



# BUTLLETÍ OFICIAL DE LA PROVÍNCIA DE VALÈNCIA

# BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE VALENCIA

Edita: DIPUTACIÓ PROVINCIAL DE VALÈNCIA  
Dissabte, 24 de FEBRER de 2007. N.º 47

Las publicaciones que aparecen en el *Butlletí Oficial de la  
Província* són responsabilitat exclusiva dels òrgans remittents.

Edita: DIPUTACION PROVINCIAL DE VALENCIA  
Sábado, 24 de FEBRERO de 2007. N.º 47

Las publicaciones que figuran en el *Boletín Oficial de la  
Província* son responsabilidad exclusiva de los órganos remittentes.

## SUMARI

### CONTÉ SUPLEMENT ANNEX

Pág.

#### MUNICIPIS

- 2 Edicte de l'Ajuntament de **Simat de la Valldigna** sobre aprovació definitiva de les ordenances urbanístiques de sòl urbà.
- 53 Edicte de l'Ajuntament de la **Font de la Figuera** sobre exposició al públic de la confecció dels padrons municipals dels impostos i les taxes de l'any 2007.
- 54 Anunci de l'Ajuntament de **Torrent** sobre aprovació de l'estructura orgànica i funcional de l'Administració Municipal.
- 54 Edicte de l'Ajuntament d'**Aielo de Malferit** sobre informació pública de l'oferta d'ocupació pública per a l'any 2006.
- 55 Edicte de l'Ajuntament de **Benifaió** sobre informació pública de la subscripció de dos convenis en sòl urbà entre l'Ajuntament i les mercantils que s'hi citen.
- 55 Edicte de l'Ajuntament d'**Aldaia** sobre baixa d'ofici en el padró municipal de Tudorita Gurgu.
- 55 Edicte de l'Ajuntament de **Torrent** sobre cessió de parcel·la a Nous Espais, SA.
- 56 Edicte de l'Ajuntament de **Paterna** sobre exposició al públic de la parcel·la destinada a ús docent situada al Sector 5 del Pla General.
- 56 Anunci de l'Ajuntament de **Sumacàrcer** sobre aprovació inicial del pressupost municipal de l'exercici del 2007, les bases d'execució i la seua plantilla.
- 56 Edicte de l'Ajuntament de **Torrent** sobre aprovació del projecte de restauració de la torre medieval i fossat.

## SUMARIO

### CONTIENE SUPLEMENTO ANEXO

Pág.

#### MUNICIPIOS

- 2 Edicto del Ayuntamiento de **Simat de la Valldigna** sobre aprobación definitiva de las ordenanzas urbanísticas de suelo urbano.
- 53 Edicto del Ayuntamiento de **La Font de la Figuera** sobre exposición al público de la confección de padrones municipales de impuestos y tasas del año 2007.
- 54 Anuncio del Ayuntamiento de **Torrent** sobre aprobación de la estructura orgánica y funcional de la Administración Municipal.
- 54 Edicto del Ayuntamiento de **Aielo de Malferit** sobre información pública de la oferta de empleo público para el año 2006.
- 55 Edicto del Ayuntamiento de **Benifaió** sobre información pública de la suscripción de dos convenios en suelo urbano entre el Ayuntamiento y las mercantiles que se citan.
- 55 Edicto del Ayuntamiento de **Aldaia** sobre baja de oficio en el padrón municipal de Tudorita Gurgu.
- 55 Edicto del Ayuntamiento de **Torrent** sobre cesión de parcela a Nous Espais, S.A.
- 56 Edicto del Ayuntamiento de **Paterna** sobre exposición al público de la parcela destinada a uso docente sita en el Sector 5 del Plan General.
- 56 Anuncio del Ayuntamiento de **Sumacàrcer** sobre aprobación inicial del presupuesto municipal del ejercicio de 2007, las bases de ejecución y su plantilla.
- 56 Edicto del Ayuntamiento de **Torrent** sobre aprobación del proyecto de restauración de la torre medieval y foso.

## MUNICIPIS

### Ajuntament de Simat de la Vallidigna

*Edicte de l'Ajuntament de Simat de la Vallidigna sobre aprovació definitiva de les ordenances urbanístiques de sòl urbà.*

#### EDICTE

El Ple de l'Ajuntament de Simat de la Vallidigna, en sessió ordinària celebrada el dia 30 de novembre del 2006, va acordar l'aprovació inicial de les ordenances urbanístiques de sòl urbà.

L'expedient s'ha sotmés a informació pública pel termini de 30 dies i s'ha publicat en el *Butlletí Oficial de la Província de València*, amb data 21 de desembre del 2006, perquè els interessats puguin examinar l'expedient i presentar les reclamacions que estimen oportunes, en compliment de la normativa vigent.

En no haver-se presentat al·legacions en el termini indicat, el Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària celebrada el dia 30 de gener del 2007, la va aprovar definitivament, per la qual cosa es publica íntegrament el text de l'ordenança per a la seua entrada en vigor.

Simat de la Vallidigna, 6 de febrer del 2007.—L'alcalde, Vicente Palomares Andrés.

Ordenances urbanístiques del sòl urbà de Simat de la Vallidigna.

#### PREÀMBUL.

L'Ajuntament, en exercici de l'Autonomia Local que la Constitució Espanyola li concedeix, pot i ha d'establir una regulació de determinades matèries de la seua competència, que facilite l'exercici dels drets per part dels seus veïns.

De la mateixa forma, les ordenances són un instrument que facilita als ciutadans el coneixement de les lleis aplicables, en sintetitzar en un únic document aquella part d'estes que puga servir d'instrument per a l'exercici dels seus drets.

L'article 42 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Valenciana Urbanística, publicada en el DOGV del dia 31 de desembre del 2005, obliga als ajuntaments a aprovar determinades ordenances municipals que completen el marc legislatiu aplicable a cada població, reconeixent-li el caràcter d'instrument d'ordenació urbanística en el capítol II del seu títol II.

Les presents ordenances no regularan tot allò que s'indica en l'article 42, deixant per a documents independents la regulació del cànon d'urbanització, l'ordenança d'abocaments al clavegueram i les bases generals per a l'adjudicació de programes d'actuació integrada, i això per la seua especificitat.

És per això que el present document conté ordenances municipals de policia de l'edificació, ordenança per a l'estratègia d'inversió dels fons provinents de la participació pública en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística en la millora de la qualitat dels entorns urbans i l'ordenança per al desenvolupament de la sostenibilitat i la qualitat de vida dels ciutadans.

Les ordenances d'edificació citades constitueixen la part majoritària del present cos legislatiu, ja que conté, d'una banda, la regulació de la tramitació de les llicències així com la definició de cada ús del sòl, volada i subsòl; i d'altra banda, regula la intervenció municipal en l'edificació, existent i futura.

#### TÍTOL PRIMER.

Intervenció municipal en els actes d'ús, transformació i edificació del sòl, subsòl i volada.

Capítol primer.- Introducció.

Article 1.- Objecte.

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

Article 2.- Formes d'intervenció.

La intervenció municipal en l'edificació i ús del sòl s'exercirà per mitjà dels procediments següents:

a) Llicències urbanístiques.

## MUNICIPIOS

### Ayuntamiento de Simat de la Vallidigna

*Edicto del Ayuntamiento de Simat de la Vallidigna sobre aprobación definitiva de las ordenanzas urbanísticas de suelo urbano.*

#### EDICTO

El Pleno del Ayuntamiento de Simat de la Vallidigna, 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 Vallidigna, 6 de febrero de 2007.—El alcalde, Vicente Palomares Andrés.

Ordenanzas urbanísticas del suelo urbano de Simat de la Vallidigna.

#### PREÁMBULO.

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) Ordres d'execució i de suspensió d'obres o altres usos.  
c) Informació urbanística i Cèdula de Garantia Urbanística.

Article 3.- Activitats subjectes a llicències.

1. Estan subjectes a llicència urbanística, en els termes previstos en la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana (d'ara en avant, LUV) i sense perjudici de les altres autoritzacions que siguen procedents d'acord amb la legislació urbanística i sectorial aplicable, tots els actes d'ús, transformació i edificació del sòl, subsòl i volada.

2. Únicament quedaran exempts d'obtindre llicència urbanística aquells actes per als quals la legislació n'haja previst l'exclusió expressa.

Article 4.- Actes de l'Estat o d'entitats de dret públic.

Els actes relacionats en l'article anterior que es promoguen per administracions públiques estaran subjectes a llicència en els termes disposats per l'article 197 de la LUV i amb les excepcions indicades en tal precepte.

Article 5.- Classes o tipus de llicències.

Les llicències urbanístiques comprenen els tipus següents:

- a) De parcel·lació.
- b) D'urbanització.
- c) D'edificació.
- d) D'ocupació.
- e) D'usos i obres provisionals.
- f) De demolició.
- g) D'activitats (llicència ambiental i d'inici d'activitat/obertura).
- h) Altres llicències municipals.

Article 6.- Procediment.

El procediment per a la concessió de llicències urbanístiques de qualsevol classe s'ajustarà al que disposen la legislació aplicable i les presents ordenances municipals.

Capítol segon.- De les distintes classes de llicències urbanístiques.

Article 7.- Llicència de parcel·lació.

Tota parcel·lació, segregació o divisió de finques o terrenys quedarà subjecta a la prèvia obtenció de llicència de parcel·lació, llevat que l'Ajuntament certifique o declare la seua innecessarietat.

La llicència de parcel·lació haurà de declarar que la divisió de finques s'ajusta a legislació urbanística i als instruments de planejament.

La regulació que es conté en les presents ordenances no s'aplicarà als sòls no urbanitzables, als quals serà aplicable el que preveuen la Llei 10/2004 de la Generalitat Valenciana i en les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana del terme municipal de Simat de la Valldigna, quan es produïska la seua aprovació definitiva.

Article 8.- Llicències d'urbanització.

És la que té com a objecte i finalitat comprovar que s'ajusta a la legislació urbanística i als instruments de planejament aplicables qualsevol transformació del sòl, subsòl i volada i, en particular, a tot procés de gestió urbanística necessari per a dotar una parcel·la de la seua condició de solar.

No s'exigirà esta llicència quan l'actuació haja sigut prèviament autoritzada com a conseqüència de l'aprovació d'un projecte d'urbanització o d'obra pública.

Article 9.- Llicències d'edificació.

És la que té com a objecte l'execució d'obres de construcció, ampliació o modificació d'edificis o instal·lacions.

Té com a finalitat comprovar que el projecte tècnic presentat és conforme al que disposa el planejament, la legislació urbanística i la d'ordenació d'edificació quant als requisits bàsics de qualitat.

La llicència d'edificació en sòl no urbanitzable s'atorgarà sempre sotmesa a la condició de fer constar en el registre de la propietat la vinculació indivisible de la finca o parcel·la a la construcció autoritzada, així com les altres condicions imposades en la llicència, i, si és el cas, en la declaració d'interés comunitari.

Article 10.- Llicència d'ocupació.

És la que s'exigix per a la primera utilització dels edificis i la modificació del seu ús, així com per a l'ocupació de segones o

- 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 Valldigna 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

posteriors transmissions o per modificacions de l'immoble quan això vinga exigit per la legislació de la qualitat de l'edificació.

Esta llicència reconeix i empara l'actitud de l'edifici per a la seua posada en ús i, en atenció al destí de l'immoble, té com a objecte comprovar l'aptitud de l'obra per a l'ús a què es destina.

En les noves edificacions serà exigible l'obtenció d'esta llicència una vegada concloues les obres i es concedirà quan es compruebe l'adequació de l'obra executada al projecte per al qual va ser concedida la llicència d'edificació.

Article 11.- Llicència d'obres i usos provisionals.

És aquella llicència que excepcionalment pot concedir-se per a aquelles obres o usos considerats com provisionals per les pròpies característiques de la construcció o de circumstàncies subjectives com ara la viabilitat econòmica de la seua implantació provisional o l'escàs impacte social de la seua futura erradicació. En el supòsit de tractar-se d'obres o usos no previstos en el Pla no hauran de dificultar la seua execució ni desincentivar-la; si afecta sòl urbanitzable sense programa aprovat, ha de resoldre's la dotació dels serveis necessaris per a l'ús per al qual se sol·licita llicència. Quan es justifique la impossibilitat o la inconveniència de realitzar la connexió amb les xarxes municipals, les edificacions i instal·lacions provisionals han de disposar de depuradores individuals.

L'autorització s'atorgarà subjecta al compromís de demolir o erradicar l'actuació quan vença el termini o es complisca la condició que s'establisca en l'autoritzar-la, amb renúncia a tota indemnització, que haurà de fer-se constar en el Registre de la Propietat abans d'iniciar l'obra o utilitzar la instal·lació.

La llicència té com a finalitat que els usos i les obres no estan expressament prohibits per la legislació urbanística o sectorial ni pel planejament general.

En sòl no urbanitzable caldrà ajustar-se al que disposa la Llei 10/2004, de la Generalitat Valenciana, sobre sòl no urbanitzable.

Article 12.- Llicència de demolició.

És la que té com a objecte autoritzar l'execució d'obres de demolició d'edificis i instal·lacions per als quals no existisca prohibició legal o reglamentària. S'entendrà concedida en els supòsits en què la demolició s'acorde com ordre d'execució o intervenció expedides per l'Administració.

Esta llicència haurà d'inscriure's en el Registre de la Propietat a càrrec del sol·licitant o, si és el cas, del propietari de l'immoble.

Article 13.- Llicència d'activitats (licència/comunicació ambiental i d'inici d'activitat/obertura).

Estan subjectes a llicència prèvia la instal·lació, la posada en marxa i funcionament de les instal·lacions o activitats susceptibles d'afectar la seguretat, la salut de les persones o el medi ambient, així com la modificació de les existents i les modificacions subjectives (traspasos i canvis de titularitat).

La reglamentació específica d'estes llicències es regirà pel que preveu la Llei 2/2006 de 5 de maig, de la Generalitat Valenciana, sobre prevenció de la contaminació i qualitat ambiental, així com per les presents ordenances municipals i la legislació sectorial aplicable per a cada activitat.

En el marc del que establix la legislació estatal en matèria d'activitats qualificades, queden sotmeses al règim de la llicència ambiental la construcció, muntatge, explotació, trasllat o modificació substancial d'instal·lacions en què s'exercisquen activitats, de titularitat pública o privada, no sotmeses a autorització ambiental integrada i que figuren en la relació d'activitats que s'aprovarà reglamentàriament. Serà igualment necessària nova llicència per a modificar la classe d'activitat.

Finalitzada, si és el cas, la construcció de les instal·lacions i amb caràcter previ a l'inici de les activitats subjectes a autorització i llicència ambiental, haurà d'obtenir-se de l'administració pública competent per a l'atorgament de l'autorització o llicència ambiental, respectivament, l'autorització de posada en marxa corresponent. En el supòsit de les instal·lacions o activitats subjectes a autorització ambiental, esta autorització es denominarà "autorització d'inici de l'activitat" i resoldrà sobre ella l'òrgan que haja atorgat l'autorització ambiental. En el supòsit de les instal·lacions o activitats subjectes a llicència ambiental, es denominarà "llicència d'obertura" i resoldrà sobre ella l'alcalde.

posterior trasmisiones 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 substancial 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.

Comunicació ambiental: l'exercici de la resta d'activitats no sotmeses a autorització ambiental integrada ni a llicència ambiental necessitarà l'obtenció d'un certificat de compatibilitat urbanística per part de l'ajuntament on s'haja d'ubicar la instal·lació i una comunicació d'inici de l'activitat amb una antelació mínima d'un mes a la data prevista del seu començament.

Article 14.- Llicència d'altres actuacions urbanístiques estables.

Tindran la consideració d'altres actuacions urbanístiques estables les que no impliquen ni urbanització ni edificació però tenen caràcter permanent o duració indeterminada, com ara:

- a) Els desmuntats, les explanacions, els abancalaments i aquells moviments de terra que excedisquen de l'imprescindible per a la pràctica ordinària de feines agrícoles.
- b) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
- c) L'acumulació d'abocaments i el dipòsit de materials aliens a les característiques pròpies del paisatge natural, excepte l'arreglada de materials necessaris per a la realització d'obres ja autoritzades per una altra llicència.
- d) L'alçament de murs de fàbrica i tancament de terrenys.
- e) La ubicació de cases prefabricades, caravanes fixes i instal·lacions semblants, o la instal·lació d'hivernacles.
- f) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- g) La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres semblants; la col·locació d'antenes o dispositius de comunicació de qualsevol classe, així com les instal·lacions de conduccions de gas.
- h) La tala i abatiment d'arbres.

2. L'exigència de l'obtenció prèvia de la llicència d'altres actuacions urbanístiques estables té com a finalitat comprovar que la transformació i ús del sòl s'ajusta a la legislació urbanística i sectorial, així com als instruments de planejament aplicables.

Capítol tercer.- Disposicions generals aplicables a les llicències.

Article 15.- Efectes generals de les llicències.

1. L'atorgament de llicència urbanística, a més dels efectes previstos en la legislació de l'Estat quant a la seua exigibilitat per a l'autorització i inscripció d'escriptures de declaració d'obra nova, legítima el seu sol·licitant per a realitzar els actes de transformació, ús del sòl i d'edificació autoritzats per esta, en les condicions assenyalades en la normativa urbanística, en les altres normes aplicables i en la pròpia llicència.

