, y en lo que respecta al aspecto sustantivo, se aplicará lo previsto en el artículo 21 de las presentes.

#### DISPOSICION FINAL.

Primera.- Se adjuntan como anexos las fichas de ordenación de las zonas de suelo urbano.

Segunda.- Todas las referencias que se hagan al plan general se entenderán hechas a las Normas Subsidiarias Municipales entre tanto no se produzca la aprobación definitiva de aquél.

#### DISPOSICION DEROGATORIA.

Quedan derogadas en el ámbito de este término municipal las ordenanzas del Suelo Urbano que se contienen en las Normas Subsidiarias Municipales.

Simat de la Valldigna, 8 de noviembre de 2006.

#### FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA

Ficha 1.- Casco Antiguo (núcleo histórico tradicional)

#### SISTEMA DE ORDENACION

Alineación de calle TIPOLOGIA EDIFICATORIA

Manzana compacta USO GLOBAL

Residencial

USO DOMINANTE

Residencial unifamiliar y múltiple USOS COMPATIBLES

Bares sin ambiente musical, oficinas de profesionales, oficinas bancarias y de seguros, comercio al por menor, aparcamientos públicos y privados, lavanderías y tintorerías, clínicas y farmacias. USOS INCOMPATIBLES:  
El resto

#### PARCELA

Parcela mínima 80 m<sup>2</sup>

Frente mínimo de parcela 6 ml.

#### VOLUMEN Y FORMA

Número máximo de plantas: según planos NNSS hasta aprobación definitiva PGOU.

Altura máxima reguladora: 13 m

Aticos: no

Sótanos: Sí, condiciones según ordenanza general

Semisótano: Sí, condiciones según ordenanza general.

Cuerpos volados: Se permiten, en condiciones fijadas en ordenanzas municipales OTRAS CONDICIONES

Dotación aparcamiento: obligatoria en nuevas construcciones, mínimo una plaza por vivienda en plurifamiliares y unifamiliares y una plaza por cada 100 metros útiles o fracción superior a 50 m<sup>2</sup> en residencial comunitaria eximiéndose si el ancho de fachada es inferior a 10 metros o la superficie de parcela es inferior a 150 m<sup>2</sup> y todo ello en condiciones y demás exenciones fijadas en ordenanzas.

## FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA

Ficha 2: Ensanche.

## SISTEMA DE ORDENACION

Alineación de calle TIPOLOGIA EDIFICATORIA

Manzana compacta USO GLOBAL

Residencial

## USO DOMINANTE

Residencial, unifamiliar y múltiple USOS COMPATIBLES

Bares sin ambiente musical, oficinas de profesionales, oficinas bancarias y de seguros, comercio al por menor, aparcamientos públicos y privados, lavanderías y tintorerías, clínicas y farmacias. USOS INCOMPATIBLES:

El resto

## PARCELA

Mínima 80 m2

Frente mínimo 6 ml.

## VOLUMEN Y FORMA

Núm. Máximo de plantas: según planos NNSS mientras no se apruebe definitivamente PGOU.

Altura máxima reguladora. 13 m

Aticos: no

Sótanos y semisótanos: Sí, en las condiciones fijadas en las ordenanzas municipales OTRAS CONDICIONES:

Reserva de aparcamiento para vehículos automóviles, mínimo una plaza por vivienda en plurifamiliares y unifamiliares y una plaza por cada 100 metros útiles o fracción superior a 50 m2 en residencial comunitaria eximiéndose si el ancho de fachada es inferior a 10 metros o la superficie de parcela es inferior a 150 m2, en condiciones y demás exenciones fijadas en ordenanzas municipales.

## FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA.

Ficha 3.-UAZN (Unidad de actuación de la zona Norte).

## SISTEMA DE ORDENACION

Edificación aislada TIPOLOGIA EDIFICATORIA

Bloque exento y adosado USO GLOBAL

Residencial

(adosada y aislada)

## USO DOMINANTE

Residencial, unifamiliar USOS COMPATIBLES

Deportivo, docente, recreativo y cultural. USOS INCOMPATIBLES:

El resto

## PARCELA

Mínima:

Aislada, 280 m2

Pareada 126 m2

Frente mínimo 11 ml. Aislada 5 ml. adosada

Círculo mínimo inscrito: ----

Angulos medianeros Inf 60º

Ocupación máxima 70 %

Retranqueo obligatorio fachada 3 ml.

Coeficiente máximo edificabilidad: 1,233 m2/m2 VOLUMEN Y FORMA

Núm. Máximo de plantas: según plano 3

Altura máxima reguladora. 10 m

Aticos: no

Sótanos y semisótanos: Sí, en las condiciones fijadas en las ordenanzas municipales OTRAS CONDICIONES:

Reserva de aparcamientos: mínimo 1 por vivienda, en condiciones fijadas en ordenanzas particulares municipales

Zonas verdes y espacios libres: mínimos los existentes. Nuevas dotaciones, según estándares legales

Resto de condiciones, las fijadas en sus ordenanzas específicas.

## FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA.

Ficha 4.-Zona A Entorno protección Monasterio.

## SISTEMA DE ORDENACION

Alineación de calle TIPOLOGIA EDIFICATORIA

Manzana compacta USO GLOBAL

Residencial

## USO DOMINANTE

Residencial unifamiliar USOS COMPATIBLES

Bares sin ambiente musical, oficinas de profesionales, oficinas bancarias y de seguros, comercio al por menor, aparcamientos públicos y privados, lavanderías y tintorerías, clínicas y farmacias.

Se permite el uso deportivo, hasta desafectación del existente USOS

INCOMPATIBLES:

El resto

## PARCELA

Parcela mínima 80 m2

Frente mínimo de parcela 6 ml.



**VOLUMEN Y FORMA**

Número máximo de plantas, pb y una altura,

Altura máxima de cornisa: 6.30 m

Aticos: no

Sótanos: Sí, condiciones según ordenanza

Semisótano: Sí, condiciones según ordenanza municipal

Cuerpos volados: Se permiten, en condiciones fijadas en artículo 237 de las ordenanzas municipales OTRAS

**CONDICIONES**

Las fijadas en el artículo 237 de las Ordenanzas Municipales.

En todo caso, para obtener licencia es preceptivo el informe previo de Conselleria competente de la Generalitat Valenciana.

**FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA.**

Ficha 5.-Zona B entorno protección Monasterio.

**SISTEMA DE ORDENACION**

Alineación de calle TIPOLOGIA EDIFICATORIA

Manzana compacta USO GLOBAL

Residencial

**USO DOMINANTE**

Residencial unifamiliar USOS COMPATIBLES

Bares sin ambiente musical, oficinas de profesionales, oficinas bancarias y de seguros, comercio al por menor, aparcamientos públicos y privados, lavanderías y tintorerías, clínicas y farmacias.

Se permite el uso deportivo hasta su desafectación USOS INCOMPATIBLES:

El resto

**PARCELA**

Parcela mínima 80 m<sup>2</sup>

Frente mínimo de parcela 6 ml.

**VOLUMEN Y FORMA**

Número máximo de plantas, pb y dos alturas,

Altura máxima reguladora: 9,10 m

Aticos: no

Sótanos: Sí, condiciones según ordenanza

Semisótano: Sí, condiciones según ordenanza municipal

Cuerpos volados: Se permiten, en condiciones fijadas en condiciones generales de las ordenanzas municipales

**OTRAS CONDICIONES**

En todo caso, para obtener licencia es preceptivo el informe previo de Conselleria competente de la Generalitat Valenciana.

**FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA.**

Ficha 6.-Zona C entorno protección Monasterio.

**SISTEMA DE ORDENACION**

Alineación de calle TIPOLOGIA EDIFICATORIA

Manzana compacta USO GLOBAL

Residencial

**USO DOMINANTE**

Residencial unifamiliar USOS COMPATIBLES

Los existentes en la actualidad. USOS INCOMPATIBLES:

Resto.

**PARCELA**

No se fijan VOLUMEN Y FORMA

No se establecen OTRAS CONDICIONES

Zona fuera de ordenación. Sólo se permiten obras de higiene y conservación.

En todo caso, para obtener licencia es preceptivo el informe previo de Conselleria competente de la Generalitat Valenciana.

**FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA.**

Ficha 7: Casco urbano Pla de Corral.

**SISTEMA DE ORDENACION**

Alineación de calle TIPOLOGIA EDIFICATORIA

Manzana compacta USO GLOBAL

Residencial

**USO****DOMINANTE**

Residencial unifamiliar USOS COMPATIBLES

Bares sin ambiente musical, oficinas de profesionales, oficinas bancarias y de seguros, comercio al por menor, aparcamientos públicos y privados, lavanderías y tintorerías, clínicas y farmacias.

Terciario sólo en las condiciones que se indiquen en las ordenanzas municipal complementarias USOS

**INCOMPATIBLES:**

El resto

**PARCELA**

Parcela mínima 120 m2

Frente mínimo de parcela 6 ml.

VOLUMEN Y FORMA

Número máximo de plantas: 2

Altura máxima reguladora: 7 m

Aticos: no

Sótanos: Sí, condiciones según ordenanza

Semisótano: Sí, condiciones según ordenanza municipal

Cuerpos volados: Se permiten, en condiciones fijadas en ordenanzas municipales OTRAS CONDICIONES

Dotación aparcamiento: obligatoria en nuevas construcciones, en condición fijada en ordenanzas.

Zonas verdes y espacios libres: mínimo, mantenimiento existentes. Nuevas dotaciones, según estándares legales.

3275