2. Les llicències urbanístiques han d'atorgar-se deixant fora de perill el dret de propietat i sense perjudici de tercers, per la qual cosa només produiran efectes entre l'Ajuntament i el titular de la llicència, sense alterar les situacions jurídiques regides pel dret privat.

Article 16.- Exigibilitat per a contractar serveis.

1. Les entitats prestadores dels serveis de subministrament d'aigua, energia elèctrica, gas, telefonia i la resta de serveis urbans no poden:

- a) Efectuar subministraments provisionals per a l'execució d'actes d'ús del sòl o d'obres que no tinguen la llicència d'urbanització o edificació.
- b) Mantindre els subministraments provisionals transcorreguts sis mesos des de la finalització de les obres corresponents. El titular de la llicència habilitadora de les obres corresponents comunicarà, de manera fefaent, a les empreses subministradores, la finalització d'estes. La recepció per les empreses subministradores de l'esmentada comunicació assenyalará el moment a partir del qual començaran a computar els citats sis mesos.
- c) Contractar definitivament els seus serveis sense l'acreditació prèvia de la llicència d'ocupació o, si és el cas, de la llicència d'obertura i funcionament de l'activitat.

2. Les entitats prestadores de serveis podran realitzar contractes provisionals per mitjà de l'aportació de la sol·licitud de la llicènciacorresponent. L'obtenció de les llicències necessàries convertirà el contracte provisional en definitiu, prèvia la seua acreditació davant les entitats prestadores de serveis, de conformitat amb el que disposa l'apartat 1.c) del present article. Si les llicències són denegades per part de l'ajuntament respectiu, este ho comunicarà a les entitats prestadores de serveis als efectes oportuns.

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 estables 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, legítima 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.

Article 17. Publicitat de l'atorgament de la llicència en les obres de construcció, edificació o urbanització.

1. En totes les obres d'edificació i urbanització ha de disposar-se a peu d'obra d'una còpia compulsada de la resolució expressa de l'atorgament de la llicència.

2. En totes les obres que hagen requerit la presentació d'un projecte tècnic per a l'atorgament de llicència urbanística, ha d'instal·lar-se i mantindre's durant el temps que duren les obres, un cartell informatiu que, sense perjudici del que puguen precisar les ordenances locals respecte a la forma, dimensions i la resta de característiques, haurà d'ajustar-se a les regles següents:

a) En el cartell informatiu ha d'indicar-se l'objecte, número i data de la llicència, així com la identitat del titular de la llicència, del projectista, del constructor i dels directors d'obra i d'execució. És responsabilitat del promotor que la informació siga veraç i estiga actualitzada.

b) El cartell informatiu ha d'ubicar-se en l'accés a les obres, en lloc visible des de la via pública, i sense risc per a la seguretat vial o per a tercers.

Article 18.- Transmissibilitat de les llicències urbanístiques.

1. Les llicències urbanístiques són transmissibles, però perquè la transmissió produísca plens efectes haurà de ser comunicada per escrit a l'administració actuant. Sense perjudici de la validesa de la transmissió quan l'alienació siga conforme a dret, l'incompliment d'eixa obligació determinarà la responsabilitat solidària de l'anterior i el nou titular. L'incompliment d'eixa obligació de comunicar no és causa de caducitat de la llicència.

2. Les llicències d'urbanització i d'edificació són transmissibles sempre que l'adquirent comuniqui per escrit a l'Ajuntament el seu compromís d'executar les obres conforme al contingut de la llicència urbanística concedida i al projecte tècnic presentat per a l'atorgament de la llicència.

3. Les llicències d'ocupació es transmeten amb l'immoble a què es referixen, sense perjudici de l'obligació de renovar la llicència en les circumstàncies previstes en la Llei.

4. Les llicències i comunicacions ambientals es transmeten per mitjà de comunicació del nou titular a l'Ajuntament en el termini d'un mes des que s'haja formalitzat el canvi de titularitat, acompanyant el títol o document en la virtut del qual s'haja produït la transmissió i assumint el nou titular les obligacions i responsabilitats que es deriven de la llicència i/o comunicació ambiental. Per a poder autoritzar-se la transmissió haurà de constar informe tècnic municipal a fi de comprovar que l'activitat, obres i instal·lacions s'ajusten exactament a la llicència d'activitat, així com de la inexistència de sancions administratives pendents d'execució, el contingut de la qual determine la privació dels efectes de la llicència o la impossibilitat de l'exercici de l'activitat. Concedida l'autorització de la transmissió, l'administració municipal comunicarà el canvi de titularitat a l'òrgan autonòmic competent en la matèria.

Article 19.- Vigència i caducitat de les llicències.

1. Les llicències d'edificació tindran vigència durant el termini fixat en la resolució d'atorgament, que no podrà ser inferior a l'establert en la llei. En el cas de les llicències d'ocupació haurà de procedir-se a la renovació de qualssevol circumstàncies establides en la llei. L'Ajuntament podrà atorgar una sola pròrroga per un nou termini no superior a l'inicialment acordat.

2. La caducitat es produïx pel mer transcurs del termini de temps fixat per la Llei o el de l'eventual pròrroga atorgada per l'Ajuntament. Esgotats els terminis i les pròrrogues que es concedisquen, l'Ajuntament ha d'iniciar procediment per a declarar la caducitat de la llicència urbanística i l'extinció dels seus efectes, podent ordenar com a mesura provisional la paralització dels actes emparats per la llicència.

3. La declaració de caducitat ha de dictar-se per l'òrgan municipal competent per a l'atorgament de la llicència urbanística, amb audiència prèvia de l'interessat durant un termini de 15 dies, i ha de notificar-se en un termini de tres mesos des de l'inici del procediment, transcorregut el qual, si no s'ha efectuat la notificació, quedarà sense efecte la mesura provisional de paralització de les obres esmentada en l'apartat anterior.

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 projectista, 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 comuniqui 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 vegada notificada la declaració de caducitat de la llicència, per a començar o acabar els actes d'ús del sòl per als quals va ser concedida, és necessari sol·licitar i obtenir una nova llicència urbanística. Mentre no siga atorgada, no poden realitzar-se més obres que les estrictament necessàries per a garantir la seguretat de les persones i béns i el valor del ja realitzat, amb l'autorització prèvia o ordre de l'Ajuntament. Amb eixes excepcions, les actuacions urbanístiques realitzades després d'haver-se declarat la caducitat de la llicència es consideraran com no autoritzades i donaran lloc a les responsabilitats corresponents.

5. Si no s'obté nova llicència urbanística abans d'un any des de la notificació de la caducitat, i igualment si se sol·licita nova llicència i és denegada, l'Ajuntament acordarà la subjecció dels terrenys i obres inacabades al règim d'edificació forçosa.

Article 20.- Comunicació de l'inici d'execució i de terminació de les obres emparades per la llicència.

1. No obstant l'obtenció de la llicència d'urbanització, edificació o demolició, a l'efecte de deixar constància de la data de començament de les obres, abans d'iniciar l'execució serà exigible la comunicació prèvia a l'Administració actuant, amb una antelació mínima de 15 dies.

A més, abans d'iniciar les obres d'edificació, haurà d'alçar-se acta de replantejament subscripta, almenys, pel promotor, la direcció facultativa i el constructor.

2. Amb una antelació mínima d'un mes a la data prevista per a la terminació de les obres de nova construcció emparades per una llicència d'edificació, el promotor haurà de comunicar a l'Ajuntament eixa circumstància a fi que l'Ajuntament puga procedir a la inspecció i comprovació de les obres executades.

3. Una vegada acabada, la direcció facultativa expedirà la certificació de final d'obra en els termes disposats en la legislació d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació.

Capítol quart.- Procediment d'atorgament o denegació de les llicències.

Article 21.- Normativa aplicable.

1. Sense perjudici del que s'establisca en les presents ordenances, el procediment per a l'atorgament de les llicències urbanístiques ha de tramitar-se i resoldre's conforme a la legislació sobre règim local i procediment administratiu comú i a les regles particulars previstes en la legislació urbanística autonòmica i, en especial, al Decret 67/06, del Consell, Reglament de gestió territorial i urbanística valenciana (ROGTUV).

2. La legislació i el planejament urbanístic aplicables a les llicències seran els del moment de la seua concessió, llevat que esta se produïssa fora del termini legalment establert, cas en el qual s'aplicaran les vigents en el moment de la seua sol·licitud.

3. A títol enunciatiu s'hi citen els textos legals vigents en l'actualitat i que seran aplicables, mentre no siguen derogats, a les actuacions urbanístiques previstes en les presents ordenances:

Decret 17 de juny del 1955, Reglament de serveis de les corporacions locals.

Decret 2.414/1961, de 30 de novembre, sobre règim d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses.

Reial Decret Llei de 27 de febrer sobre infraestructures comunes en els edificis per a l'accés als serveis de telecomunicació.

Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre el règim del sòl i valoracions.

Llei 1/1998, de 5 de maig, sobre accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, urbanístiques i de la comunicació.

Llei 38/1999, de 5 de novembre, sobre ordenació de l'edificació.

Llei 4/2003, de 26 de febrer, valenciana, sobre espectacles públics, activitats recreatives i establiments públics.

Reial Decret Llei 2/2004, de 5 de març; Llei Reguladora de les Hiances Locals.

Decret 39/2004, de 5 de març, sobre accessibilitat en l'edificació de pública concurrència i en el medi urbà.

Ordre de 25 de maig del 2004 Decret 39/2004, de 5 de març, sobre accessibilitat en l'edificació de pública concurrència.

Ordre de 9 de juny del 2004 Decret 39/2004, de 5 de març, sobre accessibilitat en el medi urbà.

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 concurrència 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 concurrència.

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

Llei 3/2004, de 30 de juny, DOGV 02/07/2004, sobre ordenació i foment de la qualitat de l'edificació.

Llei 8/2004, de 20 d'octubre, DOGV 21/10/2001, sobre la vivenda de la Comunitat Valenciana.

Ordre de 17 d'octubre del 2005, DOGV 5120; emissió dels informes de caràcter territorial i urbanístic.

Llei 16/2005, de 30 de desembre, urbanística valenciana.

Reial Decret 314/2006, de 17 de març, BOE 74; Codi tècnic de l'edificació.

Llei 2/2006, de 5 de maig, DOGV 11/05/2006, sobre prevenció de la contaminació i qualitat ambiental.

Decret 67/06 ROGTUV, de 12 de maig del 2006, Reglament d'ordenació i gestió territorial i urbanística.

Decret 104/2006, de 14 de juliol, DOGV 5305, sobre planificació i gestió en matèria de contaminació acústica.

Decret 120/2006 d'11 d'agost DOGV 16/08/2006; Reglament de paisatge de la Comunitat Valenciana.

Decret 127/2006, de 15 de setembre, DOGV 20/09/2006, que desenvolupa la Llei 16/2006 de Prevenció de la Contaminació i Qualitat Ambiental.

Article 22.- Projecte tècnic i visat col·legial.

1. Per a sol·licitar l'atorgament d'una llicència és necessari acreditar-la amb la sol·licitud prèvia del visat col·legial i el transcurs del termini perquè el col·legi professional pugua atorgar o denegar el visat. La denegació del visat col·legial no obsta l'admissibilitat de la sol·licitud de llicència.

2. La sol·licitud de visat no s'exigirà quan el projecte haja estat elaborat per un tècnic superior al servei d'una administració pública, i en este cas bastarà amb la intervenció prèvia de l'Oficina de Supervisió de Projectes de l'Administració de què es tracte.

3. No s'exigirà projecte tècnic d'obres ni visat col·legial quan es tracte d'obres menors. S'aportarà la documentació prevista en l'article 29 de les presents ordenances.

Es consideren obres menors aquelles en què es complisquen els requisits següents:

- Que les obres únicament modifiquen la disposició interior dels edificis.
- Que les obres no afecten la façana, la coberta o l'estructura dels edificis.
- Que l'execució de les obres no produïska ampliació de la superfície construïda.

Es consideren obres majors totes les altres.

4. El projecte s'entendrà visat quan transcorreguen 20 dies hàbils sense que el col·legi professional es pronuncie de forma expressa sobre el seu atorgament o denegació, imputant-se al col·legi professional les responsabilitats que puguen resultar del visat implícit de projectes.

Article 23.- Sol·licitud de llicència i documentació que ha d'aportar-se a l'Administració.

1. Les sol·licituds han de dirigir-se a l'Ajuntament, acompanyades de la documentació que permeta conèixer prou el seu objecte. En particular, les sol·licituds han d'adjuntar un projecte tècnic subscrit per facultatiu competent i visat pel col·legi professional. Així mateix, s'acompanyaran els documents específics que s'indiquen en la present ordenança per a cada classe de llicència.

Eixa documentació haurà d'acompanyar-se de tres exemplars i l'Ajuntament podrà, si fóra necessari, sol·licitar més exemplars.

2. A efecte de còmput de terminis, només s'entendrà degudament iniciat el procediment quan tinga lloc la presentació de la petició en els termes establerts legalment, i a més estiga acompanyada de tots els documents que es detallen en estes ordenances i en la legislació específica.

3. Les sol·licituds de llicència de parcel·lació han d'adjuntar plans a escala adequada de la situació i superfície dels terrenys que es pretén dividir i de les parcel·les resultants.

4. Les sol·licituds de llicència d'urbanització hauran d'adjuntar el projecte tècnic d'execució visat pel col·legi professional competent.

Article 24.- Documentació necessària per a les llicències d'edificació d'obra major.

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:

- Que las obras únicamente modifiquen la disposición interior de los edificios.
- Que las obras no afecten a la fachada, a la cubierta o a la estructura de los edificios.
- Que la ejecución de las obras no produzca ampliación de la superficie construida.

Se consideran 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 indican 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.



Les sol·licituds de llicència d'edificació han d'acompanyar-se de projecte bàsic visat pel col·legi professional. A més s'han d'acompanyar de la següent documentació, llevat que ja estiga inclosa en el projecte:

- a) Memòria descriptiva i justificativa de les obres, amb indicació expressa de la seua adequació a l'entorn.
- b) Indicació del destí específic de les obres, que ha de ser conforme a les característiques de la construcció o edificació.
- c) Pla topogràfic fitant els límits de la parcel·la, les distàncies als edificis i/o punts de referència més pròxims, i les cotes de nivell de la planta baixa, i si és el cas, amb relació als espais lliures exteriors, carrers i finques confrontants.
- d) Plans tancats a escala 1:100 de les plantes, alzats i seccions que definisquen l'edifici o la instal·lació.
- e) Pressupost de les obres dividit per capítols.
- f) En cas de ser necessària la utilització d'una grua, pla que identifique la seua ubicació i còpia de la pòlissa d'assegurança per responsabilitat civil, amb una cobertura mínima de 300.000 euros, que haurà d'estar vigent durant el muntatge, funcionament, desmuntatge i la seua estada en obra. Eixa xifra podrà ser revisada i actualitzada d'acord amb l'índex de preus al consum, mitjançant una ordre de la conselleria competent en matèria de territoris. També s'haurà d'aportar un certificat acreditatiu de la correcta instal·lació de la grua i el seu degut estat de conservació i funcionament.
- g) Impresos estadístics de seguiment de l'activitat d'edificació.
- h) Documents exigibles pel Codi Tècnic d'Edificació (Reial Decret 314/2006) i altres previstos en la normativa específica de l'ús a què es destine l'edificació.

Article 25.- Documentació necessària per a les llicències ambientals.

1. La sol·licitud de la llicència ambiental haurà de dirigir-se a l'alcalde i acompanyar-se de la documentació que s'establisca reglamentàriament que, en tot cas, inclourà la següent:

a) Projecte bàsic de la instal·lació o projecte de l'activitat, redactat per tècnic competent i visat pel col·legi professional corresponent, que incloga prou informació sobre la descripció detallada de l'activitat i les fonts de les emissions a l'atmosfera, a l'aigua i al sòl, els sistemes correctors i les mesures de prevenció i, quan això no siga possible, de reducció d'estes emissions, així com els aspectes de competència municipal relatius a sorolls, vibracions, calor, olors i abocaments al sistema de sanejament o clavegueram municipal i, si és el cas, els relatius a incendis, seguretat i sanitaris. El projecte haurà de contindre almenys el següent:

- La informació que resulte del Llibre de l'Edifici.
- Plans o croquis a escala i acotats, de les plantes i seccions del local o establiment.
- Memòria descriptiva de l'activitat, amb indicació del seu objecte, accessos, condicions d'evacuació, elements industrials, maquinària i instal·lacions.
- Valoració econòmica de les instal·lacions.

b) Estudi d'impacte ambiental quan el projecte estiga sotmés a avaluació d'impacte ambiental d'acord amb la normativa vigent en la matèria, llevat que ja haja estat efectuada esta avaluació al si d'un altre procediment d'autorització, cas en el qual haurà d'aportar-se còpia del pronunciament recaigut.

c) Si és el cas, la documentació necessària per a l'emissió de l'informe a què es referix l'article 11 de la Llei 4/1998, d'11 de juny, de la Generalitat, del Patrimoni Cultural Valencià, o el corresponent de la norma que el substituisca, que es tramitarà d'acord amb el que s'establisca reglamentàriament.

d) Estudi acústic conforme a l'article 36 de la Llei 7/2002, de 3 de desembre, de la Generalitat, de Protecció contra la Contaminació Acústica, o el corresponent de la norma que el substituisca.

e) Resum no tècnic de la documentació presentada per a facilitar la seua comprensió als efectes del tràmit d'informació pública.

f) Certificat de compatibilitat urbanística expedid per l'Ajuntament, o instància que el sol·licite, presentada almenys amb 30 dies d'antelació a la sol·licitud de llicència.

g) Quan procedisca, els programes de manteniment exigits per a les instal·lacions industrials incloses en l'article 2 del Reial Decret 865/2003, de 4 de juliol, pel qual s'establixen els criteris higièni-

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

cosanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losi, o norma que el substituïssa.

h) Document comprensiu de les dades que, a judici del sol·licitant, gaudisquen de confidencialitat d'acord amb les disposicions vigents, indicant la norma amb rang de llei que empara esta confidencialitat.

i) Quan es tracte d'instal·lacions subjectes al Reial Decret 1.254/1999, de 16 de juliol, pel qual s'establixen mesures de control dels riscos inherents als accidents greus en què intervinguen substàncies perilloses, la documentació exigida per la normativa vigent en la matèria.

2. En els supòsits de modificació substancial d'una instal·lació o activitat que ja compte amb llicència ambiental, la sol·licitud ha d'anar referida específicament a les parts i als aspectes afectats per esta modificació.

3. En el cas que siga necessària la realització d'obres, haurà d'adjuntar-se el projecte corresponent, que serà tramitat conjuntament amb la llicència ambiental, a fi de comprovar que estes s'executen i desenvolupen d'acord amb la normativa vigent.

Article 26.- Documentació per a sol·licitud d'inici d'activitat i d'obertura.

a) La informació que resulte del Llibre de l'Edifici on s'exercisca l'activitat.

b) Plans o croquis a escala i acotats, de les plantes i seccions del local o establiment.

c) Memòria descriptiva de l'activitat, amb indicació del seu objecte, accessos, condicions d'evacuació, elements industrials, maquinària i instal·lacions.

d) Valoració econòmica de les instal·lacions.

e) Certificació del tècnic director de l'execució del projecte en què s'especifique la conformitat de la instal·lació o activitat a l'autorització ambiental integrada o a la llicència ambiental.

f) Certificats tècnics exigits per les normatives sectorials aplicables segons el tipus d'activitat.

g) En els supòsits d'autorització ambiental integrada, informe i certificat emés per una entitat col·laboradora acreditada per al control integrat de la contaminació de les incloses en el Decret 229/2004, de 15 d'octubre, del Consell, pel qual s'establixen les funcions de les entitats col·laboradores en matèria de qualitat ambiental i es crea i regula el seu registre, en el qual s'acredite el compliment del contingut d'esta.

Article 27.- Documentació per a la comunicació ambiental.

a) Memòria tècnica en què es describa la instal·lació i l'activitat.

b) Certificat de compatibilitat urbanística per part de l'ajuntament on s'haja d'ubicar la instal·lació o còpia de la seua sol·licitud, si és el cas, on s'haja sol·licitat amb una antelació mínima de 15 dies.

c) Còpia de la comunicació d'inici de l'activitat amb una antelació mínima d'un mes a la data prevista del seu començament.

d) Certificació tècnica acreditativa del fet que les instal·lacions i l'activitat complixen tots els requisits ambientals exigibles i la resta de requisits preceptius, d'acord amb la normativa aplicable per al compliment dels objectius de la present llei.

Article 28.- Llicència d'ocupació.

1. Quan es tracte de la primera ocupació, les sol·licituds de llicència d'ocupació han d'acompanyar-se de:

a) Certificat final d'obra i acta de replantejament.

b) Projecte de final d'obra, que inclourà una declaració del tècnic sobre la conformitat de les obres executades amb el projecte autoritzat per la llicència d'obres corresponent.

c) Tota la resta d'informació que resulte del Llibre de l'Edifici.

d) Si és el cas, certificat final de les obres d'urbanització que s'haguen realitzat simultàniament amb les d'edificació.

e) Certificat emés per facultatiu competent en què s'acredite que l'edifici s'ajusta a les condicions exigibles per a l'ús a què es destina.

2. En els altres casos en què se sol·licite llicència d'ocupació per canvi d'ús i el nou siga una activitat innòcua, la sol·licitud de llicència haurà d'acompanyar-se de:

a) La informació que resulte del Llibre de l'Edifici.

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) Plans o croquis a escala i acotats, de les plantes i seccions del local o establiment.

c) Memòria descriptiva de l'activitat, amb indicació del seu objecte, accessos, condicions d'evacuació, elements industrials, maquinària i instal·lacions.

d) Valoració econòmica de les instal·lacions.

Article 29.- Documentació a presentar en llicències d'altres actuacions urbanístiques estables.

Les sol·licituds de llicència d'altres actuacions urbanístiques estables haurà d'acompanyar-se de:

a) Memòria descriptiva i justificativa.

b) Pla d'emplaçament.

c) Plans o croquis tancats i suficients de les instal·lacions o actuació que es pretén desenvolupar.

d) Pressupost estimat de l'actuació urbanística o de aquelles necessàries per a iniciar l'extracció d'àrids o l'explotació de pedreres.

e) S'exigirà la subscripció prèvia d'una pòlissa d'assegurança que cobreix els riscos derivats de la responsabilitat civil quan es tracte de les actuacions següents: els desmuntges, les explanacions, els abancalaments i aquells moviments de terra que excedisquen de l'imprescindible per a la pràctica ordinària de feines agrícoles, l'alçament de murs de fàbrica i tancament de terrenys, la col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública i la instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres semblants, la col·locació d'antenes o dispositius de comunicació de qualsevol classe, així com les instal·lacions de conduccions de gas, en la quantia que s'establirà en el moment de la concessió.

Article 30.- Documentació per a sol·licitud de llicència d'obres i usos provisionals.

Les sol·licituds de llicència d'usos provisionals hauran d'acompanyar-se de la documentació següent:

a) Memòria descriptiva i justificativa, amb referència als usos previstos en el planejament aplicable.

b) Pla d'emplaçament.

c) Pressupost.

d) Projecte tècnic visat pel col·legi professional, en el cas que l'ús provisional implique l'execució d'alguna obra de construcció.

Article 31.- Documentació per a sol·licitud de llicència de demolició.

Les sol·licituds de llicència de demolició hauran d'acompanyar-se de la documentació següent:

a) Imprès normalitzat de sol·licitud, degudament omplit.

b) Descripció de la construcció objecte de demolició, que incloga fotografies en color de tot l'edifici o instal·lació, i dels elements més característics.

c) Memòria justificativa de la demolició, amb indicació del termini de començament de les obres des de l'atorgament de la llicència, i expressió de la duració prevista de les obres.

d) Projecte que incloga plano parcel·lari a escala 1:2.000 assenyalant la construcció objecte de demolició, plans acotats de la planta, seccions i alçats a escala 1:100, pressupost per capítols del cost d'execució de les obres.

Article 32.- Instrucció del procediment ordinari.

1. Una vegada conste presentada completament la documentació i esmenades les deficiències, s'emetrà, en primer lloc, l'informe o informes tècnics pels serveis tècnics municipals i, en segon lloc, l'informe jurídic. Si ja consten emesos els informes d'altres administracions i no es requereix l'esmena o aportació de documentació complementària, es passarà l'expedient a l'òrgan competent per a resoldre.

2. Quan es tracte d'una sol·licitud de llicència d'edificació que s'haja instat aportant només el projecte bàsic, podrà concedir-se la llicència sense perjudici que, amb caràcter previ a l'inici de les obres, haurà d'aportar-se el projecte d'execució, visat pel col·legi professional, i l'estudi de seguretat i salut, quan siga exigible, i això amb caràcter previ a l'inici de les obres, després de la presentació i l'evacuació dels informes tècnics del qual, en el termini màxim de 15 dies, s'autoritzarà el començament de les obres per l'alcalde. Transcorregut tal termini sense resolució expressa o verificada l'autorització, podran iniciar-se les obres prèvia comuni-

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 jurídic. 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

cació amb 15 dies d'antelació, sempre que es compte amb les altres autoritzacions que són preceptives.

3. Quan siguen preceptius informes o autoritzacions d'altres administracions públiques i no s'adjunten a la sol·licitud, l'Ajuntament ha de remetre una còpia de l'expedient a eixes administracions perquè resolguen en el termini màxim de dos mesos, transcorregut el qual es prosseguiran les actuacions. En este cas se suspendran els terminis per a resoldre sobre la sol·licitud.

4. No es podran atorgar llicències municipals, ni d'obres ni d'activitat, que legitimen usos i aprofitament en sòl no urbanitzable que, en els casos i per mitjà de les tècniques regulades en la Llei de Sòl No Urbanitzable, estiguen subjectes a un informe previ o autorització corresponent, fins que conste en l'expedient l'emissió d'informe o de l'acte d'autorització i, si és el cas, s'acredite el compliment de les condicions imposades per estos. En tot cas, el transcurs del termini previst legalment per a atorgar la llicència municipal en estos supòsits tindrà efectes desestimadors i es considerarà denegada l'autorització.

Article 33.- Òrgan competent per a l'atorgament de llicències.

La competència per a la concessió de les llicències urbanístiques previstes en estes ordenances correspon a l'alcalde-president de la corporació, sense perjudici que en determinats moments puga efectuar una delegació concreta en el Ple.

Article 34.- Vigència i caducitat de les llicències.

1. Les llicències tindran vigència durant el termini fixat en la resolució d'atorgament, que no podrà ser inferior a l'establert en la llei. Una vegada atorgada la llicència, s'haurà d'iniciar, concloure i no interrompre l'obra per a la qual es va obtindre llicència dins dels terminis hi determinats. En defecte de tals terminis s'entendrà que l'interessat disposa d'un termini de sis mesos per a iniciar les obres i vint-i-quatre per a acabar-les, tot admetent-se interrupcions en tals terminis que no podran excedir, en total, de sis mesos.

2.- En el cas de les llicències d'ocupació haurà de procedir-se a la renovació de qualssevol circumstàncies establides en la Llei.

3.- Les llicències d'usos tindran caràcter indefinit, sense perjudici de l'obligació legal d'adaptació a les normes que en cada cas els regulen.

4.- La caducitat es produïx pel mer transcurs del termini de temps fixat per la llei o el de l'eventual pròrroga atorgada per l'Ajuntament. Esgotats els terminis i les pròrrogues que es concedisquen, l'Ajuntament ha d'iniciar procediment per a declarar la caducitat de la llicència urbanística i l'extinció dels seus efectes, podent ordenar com a mesura provisional la paralització dels actes emparats per la llicència.

5. La declaració de caducitat ha de dictar-se per l'òrgan municipal competent per a l'atorgament de la llicència urbanística, amb audiència prèvia de l'interessat durant un termini de 15 dies, i ha de notificar-se en un termini de tres mesos des de l'inici del procediment, transcorregut el qual, si no s'ha efectuat la notificació, quedarà sense efecte la mesura provisional de paralització de les obres esmentada en l'apartat anterior.

6. Una vegada notificada la declaració de caducitat de la llicència, per a començar o acabar els actes d'ús del sòl per als quals va ser concedida, és necessari sol·licitar i obtindre una nova llicència urbanística. Mentre no siga atorgada, no poden realitzar-se més obres que les estrictament necessàries per a garantir la seguretat de les persones i béns, i el valor d'allò que ja s'ha realitzat, amb l'autorització prèvia o ordre de l'Ajuntament. Amb eixes excepcions, les actuacions urbanístiques realitzades després d'haver-se declarat la caducitat de la llicència es consideraran com no autoritzades i donaran lloc a les responsabilitats corresponents.

7. Si no s'obté una nova llicència urbanística abans d'un any des de la notificació de la caducitat i també si sol·licitada una nova llicència ha de ser denegada, l'Ajuntament acordarà la subjecció dels terrenys i obres inacabades al règim d'edificació forçosa.

Article 35.- Comunicació d'inici d'execució i de terminació de les obres emparades per la llicència.

1. No obstant l'obtenció de la llicència d'urbanització, edificació o demolició, a l'efecte de deixar constància de la data de començament de les obres, abans d'iniciar l'execució serà exigible la

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.- Organismo 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

comunicació prèvia a l'administració actuante, amb una antelació mínima de 15 dies.

A més, abans d'iniciar les obres d'edificació, haurà d'alçar-se acta de replantejament subscrita, almenys, pel promotor, la direcció facultativa i el constructor.

2. Amb una antelació mínima d'un mes a la data prevista per a la terminació de les obres de nova construcció emparades per una llicència d'edificació, el promotor haurà de comunicar a l'Ajuntament eixa circumstància, perquè l'Ajuntament pugua procedir a la inspecció i comprovació de les obres executades.

3. Una vegada acabada, la direcció facultativa expedirà la certificació de final d'obra en els termes disposats en la legislació d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació.

Article 36.- Procediment per a la llicència d'usos i obres provisionals.

1. Fins a l'aprovació definitiva del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi, amb caràcter previ a la concessió d'estes llicències haurà de sol·licitar-se informe previ a la resolució de la Comissió Territorial d'Urbanisme,

L'informe ha d'emetre's en el termini de dos mesos des de la recepció de l'expedient municipal; la no emissió d'informe en el termini assenyalat no implicarà la paralització del procediment.

2. Amb audiència prèvia a l'interessat per un termini mínim de 15 dies, les llicències d'ús provisional poden ser revocades quan així ho exigisquen raons d'interés general, amb cessament dels usos i demolició de les obres. La revocació ha de ser motivada i no donarà dret a indemnització. A este efecte estes llicències han de fer-se constar en el Registre de la Propietat incloent les condicions acceptades pel propietari.

Article 37.- Especialitats en les llicències i comunicacions ambientals.

Quan concórrega la sol·licitud de llicència o comunicació ambiental amb la d'edificació, la documentació haurà de presentar-se simultàniament. Així mateix la resolució sobre la concessió serà única. No obstant això, es tramitarà en primer lloc l'expedient de la llicència ambiental i, si procedix denegar-la, així es notificarà a l'interessat i no es tramitarà ni resoldrà sobre la llicència d'edificació. No obstant això, sempre que no afecte sòl no urbanitzable, es podrà tramitar i atorgar la llicència d'edificació encara que no s'haja obtingut l'altra llicència, quan qui tinga la disponibilitat civil de l'immoble assumisca la plena responsabilitat de les conseqüències que puguen derivar-se de l'eventual denegació posterior de l'altra llicència. L'assumpció de la plena responsabilitat haurà de fer-se constar en instrument públic notarial o davant el secretari de l'Ajuntament.

En els edificis l'ús principal dels quals siga el de vivenda i que complementàriament incloguen garatges i sempre que estos estiguen vinculats exclusivament a les seues respectives vivendes o servisquen als propietaris o arrendataris d'estes o dels locals del propi edifici, la llicència municipal d'edificació portarà implícita la concessió de la llicència ambiental dels garatges i no s'aplicarà en estos casos el procediment administratiu especial per a esta última classe de llicència, havent de comprovar l'Ajuntament que el projecte complix amb la normativa aplicable als garatges, així com l'adequació a l'esmentat projecte de l'obra realitzada, als efectes pertinents de la posterior expedició de la llicència d'ocupació.

La tramitació es regirà pel que disposen la Llei 2/2006 i el Decret 127/2006, de la Comunitat Valenciana.

Article 38.- Projecte d'urbanització com a complement a llicència d'edificació.

En aquelles actuacions que, conforme al que disposa la llei i estes ordenances, estiguen subjectes directament a llicència d'edificació i que, així mateix, comporten la necessària execució d'obres d'urbanització, el peticionari de la llicència també haurà de formular projecte d'urbanització. En este cas, la tramitació i aprovació del projecte d'urbanització seguirà els mateixos tràmits que la llicència d'edificació.

Capítol cinquè.- Informació urbanística i cèdula de garantia urbanística.

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 concorra 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 esta 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.

Article 39.- Remissió a ordenança específica i legislació aplicable. Amb data 25 d'abril del 2006 el Ple de l'Ajuntament de Simat va aprovar l'ordenança específica sobre cèdules de garantia urbanística, que es va sotmetre a informació pública en el BOP del dia 27 de juny del 2006; el seu contingut es va publicar el dia 2 d'octubre del 2006 i va entrar en vigor el dia 3 d'octubre del 2006.

Pel que fa a la informació urbanística serà aplicable també el que disposen els articles 200 de la LUV i 550 a 585 del ROGTUV.

**TÍTOL SEGON.**

Execució del planejament.

Capítol primer.- De l'execució i gestió del sòl urbanitzable.

Article 40.- Execució del sòl classificat com urbanitzable.

L'execució i gestió dels sòls urbanitzables previstos en el pla general d'ordenació urbana, quan es produïssa la seua aprovació definitiva, es realitzarà per mitjà de les tècniques i instruments previstos en la legislació aplicable en cada moment.

Article 41.- Especialitats en sòl no urbanitzable.

En sòl no urbanitzable no es permetran altres obres d'urbanització que les excepcionalment autoritzades per la Llei 10/2004 de la Generalitat Valenciana i les obres públiques o construccions i instal·lacions de servei públic essencial o activitats d'interès general, que precisen ubicar-se en sòl no urbanitzable, observant-se el que preveu la legislació urbanística, en la legislació reguladora del servei o activitat a implantar i en la legislació de règim local. Estaran exemptes de llicència si així ho disposa la legislació sectorial.

Article 42.- Execució i gestió del sòl urbà.

Per a l'execució i gestió del sòl urbà regirà el que disposen les presents ordenances i la legislació aplicable.

Capítol segon.- Condició jurídica de solar.

Article 43.- Condició jurídica de solar. Característiques que ha de reunir una parcel·la per a complir-la.

1. Són solars les parcel·les legalment dividides o conformades que, tenint característiques adequades per a servir de suport a l'aprofitament que els assigne l'ordenació urbanística, estiguen, a més, urbanitzades d'acord amb les alineacions, rasants i normes tècniques establides pel planejament.

2. Perquè les parcel·les tinguen la condició de solar s'exigirà la seua dotació, almenys, amb estos serveis:

a) Accés rodat fins a elles per via pavimentada, havent d'estar obertes a l'ús públic, en condicions adequades, totes les vies amb què confronten.

No justifiquen la dotació d'este servei ni les rondes perimetrals dels nuclis urbans, respecte de les superfícies confrontants amb els seus marges exteriors, ni les vies de comunicació de tals nuclis entre si, excepte en els seus trams de travessia i a partir del primer encreuament d'esta amb carrer propi del nucli urbà, cap al seua interior.

b) Subministrament d'aigua potable i energia elèctrica amb cabals i potència suficients per a l'edificació prevista.

c) Evacuació d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram.

No justifica la dotació d'este servei l'evacuació a séquia o fosses sèptiques, llevat que el planejament autoritze estes últimes en casos excepcionals i en condicions adequades, per a zones de molt baixa densitat d'edificació.

d) Accés de vianants, voreres i enllumenat públic, almenys en una de les vies que confronte amb la parcel·la.

Capítol tercer.- Conservació de l'edificació, rehabilitació i nova edificació.

Secció primera: El deure normal de conservació.

Article 44.- Obligació de conservar.

Els propietaris de terrenys, construccions i edificis hauran de mantenir-los en condicions de seguretat, salubritat, ornament públic i decor, així com en les condicions adequades per a l'ornament públic i el decor, realitzant els treballs i obres que calguen per a conservar o rehabilitar-hi les condicions imprescindibles d'habitabilitat o ús efectiu que permetrien obtindre la llicència administrativa d'ocupació per a la destinació que els siga pròpia.

Article 45. Límits de l'obligació de conservar.

1. Els propietaris d'edificis estan obligats a sufragar o suportar el cost de les obres de conservació i rehabilitació que les dites cons-

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

truccions precisen per a complir el que disposen els articles anteriors, fins a l'import determinat pel límit del deure normal de conservació.

2. Quan una Administració ordene o impose al propietari l'execució d'obres de conservació o rehabilitació que excedisquen tal límit, l'obligat podrà exigir a aquella que sufrague, pel que fa a l'excés, el cost parcial de l'obres, constituït del mateix.

3. S'entendrà que les obres mencionades en el paràgraf anterior excedeixen del límit del deure normal de conservació quan el seu cost supere la mitat del valor d'una construcció de nova planta, amb semblants característiques i la mateixa superfície útil que la preexistent, realitzada amb les condicions imprescindibles per a autoritzar la seua ocupació. Si no es tracta d'un edifici sinó d'una altra classe de construcció, tal límit es xifrarà, en tot cas, en la mitat del cost d'erigir o implantar una nova construcció de les mateixes dimensions, en condicions d'ús efectiu per a la destinació que li siga pròpia.

Article 46.- Condicions de seguretat, salubritat i ornament públic. Les condicions mínimes de seguretat, salubritat i ornament públic seran les següents:

a) De seguretat: les construccions hauran de mantindre's amb tancaments i cobertes estancs al pas de l'aigua i la humitat, comptar amb protecció de la seua estructura contra l'acció corrosiva dels elements i dels agents agressors. Conservar els materials de revestiment de fatxades i cobertura de manera que no oferisquen risc de caiguda. També hauran de comptar amb protecció contra accidents per mitjà de baranes, baranes i tancaments en condicions. Les instal·lacions elèctriques i motors d'elevació o pressió per a ascensors i aigua així com el parallamps i les instal·lacions de gas o calefacció si n'hi haguera, hauran de complir la normativa de seguretat vigent. En el cas d'edificis sense habitants, estos hauran de quedar tancats i preservats contra ocupacions il·legals.

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

c) D'ornament: s'hauran de mantindre les fatxades netes i ben pintades reposant els materials de revestiment i imposta quan siga necessari per a arreglar-la. En les mateixes condicions es mantindran els jardins, mobiliari i tanca, si n'hi haguera, i els altres elements privatis en l'interior o tancaments visibles des de la via pública.

d) Els solars hauran de ser mantinguts nets de vegetació i restes d'immundícies, tanques amb tancament permanent de 2,00 metres d'altura. Estos tanques hauran de tindre adequada presència, consistència i resistència, assetjant l'alineació oficial. Haurà de propiciar-se l'adequat tractament de la superfície del solar per a evitar el risc d'accidents.

e) Els cartells, anuncis lluminosos i marquesines, només es podran emplaçar, prèvia llicència municipal, en els llocs i condicions que s'establisquen en el títol relatiu a les condicions de l'edificació de les presents ordenances tots estos elements hauran de ser mantinguts sense deteriorament mentres romanguen visibles des de la via pública.

Article 47.- Adequació a l'ambient de les obres sobre edificacions. Hauran d'ajustar-se a allò que s'ha regulat en les presents Ordenances, en l'apartat relatiu a les condicions de l'Edificació.

Article 48.- Ajudes públiques per a la conservació i rehabilitació del patrimoni arquitectònic.

Per mitjà d'ordenança específica s'aprovarà el règim d'ajudes municipals per a la conservació i rehabilitació del patrimoni arquitectònic, i que es finançarà amb el 15% dels ingressos anuals procedents de l'alienació o cessió de béns que componen el Patrimoni Municipal del Sòl.

Així mateix, en l'ordenança fiscal hauran d'establir-se bonificacions per a les llicències d'obres que tinguen com a objecte la reparació o rehabilitació d'edificacions deteriorades.

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 aquella 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 deberá mantener las fachadas limpias y bien pintadas reponiendo los materiales de revestimiento e imposta cuando sea preciso para adecuarla. 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.

Secció segona: del deure edificar i rehabilitar.

Article 49.- Deure edificar i de rehabilitar.

1.- El propietari d'un terreny té el deure de destinar-lo a l'ús i l'aprofitament previst pel Pla i col·laborar, amb promptitud i diligència, en la seua l'execució. Si el terreny de la seua propietat fóra una parcel·la en sòl urbà o un solar, hauria de sol·licitar la preceptiva llicència per a construir, segons el Pla, compensant, en tot cas, l'excedent d'aprofitament que present el terreny, efectuant les cessions i realitzant les obres d'urbanització que, en cada cas, corresponguen. Este deure d'edificació serà exigible una vegada transcorreguts els terminis fixats pel programa o, si no n'hi ha, quan haja transcorregut un any des que fóra possible sol·licitar la llicència.

2.- Ordre individualitzada d'execució de l'edificació: l'Ajuntament, d'ofici o a instància de part, i una vegada siga exigible el deure d'edificar per transcurso dels terminis previstos en l'article anterior, haurà de dictar ordres individualitzades d'execució de l'edificació o rehabilitació, amb audiència prèvia dels interessats, seguint criteris expressos i objectius de prioritat en el foment d'estes activitats.

L'ordre advertirà que si el propietari afectat no sol·licita llicència i compensa els excedents d'aprofitament de la seua parcel·la en el termini d'un any, la parcel·la quedarà en Règim d'Edificació o Rehabilitació Forçosa, i procedirà a inscriure-la en la secció 6a de solars i edificis a rehabilitar del Registre Municipal d'Urbanisme. L'ordre d'execució de l'edificació o rehabilitació produirà els efectes de cèdula de garantia urbanística i, amb este fi, expressarà les condicions urbanístiques de la parcel·la que ordene edificar. Així mateix, l'ordre, una vegada notificada a l'interessat, es comunicarà al Registre de la Propietat perquè n'hi haja constància. Si l'interessat complix allò que s'ha ordenat, s'ordenarà cancel·lar l'anotació corresponent.

La tramitació es regirà pel que disposa el Decret 67/06 del Consell i altres disposicions reglamentàries.

Article- 50. Situació legal de ruïna.

1. Procedix declarar la situació legal de ruïna quan el cost de les reparacions necessàries per a tornar l'estabilitat, seguretat, estancament i consolidació estructurals a un edifici o construcció, manifestament deteriorada, o per a restaurar-hi les condicions mínimes que permeten el seu ús efectiu, supere el límit del deure normal de conservació calculat conforme a l'article 45 d'estes ordenances.

2. Procedirà, així mateix, la declaració de ruïna, quan el propietari acredite haver complert puntualment el que disposa l'article 45, realitzant diligentment les obres recomanades, almenys, en els dos últims certificats d'inspecció periòdica i el cost d'estes, unit al de les que estiguen pendents de realitzar, amb els fins abans expressats, supere el límit enunciat en el paràgraf anterior, apreciand-se una tendència constant i progressiva en el temps a l'augment de les inversions necessàries per a la conservació de l'edifici.

3. Competix a l'Ajuntament declarar la situació legal de ruïna, incoant el procediment d'ofici o com a conseqüència de denúncia formulada per qualsevol interessat. En les actuacions es citaran els ocupants legítims de la construcció i els titulars de drets sobre esta que consten en els registres públics, així com als òrgans competents quan resulte afectat el patrimoni històric.

4. La declaració de la situació legal de ruïna ha de disposar les mesures necessàries per a evitar eventuais danys físics i, a més, proposar la declaració d'incompliment per l'amo del seu deure urbanístic de conservació o manifestar, raonadament, la improcedència d'açò últim.

La proposta de declarar l'incompliment del deure de conservació, formulada junt amb la declaració de ruïna legal, no serà definitiva ni produirà efecte sense amb audiència prèvia dels interessats i resolució de l'alcalde dictada a la vista de les alegacions presentades.

No procedix declarar l'incompliment del deure de conservació si la ruïna legal és causada per força major, fet fortuït o culpa de tercer, ni quan l'amo tracte d'evitar-la amb manteniment adequat i ús cuidadosos de l'immoble, reparant els seus desperfectes amb raonable diligència.

5. La declaració de ruïna legal respecte a un edifici no catalogat ni objecte d'un procediment de catalogació determina per al seu amo l'obligació de rehabilitar-ho o demolir-ho, a la seua elecció.

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, estancamiento y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifestamente 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 situació legal de ruïna es declara respecte a edifici catalogat o objecte del procediment de catalogació, el propietari haurà d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per a mantindre'l en condicions de seguretat. L'administració podrà concertar amb el propietari la seua rehabilitació. En defecte d'acord, pot ordenar-li que l'efectue atorgant-li la corresponent ajuda en les condicions que s'establisquen en l'ordenança específica o ordenar la inclusió en el Registre Municipal de Solars i Edificis a Rehabilitar.

Article 51.- Procediment per a la declaració de ruïna.

Inici:

1. El procediment de declaració de ruïna pot iniciar-se d'ofici per l'Ajuntament, mitjançant un acord de l'òrgan municipal competent.

2. Així mateix, el procediment de declaració de ruïna d'un immoble pot iniciar-se per mitjà de sol·licitud o denúncia de qualsevol persona interessada. A este efecte pot considerar-se interessada, entre altres, tota persona física o jurídica que al·legue danys o perill de danys propis derivats de l'estat actual d'un immoble.

3. Quan el procediment afecte un bé d'interés cultural declarat o en procés de declaració, ha de notificar-se l'inici del procediment i les resolucions ulteriors a l'Administració competent.

Contingut de la sol·licitud de declaració de ruïna:

a) Les dades per a la identificació de l'immoble la declaració de ruïna del qual se sol·licita.

b) El supòsit o supòsits al·legats d'estat ruïnós de l'immoble.

c) La relació d'ocupants de l'immoble, siga quin siga el títol de possessió.

d) Els titulars de drets reals sobre l'immoble, si n'hi haguera.

e) Acreditació de la titularitat de drets sobre l'immoble, si és el cas.

f) Informe tècnic, que ha de:

Descriure l'estat físic de l'immoble.

Justificar la causa de declaració de ruïna invocada.

Descriure i valorar les obres necessàries per a mantindre o reposar les condicions de seguretat i estabilitat assenyalades en l'article 19, justificant que el seu cost excedix del límit del deure legal de conservació definit en tal article.

Informar si l'immoble reuneix condicions de seguretat i salubritat suficients per a la permanència dels seus ocupants, fins que s'adopti la resolució que procedisca.

Instrucció del procediment de declaració de ruïna:

1. Una vegada iniciat el procediment de declaració de ruïna, ha de donar-se audiència als propietaris, ocupants i titulars de drets reals sobre l'immoble, posant-los de manifest la documentació incorporada a l'expedient i traslladant-los còpia literal i completa dels informes tècnics obrants en este, perquè dins d'un termini de 15 dies puguin al·legar i presentar els documents, justificacions i mitjans de prova que estimen pertinents.

2. Transcorregut el termini d'al·legacions i prèvia inspecció tècnica de l'immoble, els serveis tècnics municipals han d'emetre en el termini màxim de 10 dies hàbils un informe pericial sobre les circumstàncies de l'immoble, proposant les mesures a adoptar. Es podrà prescindir de l'informe quan amb anterioritat a este tràmit s'haja realitzat ja una inspecció tècnica prèvia de construccions i la informació figure en l'acta d'inspecció.

3. A la vista d'informe dels serveis municipals i de les al·legacions, l'instructor del procediment elevarà proposta de resolució en el termini màxim de 10 dies hàbils des de l'emissió de l'informe regulat en l'apartat anterior.

Resolució del procediment de declaració de ruïna:

La resolució que pose fi al procediment ha d'optar entre:

1. Denegar la declaració de l'estat de ruïna; en este cas la pròpia resolució ha d'ordenar l'execució de les obres de conservació o rehabilitació i la resta de mesures necessàries per a reposar les condicions assenyalades en l'article 44 d'estes ordenances.

2. Declarar l'estat de ruïna; en este cas la resolució ha d'ordenar al propietari la rehabilitació o la demolició de l'immoble, segons siga procedent en aplicació de la normativa, assenyalant terminis a este efecte i, si és el cas, detallar les obres i mesures necessàries per a assegurar la integritat física dels ocupants i de tercers. No

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

obstant això, no pot ordenar-se la demolició, ni tan sols parcial, quan es tracte de béns d'interès cultural declarats o en procés de declaració o d'immobles catalogats amb un nivell de protecció que impedisca la demolició, cas en el qual la resolució ha d'ordenar l'execució de les obres de conservació o rehabilitació i la resta de mesures necessàries per a reposar les condicions assenyalades en l'article 206 de la Llei Urbanística Valenciana, tenint en compte el règim de protecció de l'immoble, i el termini en què ha de sol·licitar-se la llicència corresponent.

3. Declarar l'estat de ruïna parcial; en este cas la resolució ha d'ordenar l'execució de les mesures esmentades en l'apartat primer del present article respecte de la part no declarada en ruïna i respecte de la part afectada s'haurà d'atindre al que disposa la lletra anterior.

4. La resolució del procediment de declaració de ruïna ha de notificar-se a tots els propietaris, ocupants i titulars de drets reals sobre l'immoble, així com a totes les altres persones que hagen estat part en el procediment. La resolució ha de notificar-se dins d'un termini de sis mesos des de la data de la sol·licitud quan el procediment s'haja iniciat a instància de part, o des de la data de l'acord d'inici quan s'haja iniciat d'ofici. Transcorregut tal termini, en el primer cas la sol·licitud ha d'entendre's estimada i en el segon cas el procediment caducat.

5. Quan la resolució implique la declaració de ruïna total o parcial, l'Ajuntament haurà de remetre-la al Registre de la Propietat amb la finalitat que es faça constar per mitjà de l'assentament corresponent.

Efectes de la declaració de ruïna:

1. Respecte dels edificis no catalogats, la declaració de ruïna produeix com efecte l'obligació per al seu amo de rehabilitar-lo o demolir-lo, a la seua elecció.

Respecte dels edificis catalogats o en tràmit de catalogació, la declaració de ruïna obliga el propietari a adoptar les mesures urgents o imprescindibles per a mantindre'l en condicions de seguretat.

2. La declaració de ruïna no eximix el propietari de l'immoble del deure de sol·licitar llicència urbanística per a l'execució de la demolició o de les obres de conservació o rehabilitació que s'ordenen. En este cas la llicència ha de contemplar totes les actuacions que hagen de realitzar-se en l'immoble i el resultat final d'estes, i podran concretar-se a través d'esta les condicions previstes en el planejament urbanístic per a salvaguardar els valors que siguen objecte de protecció.

3. Quan la declaració de ruïna es referisca a un edifici catalogat o objecte del procediment de catalogació, l'Administració pot celebrar un conveni amb el propietari per a instrumentar el règim de subvencions i obligacions que s'acorde.

Incompliment de la declaració de ruïna:

1. En cas d'incompliment dels terminis assenyalats en la declaració de ruïna, l'Ajuntament pot procedir, prèvia advertència, a l'execució subsidiària de les mesures disposades en la declaració a costa de l'obligat, o bé resoldre la subjecció de l'immoble al règim de venda forçosa, prèvia inscripció en la secció de solars i edificis a rehabilitar del Registre Municipal d'Urbanisme.

2. Les despeses i les indemnitzacions que satisfaga l'Ajuntament poden ser exigides per mitjà del procediment administratiu de constrenyiment, fins al límit del deure legal de conservació definit en l'article 45 d'estes ordenances.

Article 52.- Mesures per al supòsit d'amenaça de ruïna imminent.

1. Quan l'amenaça d'una ruïna imminent pose en perill la seguretat pública o la integritat del patrimoni arquitectònic catalogat, l'Ajuntament podrà acordar la fitació, apuntalament o qualsevol mesura que s'estime necessària per a garantir l'estabilitat i seguretat de l'edifici, i ordenar el desallotjament o adoptar les mesures urgents i necessàries per a previndre o evitar danys als béns públics o a les persones. Excepcionalment cabrà ordenar la demolició quan esta siga imprescindible per a impedir majors perjudicis.

Quan es tracte d'edificis no catalogats, l'Ajuntament podrà adoptar motivadament qualsevol de les mesures anteriors, inclús la demolició de l'edifici.

2. L'Ajuntament serà responsable de les conseqüències que comporte l'adopció injustificada d'estes mesures, sense que això exi-

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 atenderse 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 subjección 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.

Quando 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

misca el propietari de la íntegra responsabilitat en la conservació dels seus béns conforme a les exigències de la seguretat i lo seran repercutibles les despeses realitzades per l'Ajuntament fins al límit del deure normal de conservació.

3. L'adopció de les mesures cautelars disposades per l'Ajuntament, per a evitar la ruïna imminent, no pressuposen la declaració de la situació legal de ruïna.

4. L'adopció de les mesures cautelars a què es referix el present article determinarà la incoació automàtica d'un procediment contradictori a fi de determinar l'eventual incompliment, per part del propietari, del deure de conservació de l'edificació, que podrà concloure amb la declaració formal d'incompliment del citat deure i la subjecció de l'immoble al règim d'edificació o rehabilitació forçosa.

Article 53.- Ordres d'execució.

1. L'Ajuntament dictarà ordres d'execució d'obres de reparació, conservació i rehabilitació d'edificis deteriorats o en condicions deficientes per a la seua utilització efectiva. Així mateix, podrà dictar ordres d'execució quan s'incomplisquen els deures de conservació de les edificacions.

2. Dins del termini assenyalat en l'ordre d'execució el propietari afectat ha de sol·licitar les ajudes econòmiques a què justifique tindre dret i pot demanar la llicència de demolició, llevat que l'edifici estiga catalogat. També pot proposar alternatives tècniques per a les obres o sol·licitar raonadament una pròrroga en la seua execució.

3. L'incompliment injustificat de l'ordre faculta l'administració per a adoptar una d'estes mesures:

a) Execució subsidiària a costa de l'obligat fins al límit del deure de conservació.

b) Imposició de fins a 10 multes coercitives amb periodicitat mínima mensual, per valor màxim d'un 10é del cost estimat de les obres ordenades. L'import de les multes coercitives es destinarà preferentment a cobrir les despeses que genere l'execució subsidiària de l'ordre incomplida, i s'imposaran amb independència de les sancions que corresponga per la infracció o infraccions comeses.

Article 54.- Catàleg.

1. El Pla General conté, entre les seues determinacions, un catàleg de béns i espais protegits en què es determinen els elements construïts, subjectes a règim de protecció i la categoria normativa a què s'adscriuen.

2. S'entén per nivell de protecció el règim normatiu que determina la classe d'obres que, en general, es poden efectuar sobre cada edifici o immoble. El nivell de protecció s'establix en el catàleg atenent, prioritàriament, als valors arquitectònics o urbanístics que presenten les edificacions incloses en este.

TÍTOL TERCER.

Ordenança per a la inversió dels fons del patrimoni municipal del sòl en la millora d'entorns urbans.

Article 55.- Concepte d'entorn urbà.

Segons la llei, s'entén per entorn urbà aquelles àrees urbanes consolidades en un terme municipal on existisca implantació de població o es realitzen activitats socials. Als efectes d'esta ordenança, la intervenció es produirà en el nucli urbà actual, a excepció de la zona coneguda com "Unitat d'Actuació Zona Nord".

En defecte d'allò que s'ha regulat en esta ordenança, s'aplicarà el que disposen la Llei 4/2004, la Llei 16/2005 i el Decret 67/2006, tots ells de la Generalitat Valenciana.

Article 56.- Estratègies d'inversió.

L'Ajuntament destinarà els fons disponibles a la revitalització dels entorns abans indicats, a fi d'aconseguir una millor integració social d'estos en el conjunt del municipi.

Article 57.- Mesures a adoptar.

Generar espais lliures, rehabilitar i construir edificis amb destí a equipaments públics, especialment per a incrementar les dotacions públiques en les zones urbanes infradotades.

Article 58.- Finançament de les mesures.

Una vegada atesos els fins previstos en l'apartat segon de l'article 544 del Decret 67/2006, del Consell, i descomptades les despeses

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 aquellas 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

de conservació, gestió i ampliació del Patrimoni Municipal del Sòl, la quantitat restant d'ingressos dineraris generats en l'exercici pressupostàriament anterior es destinarà a l'execució de les actuacions de millora dels entorns urbans previstos en este títol.

#### TITOL QUART

Ordenança per a fixar criteris i objectius per al desenvolupament d'accions per a la sostenibilitat i la qualitat de vida dels ciutadans.

Article 59.- Justificació.

A l'empara del que disposa l'article 42.2.b) de la Llei 16/2005, de la Generalitat, en relació amb l'article 72 i 2.2 i 2.3 de la Llei 4/2004, li correspon a l'Ajuntament de Simat de la Valldigna concretar els criteris i objectius que hauran de tindre les accions per a la sostenibilitat i la qualitat de vida dels ciutadans, tant si es financen com no a través de Fons d'Equitat Territorial.

Qualsevol administració que promoga i/o execute una acció que afecte el terme municipal de Simat de la Valldigna haurà de respectar els criteris i objectius indicats en estes ordenances.

Article 60.- Fixació de criteris i objectius concrets.

Les accions hauran de tindre com a objecte el següent:

- a) Establir les prevencions que han d'adoptar les administracions competents a fi que la implantació d'infraestructures, especialment les corresponents a transport i distribució d'energia elèctrica, es realitzen d'acord i amb respecte als criteris ambientals, territorials i de protecció de la salut de les persones.
- b) Implementar mesures per a la conservació i desenvolupament qualitatiu del sistema agrari de Simat de la Valldigna.

#### TÍTOL CINQUÉ

Ordenances generals de l'edificació.

Capítol primer.- Disposicions generals.

Article 61.- Introducció.

1. Les condicions generals de l'edificació regulades en el present títol són, igual que les condicions particulars de zona, requisits necessaris perquè siga possible l'edificació d'una parcel·la (i condicionants del mode en que esta pot produir-se), però no condició suficient per a això, ja que, a més, hauran de concórrer-hi:

- a) En sòl urbanitzable i, en algun cas, en sòl urbà, l'aprovació prèvia dels instruments de planejament corresponent.
- b) I sempre: les condicions d'execució regulades en el títol tercer per a cada classe de sòl, tant les de caràcter subjectiu (la reparcel·lació o compensació prèvia i haver sufragat la propietat o estar sufragant el cost d'urbanització) com les de caràcter objectiu (que la parcel·la reunisca o estiga en condicions de reunir la consideració de solar i que es respecten els edificis protegits).

2. Les cites que es realitzen en el present títol a les Normes d'Habilitabilitat i Disseny HD/91 de la Generalitat Valenciana han d'entendre's referides també a les normes que, si és el cas, puguen substituir-les amb igual o superior rang.

3. Les limitacions i determinacions d'este títol són de plena aplicació en l'edificació a realitzar en qualsevol classificació de sòl del terme municipal.

Article 62.- Condicions de l'edificació.

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

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

Capítol segon.- Condicions de parcel·la.

Secció primera: dimensions de la parcel·la.

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

**Article 63.- Parcel·la urbana.**

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

**Article 64.- Vinculació entre edificació i parcel·la.**

1. Les edificacions preexistents a la segregació parcel·lària condicionen l'aprofitament i la resta de condicions de l'edificació per als lots resultants, sense que del conjunt d'estos es puguen derivar facultats inexistentes per a la propietat de la finca matriu com a conseqüència d'agregacions i segregacions successives.

2. Només procedirà la segregació de finques o parcel·les en les que hi haja edificació consolidada, quan reste aprofitament suficient i sense consumir, per a radicar-lo en la porció segregada, i esta podrà, per si sola o per simultània agregació a confrontants, permetre la configuració, almenys, de parcel·la mínima.

3. Es considerarà parcel·la edificable:

- la que vinga determinada en els plans del Pla General.
- la resultant d'enderrocament d'una edificació actual.
- la que vinga determinada per un procés de reparcel·lació.

**Article 65.- Definicions i conceptes: límits, mesurament de superfície, parcel·la màxima.**

1. Límits són les línies perimetrals que delimiten una parcel·la i la distingixen de les confrontants.

2. Són límits frontals els que delimiten la parcel·la amb la via o l'espai lliure públic a què done front; són límits laterals la resta, anomenant-se testeres els límits oposats als frontals.

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

4. La superfície de parcel·la s'amidarà per la projecció horitzontal de l'àrea compresa dins dels seus límits.

5. Si s'establira o algun instrument de planejament vinguera a establir parcel·les màximes, no podrien realitzar-se segregacions o agregacions de propietats el resultat del qual siga la formació de parcel·les superiors a la màxima.

**Article 66.- Agregació obligatòria de parcel·les.**

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

2. Aquelles parcel·les l'agregació de les quals a les confrontants siga necessària per a permetre que estes tinguen límit frontal, no seran edificables en tant no es produïssa l'agregació. El compliment d'esta condició s'exigirà ponderant les circumstàncies de consolidació de l'illa.

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

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

5. L'Ajuntament podrà arbitrar, d'ofici, els mecanismes oportuns, a fi d'establir les compensacions necessàries que puguen procedir per a la regularització de parcel·les.

Secció segona: condicions d'emplaçament en la parcel·la.

**Article 67.- Concepte i aplicació.**

Les condicions d'emplaçament són les que determinen la posició de les construccions dins de la parcel·la i es definixen en les ordenances particulars de zona i, si és el cas, en els instruments de planejament que desenvolupen el Pla General.

**Article 68.- Alineacions.**

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

**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 ineducables por sí mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes ineducables 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 sobrepassarlas, salvo los cuerpos o elementos salientes que expresamente se autoricen.

**Article 69.- Alineació exterior.**

És alineació exterior la que assenyalada la separació entre les parcel·les edificables i la xarxa viària pública i/o els espais lliures d'ús públic. Es troba grafiada en el Plànol del Pla General. Per a la seua interpretació i translació al terreny es prendrà com a referència la cota lliure entre línies dibuixades, prenent com a referència l'edificació existent reflectida en la cartografia base del Pla, o aquelles fites o punts que resulten identificables. En els casos en què esta alineació exterior coincidisca amb la línia de l'edificació existent, es prendran les porcions de coincidència com a referent prioritari per a la seua fixació.

**Article 70.- Tancaments de parcel·la.**

Hauran de tancar-se i/o encerclar-se, mitjançant la construcció en fàbrica amb una alçada mínima de dos metres, les parcel·les sense edificar. L'Ajuntament podrà executar el tancament a costa del propietari, previ requeriment per a fer-ho amb el termini que s'establisca.

**Article 71.- Alineació interior.**

Assenyalada la separació entre la(s) porció(és) de parcel·la edificable que pot(poden) sustentar edificació i la/les que han de romandre sense ella, d'acord amb els coeficients d'ocupació màxima de parcel·la que es fixen en cada zona de qualificació.

**Article 72.- Alineació de façana.**

Les alineacions de façana determinen la ubicació de les façanes en plantes per damunt de la baixa, assenyalant la intersecció d'estes façanes amb l'últim forjat del volum inferior.

**Article 73.- Rasant.**

Es distingixen:

- a) La línia de rasant que, establida pel planejament o pels instruments urbanístics que el desenvolupen, coincidix amb el perfil longitudinal de les vies públiques en el seu eix. Si està executada la via pública, i excepte indicació en contra, es prendrà el perfil existent (vorera).
- b) Cota de rasant, que és la cota de nivell presa en qualsevol punt de la línia de rasant.

**Article 74.- Distància a límits.**

S'entén per distància a límits la que separa un pla de façana o, si és el cas, un ixent, del límit de referència més pròxim, amidada sobre una recta perpendicular al propi límit.

**Article 75.- Reculada.**

És la distància entre l'alineació exterior i alineació interior o, si és el cas, alineació de façana, amidada sobre una recta perpendicular a aquella.

**Article 76.- Separació entre edificis.**

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

Per tractar-se d'edificació entre mitgeres, no s'exigix en l'actual sòl urbà, llevat que així vinga determinat per un estudi de detall. Les ordenances dels sectors urbanitzables podran establir distàncies mínimes de separació entre edificis.

**Article 77.- Profunditat edificable.**

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

Excepte el que establisca en els nous sectors urbanitzable i en les unitats d'execució delimitades en el pla General, serà edificable tota la parcel·la en la seua actual profunditat.

Secció tercera: condicions d'ocupació de la parcel·la.

**Article 78.- Superfície ocupable.**

1. S'entén per superfície ocupable la porció de parcel·la edificable susceptible de ser ocupada per l'edificació sobre rasant.
2. Les construccions subterrànies podran ocupar en el subsòl la totalitat de la parcel·la edificable, excepte la dedicada a reculada.
3. En els espais lliures per reculada, obligatòria o voluntària, els tancaments exteriors de les parets mitgeres quedaran vistos i tractats com a façanes, lluits i pintats.

**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, intersecció 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.

**Article 79.- Coeficient d'ocupació.**

1. S'entén per coeficient d'ocupació la relació entre la superfície ocupable i la superfície de la parcel·la edificable.
2. El coeficient d'ocupació s'establix com a ocupació màxima. Si de l'aplicació d'este paràmetre s'obtinguera ocupació diferent de la derivada d'altres condicions d'ocupació o emplaçament, es prendria sempre la menor.
3. La projecció sobre el terreny de la parcel·la dels cossos ixents computarà en la seua totalitat, als efectes de l'ocupació màxima de parcel·la.
4. Sense perjudici del que puguen establir les ordenances particulars dels sectors urbanitzables, el coeficient d'ocupació per a l'actual sòl urbà serà del 100%.

**Article 80.- Superfície lliure de parcel·la.**

És la part de parcel·la edificable en què no es pot edificar sobre rasant com a conseqüència de l'aplicació de les condicions d'ocupació.

Secció quarta: aprofitaments sobre la parcel·la.

**Article 81.- Superfície construïda per planta.**

S'entén per superfície construïda per planta la compresa entre els tancaments exteriors de la construcció.

S'exigirà una superfície mínima o màxima quan així vinga establert en la normativa específica sobre els usos a què es destine la planta.

**Article 82.- Superfície construïda total.**

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

No computarà com a superfície construïda la destinada a soterranis ni a semisoterranis, llevat que s'eleven més d'1 m sobre la rasant.

**Article 83.- Superfície útil.**

S'entén per superfície útil d'una peça o d'un local la compresa dins del perímetre definit per la cara interna dels seus tancaments: amb l'exterior, amb altres peces o locals de l'edifici o amb altres edificis. És superfície útil d'una planta o de l'edifici, respectivament, la suma de les superfícies útils de les peces o locals que integren una planta o la totalitat de l'edifici. Les regles per al seu còmput seran les establides en les Normes HD-91 o, si és el cas, en la normativa per a edificis acollits a protecció.

**Article 84.- Edificabilitat.**

És el valor màxim total, expressat en metres quadrats de sostre, de l'edificació sobre rasant que podrà realitzar-se en un terreny, per mitjà de l'aplicació dels paràmetres geomètrics (alineacions, nombre de plantes, profunditats edificables, ocupació en planta, etc.) establerts pel Pla i/o mitjançant coeficients d'edificabilitat.

**Article 85.- Edificabilitat assignada de manera geomètrica.**

1. Quan l'edificabilitat vinga establida per les determinacions geomètriques del Pla, aquella serà el resultat de multiplicar la superfície màxima ocupable (per l'edificació sobre rasant) pel nombre màxim de plantes (incloua la baixa) permès pel Pla per a cada porció de la parcel·la. Este mode d'assignació d'edificabilitat s'utilitza en el Pla General per a les qualificacions CAN i ENS.
2. Si com a conseqüència d'estudis de detall o per una altra causa prevista pel planejament l'edificabilitat assignada geomètricament pel Pla es redistribuïx en la parcel·la, no comptaran, als efectes del còmput de l'edificabilitat, les superfícies dels cossos ixents (balcons, miradors, terrasses, etc.) que puguen construir-se en funció de les característiques mètriques i tipològiques de les façanes resultants de l'edificació, atenent a les condicions que s'establixen en les ordenances particulars de cada zona.

**Article 86.- Edificabilitat assignada de mode aritmètic.**

1. L'edificabilitat assignada de mode aritmètic s'expressa en metres quadrats construïts per cada metre quadrat de parcel·la neta i la seua notació abreujada és  $m^2/m^2$ .
2. Els metres quadrats construïbles màxims sobre cada parcel·la seran el resultat de multiplicar la seua superfície neta entre límits pel coeficient d'edificabilitat assignat pel pla a la zona de qualificació urbanística en què es trobe.
3. A efectes d'edificabilitat computable és indiferent l'ús davall sostre, computant igual l'utilitzat per a usos terciaris, residencials,

**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, aquella 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 abreujada es  $m^2/m^2$ .
2. Los metros cuadrados construibles máximos sobre cada parcela serán el resultado de multiplicar su superficie neta entre linderos 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, residencia-

industrials o de locals tècnics o nuclis d'accés. Les escales computaran planta a planta per la seua projecció horitzontal.

Capítol tercer.- Condicions de volum i forma dels edificis.

Secció primera: de l'amidament de l'altura de l'edifici i les seues plantes.

Article 87.- Altura de l'edifici.

L'altura d'un edifici és la dimensió vertical de la part d'este que sobreix del terreny. Per al seu amidament s'utilitzaran les unitats mètriques i/o el nombre de plantes de l'edifici.

Article 88.- Cota de referència.

És la cota establida en el terreny basant-se en les determinacions del Pla, que servix d'origen per a l'amidament de l'altura.

Article 89.- Criteris per a l'establiment de la cota de referència.

1. Edificis que recauen a un sol vial o espai lliure públic en què la línia de l'edificació coincidix amb l'alineació exterior:

a) Si la rasant del carrer pres en la línia de l'edificació és tal que la diferència de nivell entre els extrems de la façana a major i menor cota és igual o menor que 1,20 metres, la cota de referència s'establirà en el punt mitjà de la façana.

b) Si al contrari la diferència de nivell és superior a 1,20 metres, es dividirà la façana en els trams necessaris perquè siga aplicable la regla anterior, és a dir, de manera que la diferència entre les cotes extremes de cada tram siga igual o inferior a 1,20 metres, aplicant a cada un d'estos trams la regla anterior, i prenent en conseqüència com a cotes de referència el punt mitjà en cada tram.

2. En els edificis en cantonada l'aplicació del desnivell màxim d'1,20 abans indicat començarà a amidar-se des del cantó que determinen les dues façanes, i sobre les alineacions oficals. Si es tracta de xamfrà o *cubillo*, el punt d'arrancada de l'amidament serà el centre de tal xamfrà.

3. Si es tracta de parcel·la que recau a dos carrers paral·lels, l'altura màxima vindrà determinada pels plànols del pla general referit a cada carrer i el criteri d'amidament seguirà el que establix l'apartat 1 d'este article.

4. En els edificis la façana dels quals no haja de situar-se obligatòriament sobre l'alineació exterior, les cotes de referència per a l'amidament d'altures s'ajustaran a les determinacions següents: la cota de referència serà la cota del terreny natural en el centre geomètric o baricentre de la parcel·la.

Article 90.- Altura en unitats mètriques.

És l'altura de l'edifici amidada en unitats mètriques des de la cota de referència. Se'n distingixen les següents:

a) Altura de cornisa: és la que s'amida fins a la intersecció de la cara inferior del forjat que forma el sostre de l'última planta amb el plànol de la façana de l'edifici en esta última planta.

b) Altura de coronació: és la que s'amida fins al nivell del plànol superior de les baranes de protecció de coberta.

c) Altura total: és la que s'amida fins al carener més alt de l'edifici.

Article 91.- Altura en nombre de plantes.

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

Article 92.- Altura màxima.

1. S'entén per altura màxima l'assenyalada pel planejament o per les ordenances particulars de cada zona com a valor límit de l'altura de l'edificació.

2. Quan s'establisca l'altura en dues unitats d'amidament, nombre de plantes i unitats mètriques, ambdues hauran de respectar-se al mateix temps com a màxims admissibles.

3. Podrà edificar-se sense aconseguir l'altura màxima, excepte quan es determine expressament el contrari en una zona de qualificació urbanística i en les condicions que específicament es determinen.

4. L'altura de cornisa màxima de l'edificació s'establix en funció del nombre de plantes grafiat en el planejament general d'acord amb la fórmula següent:

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

Sent  $H_c$  l'altura de cornisa màxima expressada en metres i  $N_p$  el nombre de plantes a edificar sobre la baixa (és a dir l'assenyalat en els plànols menys un).

les, 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 oficales. 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 cumbre 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 l'aplicació de la fórmula es dedueix el quadre següent:

Nombre de plantes	Altura de cornisa en metres
1	4,00
2	7,00
3	10,00
4	13,00

5. El nombre de plantes (inclosa la baixa) sobre rasant que s'assenyala en el paràgraf anterior és el corresponent a edificis d'ús dominant residencial. Quan l'edifici siga d'ús dominant no residencial es prendrà com a altura de cornisa màxima l'assenyalada en el paràgraf anterior per al nombre de plantes grafiat en el Plànol OP.2 del Pla General però el nombre possible de plantes a construir es deduirà del compliment de les condicions específiques mínimes d'altura lliure de planta assenyalades en este article. És a dir, que prevaldrà l'altura màxima sobre el nombre de plantes permés.

Article 93.- Planta.

És tota superfície horitzontal practicable i coberta, preparada per a desenvolupar-hi una activitat.

Article 94.- Planta baixa.

S'entén per planta baixa aquella planta que té el paviment del pis a una cota no superior a 1,30 m sobre la cota de referència. No podrà destinar-se a vivenda qualsevol construcció situada a una cota inferior a 0,50 m davall la cota de referència. L'altura lliure de planta baixa es determinarà en funció de l'ús i de les ordenances particulars de la zona.

Es permet l'ús residencial de les plantes baixes en tot el nucli urbà i sense perjudici del que establisquen les ordenances urbanístiques de cada sector urbanitzable.

Atés que és possible l'ús no residencial de les plantes baixes, estes hauran de dotar-se sempre de ximenes i conductes de ventilació, amb un diàmetre de 20 cm quan la superfície siga inferior a 120 metres quadrats, afegint-se un altre conducte més del mateix diàmetre per cada 100 metres quadrats de superfície addicional. Tot això sense perjudici del que establisca la reglamentació específica de l'activitat que es pretenga instal·lar.

La porta no podrà obrir-se més enllà de l'alineació de façana, havent de recular-se prou per a això.

Article 95.- Planta de pis.

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

Article 96.- Terrat o terrassa. Edificacions auxiliars permeses en edificis comunitaris.

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

Es considera edificació auxiliar aquella que estiga per damunt d'altura de la línia de cornisa.

a) Trasters: es permeten, sempre que en total no ocupen més del 25% de la superfície de la coberta. Hauran de retirar-se 3 m de l'alineació oficial de la façana i 1 m als celoberts. L'altura lliure màxima permesa serà de 2,30 m; la superfície màxima construïda serà de 2,90 m<sup>2</sup> les dimensions exteriors 1,70 x 1,70 o equivalents. Podran estar integrats en la torreta comuna i en este cas la seua altura podrà coincidir amb la de la torreta. Podrà construir-se un màxim d'un per habitatge.

Llavadors: es permeten i en la seua part coberta hauran de complir allò que s'ha disposat per als trasters. Se'n permet un per vivenda. Cada vivenda haurà d'optar entre llavador o traster.

La suma de la superfície ocupada com a ús privat no superarà el 66 % de la coberta d'ús comunitari. Cada vivenda haurà d'optar entre construir llavador o traster.

Les vivendes situades en última planta podran comunicar-se amb la seua edificació auxiliar sempre que el cobriment de la seua escala no ocupe més de 3,50 m<sup>2</sup>.

b) Piscines: es permeten, sempre que el seu cobriment no es construïssa amb elements arquitectònics permanents, i a més siguen fàcilment desmuntables, de manera que es garantisca que no signifiqui un augment de la superfície construïda ni del volum de la planta de la coberta de l'edifici. Haurà de recular-se un mínim de 3 metres de la línia de façana i celoberts, incloent la separació de tots els elements de la piscina, inclús les d'instal·lació

De la aplicació de la fórmula se dedueix el siguiente cuadro:

Número de plantas	Altura de cornisa en metres
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 lavaderos 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

i de depuració; la diferència de cota entre la rasant de les terrasses de la coberta i de la piscina serà d'1,20 m; l'altura màxima de la barana perimetral de la piscina serà d'1,20 m; per al supòsit que la barana recaiga a la paret mitgera, la barana tindrà una alçada mínima d'1,40 m i un màxim d'1,80 m i es construirà amb materials opacs.

c) Altres: es permeten depòsits de gas, aparells d'aire condicionat, filtres d'aire, conductes de ventilació, antenes, sales de màquina d'ascensors, elements per a estendre roba i semblants.

Article 97.- Entreplanta (entrepis o entresolat).

S'entén per entreplanta aquella planta que, en la seua totalitat, té el forjat de sòl en una posició intermèdia entre els plans de paviment i sostre d'una planta baixa i només podrà realitzar-se quan expressament es preveja en les ordenances particulars de zona. Quan s'admeta la construcció d'entreplantas en una zona, haurà de complir-se que la seua superfície útil no excedisca el 60 % de la superfície útil del local a què estiga adscrita i reste retirada 3 m, com a mínim, de la façana exterior.

Quan els usos de la planta baixa i els de l'entreplanta siguin diferents, serà obligatòria la reculada d'ambdues edificacions.

Resta prohibit l'ús d'habitatge en l'entreplanta.

L'altura lliure mínima de la planta baixa serà de 2,50 metres i la de l'entreplanta, de 2,20 metres.

Article 98.- Altura de planta.

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

Excepte el que disposen els següents paràgrafs d'este article o determinació contrària en les ordenances particulars de cada una de les zones, l'altura mínima de la planta baixa serà de 3 metres i les dels pisos alts de 2,80 metres, sense perjudici del que establezca la reglamentació específica, si es destinen a usos diferents del de vivenda.

Article 99.- Altura lliure de planta.

S'entén per altura lliure de planta la distància vertical entre la cara superior del paviment acabat d'una planta i la cara inferior del forjat de sostre de la mateixa planta o del fals sostre, si n'hi haguera.

L'altura mínima lliure de planta serà de 2,5 metres.

Secció segona: de la construcció davall rasant.

Article 100.- Planta soterrani.

1. S'entén per planta soterrani aquella que té el paviment de pis a una distància major de 2,50 m davall la cota de referència o si tenint menor distància davall esta cota no complix les condicions requerides per a ser considerada semisoterrani.

En els carrers amb pendent, l'amidament s'efectuarà de la mateixa manera amb què s'ha indicat en l'article 89.

2.- Es prohibix la col·locació de serveis de lavabos, llavadors i anàlegs en els soterranis, llevat que es justifique el desaiüe de les aigües al clavegueram públic.

3.- Els soterranis no envairan el subsòl, la vorera ni sobrepassaran els plans de façana, ni la part destinada a reculada, i podrà ocupar tota la parcel·la edificable.

4.- En els murs de façana es podran obrir buits que estiguen situats a 20 centímetres d'altura respecte al nivell de paviment de la vorera.

5.- L'altura mínima que haurà de quedar lliure d'obstacles serà de 2,20 m.

Article 101.- Planta semisoterrani.

1. S'entén per planta semisoterrani aquella en què el paviment de pis es troba entre 1,40 m i 2,50 m davall la cota de referència. La cara inferior del forjat de sostre no podrà situar-se a més d'1,00 m sobre la cota de referència. L'altura lliure exigible dependrà de les característiques de l'ús a què puga destinar-se, amb mínims absoluts de 2,20 metres per a l'altura lliure (aparcaments) i màxims de 3,30 metres.

2.- Els semisoterranis no envairan en el subsòl la vorera ni sobrepassaran els plans de façana ni la part destinada a reculada, i podrà ocupar tota la parcel·la edificable.

En els carrers amb pendent, l'amidament s'efectuarà de la mateixa manera amb què s'ha indicat en l'article 89.

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.

Quando 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 desague 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.

Article 102.- Peces habitables en plantes davall rasant.

1. En planta soterrani i semisoterrani es prohibix la ubicació de peces habitables destinades a usos residencials.

2.- També regix la prohibició de llavadors, lavabos i piques indicada per als soterranis, excepte justificació de l'evacuació d'aigües al clavegueram públic.

Secció tercera: de la construcció sobre l'alçada de cornisa.

Article 103.- Construccions per damunt de l'altura.

1. Per damunt de l'altura de cornisa màxima podrà admetre's amb caràcter general, amb les limitacions i excepcions que s'establixen en les ordenances particulars de cada zona, les construccions següents:

a) Les vessants de la coberta, que no podran sobrepassar els plans que, contenint una línia situada 0,40 metres per damunt de les arestes d'altura de cornisa de l'edifici en façanes i patis, formen un pendent del 50% (cinquanta per cent).

b) Les rematades de les caixes d'escales, casetes d'ascensors, cas d'instal·lar-se, depòsits, sales de comptadors, plaques solars, antenes de TV, ximeneres de ventilació i altres instal·lacions, que no podran sobrepassar una altura de 4,30 metres sobre l'últim forjat. Quant a les ximeneres d'evacuació de fums, calefacció i aire condicionat, caldrà ajustar-se a la reglamentació específica.

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

3. Així mateix, en cas de coberta plana i utilitzable, es col·locarà un barana de protecció en façana, celoberts i mitgeres. La seua altura mínima serà d'1,40 metres i la màxima d'1,80 m.

4. S'emprarà preferentment coberta inclinada almenys en la part que recau a la façana, acabada amb materials ceràmics o semblants.

El cobriment esmentat haurà de complir les condicions següents:

a) L'ixent de ràfol de la coberta podrà tindre l'amplària total de la façana, no serà superior a 30 cm respecte al pla vertical de la volada permesa i haurà de cuidar-se adequadament, i sempre que es tracte de l'última planta de l'altura permesa.

b) L'espai comprès entre l'últim forjat i la coberta no podrà destinar-se a ús habitable.

Si existixen dependències amb golfes habitables, tindran una altura mínima de 2,20 metres en el 50 % de la superfície de la dependència i de 2,50 metres a la resta. En cas de construir-se, computarà a efectes de còmput de planta.

Article 104.- Àtic.

S'entén per àtic l'última planta d'un edifici, coincident amb la planta de terrat o terrassa quan la seua superfície edificada és inferior a la de la resta de plantes, i la seua façana es trobe retirada dels plans de façana de l'edifici que recauen a via pública o a espai lliure d'ús públic.

Es prohibixen en tot el nucli urbà, sense perjudici del que puga autoritzar-se en les ordenances dels sectors urbanitzables residencials.

Article 105.- Aprofitaments davall coberta.

Sense perjudici del que s'indica anteriorment, es prohibixen els aprofitaments davall coberta, tant si són habitables com si no.

Per al supòsit de coberta inclinada, el pendent màxim dels ràfols serà del 50 %.

Article 106.- Golfes.

S'entén per golfes la planta situada entre la cara superior del forjat de l'última planta i la cara inferior de la coberta inclinada, si n'hi haguerà. Les golfes mai no podran constituir peces habitables independents.

Es prohibixen en tot el nucli urbà, sense perjudici del que puga autoritzar-se en les ordenances dels sectors urbanitzables residencials.

Secció quarta: dels ixents (volades) i entrants.

Article 107.- Cossos ixents (volades).

1. S'entén per cossos ixents o volades aquelles parts de l'edificació que sobreixint de les façanes són de directa utilització per les

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 sobrepassar 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 sobrepassar 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

persones, com ara balcons, miradors, balconades, terrasses i cossos volats. Responen a les definicions següents:

- S'entén per balcó el cos ixent totalment obert que servix a un sol va pel qual s'accedix i que és prolongació del forjat de planta.
- S'entén per balconada el balcó corregut que servix a més d'un va.
- S'entén per terrassa el cos ixent totalment obert o tancat per un o pels dos laterals.
- S'entén per mirador el cos ixent exempt, en el qual cada un dels seus paraments verticals es troba envitrat.
- S'entén per cos volat el cos ixent tancat no inclòs en els tipus anteriors.

2. En les ordenances particulars (títol sisé) s'establix per a cada zona el règim detallat dels cossos ixents autoritzats.

No obstant això, amb caràcter general s'establix el règim següent:

- L'altura mínima lliure des del paviment de la vorera o rasant al forjat serà de 3,30 metres en qualsevol punt d'este.
- En carrers amb pendent, l'altura lliure a les volades serà de 3,30 metres en el punt mitjà d'estos amb una altura mínima a rasant de vorera de 3,10 metres des del punt més baix.
- Les volades no podran sobrepassar l'amplària de la vorera i quedaran retirats 10 cm de l'aresta del rastell. La dimensió màxima de volada queda regulada en funció de l'amplària de carrer:

Amplària de carrer	Metres	Balcó/balconada	Mirador/terrasa
Menor de ...	6 m	0,40 m	Prohibit
Igual o major de ...	6 m	0,60 m	0,60 m
Igual o major de ...	8 m	0,80 m	0,80 m
Igual o major de ...	10 m	1,00 m	1,00 m

En tot cas, hauran de quedar sempre lliures 10 cm de vorera.

3. Sense perjudici del que establix el paràgraf anterior, la construcció dels cossos ixents es permetrà sempre que no pugui implicar una distància inferior a D entre cossos ixents diferenciats situats en paraments oposats o concurrents d'acord amb el quadre següent:

$0^\circ < A <= 30^\circ$	D= 4,50
$30^\circ < A <= 60^\circ$	D= 3,50
$60^\circ < A <= 90^\circ$	D= 2,50
$90^\circ < A <= 120^\circ$	D= 1,80
$120^\circ < A <= 150^\circ$	D= 1,40
$150^\circ < A < 180^\circ$	D= 1,00
$A = 180^\circ$	D= 0,60

On A és l'angle exterior, en graus sexagesimals, que formen els paraments de façana concurrents o oposats (les seues prolongacions) sobre els quals se situen els cossos ixents, i D la distància mínima, en metres, que ha de respectar-se entre els cossos ixents.

4. En qualsevol cas la separació entre dos cossos ixents diferenciats serà, com a mínim, igual a la major de les longituds de volada i mai inferior a 60 cm. Així mateix, els cossos ixents se separaran de les finques contigües una distància no menor que la longitud de la volada i en qualsevol cas no inferior a 60 cm.

Article 108.- Entrants.

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

- La profunditat de l'entrant no serà superior a l'amplària d'este amidada en el pla de façana. No obstant això, s'admetran profunditats majors en els accessos a locals d'aparcament, passatges, porticadas, etc.
- L'altura lliure serà, com a mínim, igual a la major de les altures lliures de les peces a què servisca.

Secció cinquena: de l'estètica dels edificis.

Article 109.- Aplicació.

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

por las personas, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y cuerpos volados. Responden a las siguientes definiciones:

- 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.
- Se entiende por balconada el balcón corrido que sirve a más de un vano.
- Se entiende por terraza el cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o por los dos laterales.
- Se entiende por mirador el cuerpo saliente exento, en el que cada uno de sus paramentos verticales se encuentra acristalado.
- 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:

- La altura mínima libre desde el pavimento de la acera o rasante al forjado será de 3,30 metros en cualquier punto del mismo.
- 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.
- 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/terrasa
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:

$0^\circ < A <= 30^\circ$	D= 4,50
$30^\circ < A <= 60^\circ$	D= 3,50
$60^\circ < A <= 90^\circ$	D= 2,50
$90^\circ < A <= 120^\circ$	D= 1,80
$120^\circ < A <= 150^\circ$	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 metres, 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 longituds 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:

- 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.
- 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.

Article 110.- Salvaguarda de l'estètica urbana.

1. Les actuacions incidents sobre el patrimoni protegit, directament o indirectament, estaran subjectes a dictamen de la comissió informativa municipal competent.

2. Les noves construccions i les modificacions de les existents hauran de respondre en el seu disseny i composició a les característiques dominants de l'ambient en què hagen d'emplaçar-se.

Article 111.- Protecció dels ambients urbans.

Tota actuació que afecte l'ambient urbà haurà de sotmetre's a les condicions estètiques que per a cada zona en què es localitze es determine en estes normes.

Article 112.- Façanes.

Tota actuació que afecte les façanes haurà de sotmetre's a les condicions estètiques que per a cada zona en què es localitze es determine en estas normes.

Article 113.- Tractament de les plantes baixes.

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

Article 114.- Modificació de façanes.

Hauran d'ajustar-se a la regulació prevista en cada zona.

Article 115.- Porxos.

Si en una construcció es projecten porxos, no es podrà sobrepassar, si és el cas, l'alineació exterior/interior amb els elements verticals de suport.

Article 116.- Mitgeres.

1. Es podrà permetre la reculada de les construccions, excepte disposició en contra en les ordenances particulars de zona.

2. Les mitgeres que hagen de quedar al descobert es tractaran de manera que el seu aspecte i qualitat siguen tan dignes com els de les façanes, enlluïdes i pintades.

3. Per raons d'ornament urbà l'Ajuntament podrà ordenar l'execució d'obres de millora de mitgeres en determinats espais públics d'importància visual i estètica.

4. Les ordenances específiques municipals podran establir criteris estètics i de disseny que siguen d'obligada observança en les obres de manteniment i decor de façanes i mitgeres en general i requerir la propietat dels immobles per al seu compliment.

Article 117.- Instal·lacions en la façana.

1. Queden prohibides les instal·lacions de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums o extractors, així com de ximenes, totes les quals hauran de situar-se en les terrasses dels edificis o vivendes, o en el seu interior, excepte en els celoberts, i sempre complint la reglamentació específica.

2. Els equips de condicionament o extracció d'aire no produiran degoteig sobre la via pública, havent d'evacuar-se a la xarxa de clavegueram i tampoc no quedaran vistos en façanes ni en patis.

3. No s'admetran esteses d'instal·lacions vistes grapades a façana, ni aèries entre edificacions. En aquells casos en què siga ineludible la instal·lació d'esteses grapades a façanes es preveuran les solucions de disseny (ranures, conductes, etc.) necessàries, no lesives a l'estètica urbana, tendents a la convenient ocultació d'estos. No obstant això i en funció d'insalvables dificultats tècniques podrà regular-se algunes excepcions per mitjà d'ordenances municipals específiques.

Article 118.- Cornises, ràfols i cobertes.

1. Cornises: quan l'edifici cobrisca l'altura màxima permesa, la cornisa podrà completar tota la longitud de façana i a més es permet que la seua volada s'incremente 30 cm respecte del permés al seu carrer. En els altres casos, els elements decoratius de forjat hauran d'estar inclosos en les volades màximes permeses.

2. Ràfols: es complirà allò que s'ha indicat per a les cornises.

3. Cobertes: queden prohibits els acabats o remats de cobertes amb placa metàl·lica o de fibrociment.

Article 119.- Rètols i altres elements de publicitat exterior.

Caldrà ajustar-se al que disposen les ordenances municipals específiques que, si és el cas, approve l'Ajuntament. En absència d'estes, els rètols i elements de publicitat hauran d'integrar-se de manera harmònica en l'arquitectura de la façana.

Article 120.- Sòcols, reixes i elements decoratius.

L'alineació exterior no podrà sobrepassar-se en planta baixa amb ixents superiors al 5% de l'amplària de la vorera, amb un màxim de 10 cm.

Art. 110.- Salvaguarda de la estètica 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.

Les reixes podran sobrepassar un màxim de 5 cm sobre l'alineació de façana.

Article 121.- Tendals.

Els tendals mòbils estaran situats, en tots els seus punts, inclús els d'estructures, a una altura mínima sobre la rasant de la vorera de 2,25 m. El seu ixent, respecte a l'alineació exterior, no podrà ser superior a l'amplària de la vorera. Per ordenança municipal es regularan les condicions d'instal·lació en via pública de tendals fixos i envidraments coberts de via pública o espais lliures privats de parcel·la.

Article 122.- Xamfrans.

Els xamfrans grafiats en els plànols seran obligatoris per a les edificacions que afecten i constituïran les alineacions oficials. En els casos en què no estiguen grafiats en els plànols compliran amb les regles següents:

- a) El pla que defineix el xamfrà serà perpendicular a la bisectriu de l'angle que formen les dues façanes.
- b) La dimensió mínima serà d'1,25 m i la màxima exigible de 2,50 m.
- c) El càlcul de la dimensió del xamfrà serà determinat per 1/8 (un octau) de la suma de l'amplària dels dos carrers.
- d) No serà obligatori el xamfrà quan l'angle que formen les alineacions de les dues façanes siga superior a 120°.

Capítol quart.- Altres mesures de protecció de la via pública.

Article 123.- Dipòsit de runes i materials d'obra en via pública.

Queda prohibit dipositar a les vies públiques, sense autorització expressa de l'Ajuntament, terres i runes, així com materials procedents d'enderrocaments, que seran transportats immediatament a un abocador.

Els materials apilats en obres que circumstancialment queden dipositats a la via pública no impediran el trànsit i estaran convenientment senyalitzats amb tanca de protecció i enllumenats de nit a fi d'evitar danys a tercers, dels que seran responsables el propietari o el contractista de les obres en el cas de no prendre les mesures de seguretat requerides.

Article 124.- Rases i sondatges.

No es podran obrir rases ni sondatges a la via pública sense l'autorització prèvia municipal i caldrà dipositar prèviament una fiança que garantisca la reposició de les obres afectades. L'import de la fiança serà concretat pels serveis municipals i tornat quan s'informe que ha desaparegut la causa que va motivar el seu dipòsit.

Tots els materials dipositats al carrer, encara que s'haja pagat la taxa d'ocupació de via pública, hauran de ser retirats deixant el carrer lliure, si l'Alcaldia ho requereix.

Les rases i sondatges hauran d'estar senyalitzats i delimitat el seu recinte amb les mesures de protecció necessàries per a evitar accidents.

Les runes i resta de materials es retiraran promptament de la via pública i durant l'execució de les obres es procurarà fer-ho per parts, a fi de no impedir el trànsit rodat i de vianants.

Article 125.- Mesures de seguretat a la via pública durant l'execució de les obres.

Quan es realitzen obres noves, reparacions, fitacions o enderrocaments d'immobles que recauen a la via pública els contractistes o propietaris d'estos col·locaran un tanca de protecció paral·lela a la façana, amb una separació màxima de 3 metres i que comprenga tota la façana o zona afectada, deixant sempre l'espai suficient per a passar per la via pública.

Els materials s'arreglaran dins d'este recinte i s'haurà de traure la corresponent llicència d'ocupació de via pública especificant la zona afectada i el temps d'ocupació.

Article 126.- Bastides.

Sempre que hagen d'alçar-se bastides a la zona de façana dels edificis, els seus peus drets respectaran el paviment existent i no estaran separats més d'1,50 metres del paràmetre de façana i es compliran les Normes de Seguretat i Treball vigents en eixe moment.

Las rejas podrán sobrepassar 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°.

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 recaentes 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.

Sempre 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.

Es prendran les mesures de protecció i senyalització necessàries, responsabilitzant-se el propietari o contractista dels danys ocasionats a tercers.

Article 127.- Torres, grues i muntacàrregues.

La instal·lació de les torres grua i elements d'elevació de materials requereix la llicència municipal, amb l'estricta compliment de la HD-91 i la legislació especial vigent en cada moment.

Article 128.- Obres de caràcter urgent.

Quan un edifici, part o elements d'este com ara murs, ràfols, cornises, ampits, baranes, etc., amenacen ruïna amb perill d'afonament o desprendiment, tan greu que implique risc per a persones o coses, el propietari de tal immoble estarà obligat a executar els apuntalaments i obres necessàries per a evitar eixe perill.

Es requerirà l'acord de l'Alcaldia, amb un informe previ tècnic, el qual expressarà si resulta indispensable procedir a la urgent demolició, consolidació o apuntalament immediat previ a les obres a realitzar a fi d'evitar els riscos existents. L'Ajuntament fixarà al propietari un termini per a executar les obres de reparació o apuntalament i, en el cas que el propietari no execute les obres o treballs en el termini requerit, l'Alcaldia les executarà a costa seua i per al cobrament de les obres pertinents es procedirà, si és necessari, per la via de constrenyiment.

Article 129.- Conduccions en vies públiques.

Les conduccions d'aigua, electricitat, enllumenat públic, telèfon i altres que hagen d'instal·lar-se en via pública o en el seu subsòl, així com els elements sustentadors d'amarrament o distribució, seran fàcilment revisables i de fàcil reparació, havent de complir els reglaments i la resta de preceptes en vigor i, si no n'hi ha, les condicions que, amb un informe tècnic previ, disposara l'Ajuntament.

Article 130.- Elements que ocupen via pública.

Es prohibeixen als baixos dels edificis elements que ocupen la via pública, excepte ressaltes decoratius que podran eixir de l'alineació de façana el 5% de l'amplària de la vorera amb un màxim de 10 cm. Així mateix, no es permet que les portes que obriuen a l'exterior envaïsquen la via pública amb cap dels seus moviments, excepte a locals destinats a espectacles, amb l'acord previ municipal.

Les reixes sobreixiran o volaran com a màxim 5 centímetres.

Es prohibeixen els buits en façana i en patis d'accés a menys de 60 cm de la paret mitgera, excepte si es tracta de portes de garatge, i això a fi d'impedir les vistes de costat o obliques.

Article 131.- Canalons i baixants.

Queda prohibit l'abocament sobre el paviment de les voreres per mitjà de canalons o degoteigs de les aigües pluvials procedents de les cobertes dels edificis, que hauran d'efectuar-se per mitjà d'una conducció i per davall de la vorera, a la calçada pública.

Així mateix, serà obligatori l'encast de les baixants dins del mur de façana fins a una alçada mínima de tres metres des del nivell de la vorera, i caldrà emprar baixants impermeabilitzants que impossibiliten filtracions que produïsquen humitat.

Capítol cinqué.- Condicions funcionals de l'edificació.

Secció primera: Preliminar.

Article 132.- Aplicació.

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

Per a l'edificació no residencial regirà plenament el que disposa este capítol, sense perjudici de les majors exigències que resulten de la normativa sectorial estatal o autonòmica d'aplicació.

2. Hauran de complir-se, a més de les previstes en este capítol, les condicions d'este tipus que s'establixen en les ordenances particulars de la zona en què es trobe l'edifici, i en qualsevol cas les que establisca la legislació sectorial vigent.

Article 133.- Local.

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

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.

**Article 134.- Peça habitable.**

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

Secció segona: Dels buits. Condicions d'il·luminació i ventilació naturals.

**Article 135.- Local exterior.**

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

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

**Article 136.- Condicions de les peces habitables.**

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

**Article 137.- Habitatge exterior.**

S'entén com a habitatge exterior aquell que complix allò que s'ha previst per al cas en la Norma HD.91 o norma de rang equivalent que la substituïska.

**Article 138.- Prevenció de les caigudes.**

Qualsevol buit practicat en els edificis oberts directament a l'exterior i els ressalts del paviment que puguen suposar risc de caigudes estaran protegits per un amplit o una barana amb les dimensions i característiques previstes en la HD-91 o norma que la substituïska. Amb el mateix sistema de protecció i sota les mateixes condicions es protegiran els perímetres exteriors dels cossos ixents oberts, entrants i terrats accessibles a les persones.

**Article 139.- Celobert.**

1. S'entén per celobert l'espai no construït que, englobat per l'edificació i situat a l'interior de les alineacions exteriors o interiors, es destina a obtenir il·luminació i ventilació per a les peces habitables.

2. El celobert pot ser exterior o interior, segons recaiga o no a viari o a espai lliure.

3. Es defineix l'altura del pati com la distància, amidada en metres, des del paviment d'este fins a la coronació del més alt dels paraments de l'edificació que recau al pati, inclús barana.

4. Als efectes de l'amidament de l'altura de pati no es tindran en compte les sobrelevacions que recauen a este, destinades a caixes d'escaleres sempre que no ocupen més del 25% del perímetre del pati.

**Article 140.- Celoberts interiors en edificis d'ús dominant residencial.**

La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depenen de l'altura H del pati. La dimensió mínima del celobert interior s'ajustarà al que disposen les Normes HD-91.

**Article 141.- Celoberts exteriors.**

En els celoberts exteriors, el mínim front obert f, és funció de l'altura H del pati, mesura d'acord amb el que estableix estes Normes, complint-se el següent:

3 m menor o igual que f major o igual que H/4.

**Article 142.- Pati de ventilació en ús residencial.**

1. És l'espai no construït de caràcter anàleg al celobert que es destina a ventilar o il·luminar peces no habitables i/o escaleres.

2. El pati de ventilació pot ser exterior o interior, segons recaiga o no a viari, a espai lliure o a pati d'illa de cases. Les seues dimensions s'ajustaran a les Normes HD-91.

3. Els patis situats a les mitgeres dels edificis podran ser mancomunats i en este cas es formalitzarà escriptura pública constitutiva de dret real a favor de l'edificació que es construïska posteriorment, que necessàriament haurà de ser inscrita en el Registre de la Propietat respecte d'ambdues finques.

**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) Reaer sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Reaer 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 sobrelevaciones 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 escriptura 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.



Article 143.- Altres condicions dels patis.

1. Les llums mínimes entre murs del pati no podran reduir-se amb cossos ixents de cap tipus.
2. El paviment del pati estarà, com a màxim, a un metre per damunt del nivell del sòl de la peça que necessàriament requirisca ventilació o il·luminació a través d'este.
3. Els patis de ventilació interiors, exclusius per a escales, podran cobrir-se amb claraboies i llurnes sempre que es complisca el que disposen les normes HD/91.

Article 144.- Ventilació i il·luminació.

1. Els buits de ventilació i il·luminació hauran de tindre la superfície que estableisca la norma HD/91 o la que la substituïska.

Secció tercera: Accessos i circulació interior.

Article 145.- Normativa de protecció contra incendis.

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

Article 146.- Accessos a les edificacions.

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

Article 147.- Porta d'accés.

1. Els edificis tindran una porta d'entrada des de l'espai exterior, l'amplària lliure de la qual, excepte el cas de vivendes unifamiliars, no serà inferior a 1 metre, amb una altura que serà major o igual a 2,30 metres.
2. Haurà de distingir-se clarament de qualsevol altre buit practicable de la mateixa planta.

Article 148.- Circulació interior.

Caldrà ajustar-se al que disposen les Normes HD/91.

Article 149.- Rampes de vianants.

Caldrà ajustar-se al que disposen les Normes HD/91.

Article 150.- Supressió de barreres arquitectòniques.

S'aplicaran les disposicions vigents relatives a supressió de barreres arquitectòniques.

Article 151.- Accessos comuns a les vivendes.

Caldrà ajustar-se al que disposen les Normes HD-91.

Article 152.- Accessos interiors en les vivendes.

Caldrà ajustar-se al que disposen les Normes HD-91.

Article 153.- Accessos comuns i interiors en locals hotelers.

Caldrà ajustar-se a la legislació específica vigent i, com a mínim, els accessos interiors compliran les condicions que s'establixen per a les vivendes en les Normes HD-91.

Article 154.- Circulació interior en ús comercial.

1. En els locals comercials de la categoria Tco.1 tots els recorreguts accessibles al públic tindran una amplària mínima d'1 m; els desnivells se salvaran amb una amplària igual que la resta dels recorreguts, per mitjà de rampes o escales.
2. En tot cas, es regirà per la normativa específica de cada activitat.

Article 155.- Passatges comercials.

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

Article 156.- Accessos comuns i interiors en locals d'oficines.

1. Tots els accessos interiors de les oficines als espais d'utilització pel públic tindran una amplària, almenys, d'1,30 metres.
2. La dimensió mínima de l'amplària dels fulls de les portes de pas per al públic serà de 82,5 cm.
- 3.- En totes les cases haurà de complir amb la normativa específica de cada activitat.

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.

**Article 157.- Aparells elevadors.**

1. La instal·lació d'aparells elevadors quedarà regulada pel vigent Reglament d'aparells elevadors i instruccions tècniques que el desenvolupen o norma de rang equivalent que el substituisca.
2. El nombre d'ascensors a instal·lar i la grandària d'estos es determinarà en funció de les necessitats de l'edifici (nombre de plantes servides, superfície mitjana construïda per planta, etc.), segons les determinacions que s'establixen en la Norma Tecnològica de l'Edificació NTE-ITA, que es considera vinculant als efectes de les presents normes. Es complirà així mateix el que preveuen les Normes HD-91 en este apartat.
3. L'accés a l'ascensor en planta baixa complirà les condicions de les Normes HD-91, la Llei 1/1998 de la Generalitat Valenciana d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i normes de desplegament.
3. Des de l'entrada al vestíbul, el recorregut d'accés fins a l'ascensor tindrà una amplària lliure mínima d'1,50 metres.
4. Cada desembarcament d'ascensor tindrà comunicació directa o a través de zones comunes de circulació, amb l'escala.
- 5.- Obligatòriament els ascensors a instal·lar en edificis plurifamiliars hauran de desembarcar en les terrasses de rematada de l'edifici, accessibles de manera comunitària.

Secció quarta: Condicions de seguretat en els edificis i les seues instal·lacions.

**Article 158.- Senyalització en els edificis.**

1. En els edificis d'ús públic existirà la senyalització interior que s'establisca reglamentàriament i, en tot cas, la corresponent a eixides i escales d'ús normal i d'emergència, aparells d'extinció d'incendis, sistemes o mecanismes d'evacuació en cas de sinistre, posició d'accessos i serveis, sales de maquinària, situació de telèfons i mitjans de circulació per a minusvàlids, assenyalament d'esglaons en escales i, en general, totes les senyalitzacions que calguen per a l'orientació de les persones en el seu interior, i per a facilitar els processos d'evacuació en cas d'accident o sinistre i l'acció dels serveis de protecció ciutadana, tot això d'acord amb la normativa específica vigent.
2. La senyalització i el seu funcionament en situació d'emergència serà objecte d'inspecció pels serveis tècnics municipals abans de l'autorització de la posada en ús de l'immoble o local i de revisió en qualsevol moment.

**Article 159.- Prevenció d'incendis.**

1. Les construccions hauran de complir les mesures que, amb vista a la protecció contra incendis, estableix la reglamentació específica i, en especial, el Codi Tècnic d'Edificació.
2. Les construccions existents hauran d'adequar-se a la reglamentació de protecció contra incendis, en la mesura màxima que permeta la seua tipologia i funcionament, d'acord amb la normativa aplicable.
3. Queden terminantement prohibits tots els locals d'ús recreatiu públic ubicats en soterrani o semisoterrani, fins i tot aquells que compten amb part de l'edificació en planta baixa.

**Article 160.- Prevenció contra el llamp.**

S'aplicaran les mesures previstes en la normativa específica.

Secció cinquena: Condicions ambientals.

**Article 161.- Condicions ambientals.**

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

**Article 162.- Regulació de l'ús industrial i de l'ús magatzem.**

1. Per a la classificació d'activitats, caldrà ajustar-se al que disposa la legislació i la normativa de la Generalitat Valenciana, que s'aplicarà simultàniament amb les determinacions previstes en estes normes, sense perjudici de les adaptacions i interpretacions

**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

de la legislació específica en funció del desenvolupament de les noves tecnologies.

2. L'Ajuntament, en desplegament de la presents normes, podrà aprovar ordenances municipals reguladores dels usos industrial i magatzem que concreten i detallen les categories i els supòsits d'aplicació establits en estes normes, en especial per als sectors urbanitzables.

Article 163.- Evacuació de fums i conductes de ventilació.

1. En cap edifici no es permetrà instal·lar l'eixida lliure de fums i ventilació per façanes, patis comuns i finestres, encara que esta eixida tinga caràcter provisional. S'exceptuen les eixides de fums de cuines de vivendes, que podran tindre eixida a través d'estenedors, terrasses o balcons. Queda expressament prohibida l'eixida de fums i ventilació de bars i restaurants per façanes a via pública o a celobert.

2. Cabrà autoritzar la ubicació de conductes d'evacuació de fums procedents de locals de planta baixa o inferiors a la baixa en patis comuns de l'edifici.

3. Tot tipus de conducte o ximenera estarà proveït d'aïllament i revestiment suficient per a evitar que la radiació de calor es transmeta a les propietats contigües i que el pas i eixida de fums cause molèsties o perjudicis a tercers.

4. L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que estime pertinents quan, amb un informe tècnic previ, s'acredite que una eixida de fums causa perjudicis al veïnat.

5. S'aplicaran totes les disposicions que sobre contaminació atmosfèrica estiguen vigents, tant si dimanen de l'Ajuntament com de qualsevol altra autoritat supramunicipal, i en particular, el Reglament d'instal·lacions de calefacció, climatització i aigua calenta sanitària (RD 1618/1980) i instruccions tècniques complementàries IT.IC -Ordre de 16 de juliol del 1981, o normes equivalents que el substituïsquen.

Article 164.- Emissió de gasos, fums, partícules i altres contaminants atmosfèrics.

1. No es permetrà l'emissió de cap tipus de cendres, pols, fums, vapors, gasos ni altres formes de contaminació que puguen causar danys a la salut de les persones, a la riquesa animal o vegetal, als béns immobles, o que deteriorenen les condicions de neteja exigibles per al decor urbà.

2. En cap cas no es permetrà la manipulació de substàncies que produïsquen olors que puguen ser detectats sense necessitat d'instruments en els llocs assenyalats en les ordenances municipals específiques vigents.

3. Els gasos, fums, partícules i en general qualsevol element contaminant de l'atmosfera no podran ser evacuats en cap cas lliurement a l'exterior, sinó que hauran de fer-ho a través de conductes o ximeneres que s'ajusten a llò que hi siga d'aplicació.

Article 165.- Emissió de radioactivitat i perturbacions elèctriques.

1. Les activitats susceptibles de generar radioactivitat o perturbacions elèctriques hauran de complir les disposicions especials dels organismes competents en la matèria i les ordenances que puga dictar l'Ajuntament.

2. En cap cas no es permetrà cap activitat que emeta radiacions perilloses, així com cap que produïska perturbacions elèctriques que afecten el funcionament de qualsevol equip o maquinària, diferents d'aquells que originen les perturbacions.

Article 166.- Transmissió de soroll.

S'aplicarà la normativa específica a fi d'evitar molèsties a la resta d'edificis, persones i fauna en general.

Article 167.- Vibracions.

No es permetrà cap vibració que siga detectable sense instruments en els llocs d'observació especificats en les ordenances municipals d'aplicació.

Article 168.- Enlluernament.

Des dels llocs d'observació especificats en l'ordenances municipals d'aplicació no podrà ser visible cap enlluernament directe o reflectit, procedent de fonts lluminoses de gran intensitat o processos d'incandescència a altes temperatures, com ara combustió, soldadura i altres.

Secció sisena: Condicions mínimes d'habitabilitat i qualitat d'habitages i locals.

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 pormenorizen 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 tenderos, 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 pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deteriorenen 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.- Deslumbamiento.

Desde los lugares de observación especificados en la ordenanzas municipales de aplicación no podrá ser visible ningún deslumbamiento 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) Serveis i dotacions dels edificis:**

Article 169.- Dotació d'aigua.

Caldrà ajustar-se al que disposa la Norma HD/91 o normativa que la substituïska.

Article 170.- Dotació d'energia elèctrica.

Caldrà ajustar-se al que disposa la norma HD-91.

Article 171.- Instal·lacions de transformació.

Hauran d'instal·lar-se en els llocs permesos per la llei i en tot cas amb criteris estrictes quant a la seua ubicació, a fi d'evitar els danys a les persones i a les coses, evitant sempre que siga possible la proximitat a llocs de residència.

Article 172.- Sala de comptadors i controls.

En tots els edificis en què hi haja instal·lacions diferenciades pel consumidor, es disposarà un local amb les característiques tècniques adequades per a albergar els comptadors individualitzats i els fusibles de seguretat.

En els edificis destinats a vivendes serà necessària la previsió de centralització de comptadors, sent les característiques tècniques, tant de les sales de comptadors com dels altres elements constituents de les instal·lacions d'enllaç, fixades segons allò estipulat en la Norma Tècnica per a Instal·lacions d'Enllaç en edificis destinats preferentment a vivendes (Ordre 89/4948 de la Generalitat Valenciana DOGV de 20-11-89 o norma equivalent que la substituïska).

Article 173.- Posada a terra.

1. En tot edifici s'exigirà la posada a terra de les instal·lacions i estructura.

2. La instal·lació de posada a terra quedarà definida per la resistència elèctrica que oferisca la línia, considerant les sobretensions i corrents de defecte que puguen originar-se en les instal·lacions elèctriques, antenes, pararrayos i grans masses metàl·liques estructurals o d'un altre tipus.

Article 174.- Altres energies.

1. Les instal·lacions destinades a dotar als edificis d'altres energies com ara: combustibles gasosos, líquids o sòlids, i energies alternatives com ara l'energia solar, hauran de complir les condicions imposades per la reglamentació específica, per les ordenances que aprobe l'Ajuntament i, si és el cas, per les companyies subministradores.

2. Els dipòsits de GLP hauran d'instal·lar-se, preferentment, a la zona de parcel·la no visible des de via pública i a més de 2 m de distància del límit lateral, havent de ser objecte d'autorització expressa que garantisca el compliment de la normativa vigent.

Article 175.- Telefonía.

1. Tots els edificis hauran de construir-se amb previsió de les canalitzacions telefòniques en compliment de l'article 2.8 de la HD-91 i la normativa telefònica per a xarxes interiors NPTI-002 o normes equivalents que les substituïsquen, amb independència que es realitze o no la connexió amb el servei telefònic.

2. En els edificis destinats a vivenda col·lectiva es preveurà la intercomunicació en circuit tancat dins de l'edifici, des del vestíbul fins a cada una de les vivendes.

3. Les instal·lacions de telefonía i interfonía quedaran definides tenint en compte la possibilitat immediata de connectar amb la xarxa pública i la possibilitat d'intercomunicació en circuit tancat dins de l'edifici, des del vestíbul fins a cada habitatge.

Article 176.- Ràdio i televisió.

En totes les edificacions destinades a ús residencial plurifamiliar i en aquelles en què es preveja la instal·lació d'equips receptors de televisió o ràdio en locals de distinta propietat o usuari, s'instal·larà antena col·lectiva de televisió i radiodifusió en freqüència modulada, conforme al reglament en vigor de telecomunicacions.

Article 177.- Evacuació d'aigües pluvials.

1. El desaigüe de les aigües pluvials es farà per mitjà d'un sistema de recollida que, per mitjà de baixants, les faça arribar als revestiments que les conduïsquen al clavegueram urbà destinat a arregar esta classe d'aigües o per abocament lliure a la pròpia parcel·la quan es tracte d'edificació aïllada.

**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 aquellas 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. Si no existix clavegueram urbà davant de l'immoble de què es tracte, hauran de conduir-se per davall de la vorera, fins a la cuneta o a la xarxa d'evacuació d'aigües pluvials.

Article 178.- Evacuació d'aigües residuals.

1. Les instal·lacions d'evacuació d'aigües residuals quedaran definides per la seua capacitat d'evacuació sobre la base de criteris indicats en la norma tecnològica corresponent i hauran de complir, si és el cas, la normativa relativa a abocaments industrials, així com l'ordenança específica municipal vigent.

2. En sòl urbà hauran d'enganxar-se forçosament a la xarxa general per mitjà d'arqueta o pou de registre entre la xarxa horitzontal de sanejament i la xarxa de clavegueram.

3. Quan la instal·lació reba aigües procedents d'ús de garatge, aparcaments col·lectius o activitats semblants, es disposarà una arqueta separadora de fangs o greixos, abans de l'arqueta o pou general de registre.

4. Per a aigües residuals industrials, el sistema d'abocament previ al clavegueram haurà de complir les disposicions vigents i aquelles altres que dicte a este efecte l'Ajuntament.

Article 179.- Evacuació de residus sòlids.

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

2. Quan els fems o altres residus sòlids que produïska qualsevol activitat, per les seues característiques, no puguen o no hagen de ser arplegats pel servei d'arplega domiciliària, hauran de ser traslladats directament al lloc adequat per al seu abocament per compte del titular de l'activitat.

Article 180.- Abocaments industrials.

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

B) Condicions d'habitabilitat dels habitatges.

Article 181.- Programa mínim d'habitatge.

Caldrà ajustar-se al que disposa la Norma HD-91.

Article 182.- Paràmetres mínims de les peces que componen l'habitatge.

Caldrà ajustar-se al que disposa la Norma HD/91.

C) Serveis sanitaris mínims.

Article 183.- Neteges en locals de comerç i hostalers.

Regirà allò que s'ha disposat en la seua normativa específica.

Article 184.- Neteges en usos hotelers i anàlegs.

Regirà allò que s'ha disposat en la seua normativa específica.

Article 185.- Neteges en oficines.

Regirà allò que s'ha disposat en la seua normativa específica.

Capítol sisè.- Dels locals d'aparcament de vehicles.

Secció primera: Condicions bàsiques.

Article 186.- Dotació d'aparcament.

1. Tots els edificis i locals en què així ho tinguen previst estes normes, en raó del seu ús i de la seua localització, disposaran de l'espai que s'hi establix per a l'aparcament dels vehicles dels seus usuaris.

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

3. Obligatòriament en els edificis comunitaris s'haurà de reservar un espai mínim, tancat, en les plantes baixes o en el soterrani, per a l'aparcament almenys d'una bicicleta per vivenda.

4. No obstant això indicat anteriorment, no s'exigirà cap reserva d'aparcament dins d'aquelles parcel·les o solars, siga quin siga el seu ús o destí, en les quals es complisca alguna de les limitacions següents:

a) Amplària de façana inferior a 10 metres.

b) Superfície inferior a 150 metres quadrats.

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.- Obligatoriamente 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.

L'Ajuntament admetrà una dotació de places d'aparcament inferior i podrà fins i tot no efectuar cap reserva en parcel·les en què manifestament no siga possible efectuar la reserva, per a la qual cosa serà necessari que se sol·licite i justifique en la petició de llicència.

Article 187.- Plaça d'aparcament.

S'entén per plaça d'aparcament una porció de sòl pla amb les dimensions mínimes legalment establerts que té com a destí albergar el vehicle que es preveja:

2. Es compliran les exigències previstes en la HD-91 o normativa que la substituïska.

Article 188.- Garatges i estacionaments.

1. En funció del règim d'explotació de què siguen susceptibles els locals d'aparcament es dividixen en garatges i estacionaments.

a) S'entén per garatge el lloc destinat a aparcament de vehicles que per les seues característiques constructives i funcionals no és susceptible, per si mateix, de fer de la seua explotació l'objecte d'una activitat empresarial.

b) S'entén per estacionament el lloc destinat a aparcament de vehicles que per les seues característiques constructives i funcionals és susceptible de ser explotat per mitjà d'activitat empresarial encaminada a prestar al públic en general serveis d'aparcament en tal lloc.

2. Podran ubicar-se els uns i els altres en:

a) Plantas baixes o davall rasant dels edificis.

b) Edificis exclusius.

Article 189.- Aparcament en els espais lliures.

1. No podrà utilitzar-se com a aparcament a l'aire lliure sobre el sòl dels espais lliures privats de parcel·la, més superfície que la corresponent al 40% de la porció de parcel·la destinada a aquells.

2. En els espais lliures que es destinen a aparcaments de superfície es procurarà que este ús siga compatible amb l'arbratge, no autoritzant-se més obres o instal·lacions que les de pavimentació.

Secció segona: Dotació mínima d'aparcaments.

Article 190.- Dotació d'aparcaments en ús residencial.

Es disposarà, com a mínim, d'una plaça d'aparcament d'automòbil per vivenda en les categories Rpf i Run, i d'una plaça per cada 100 metres quadrats útils o fracció superior a 50 en la categoria Rcm.

Article 191.- Dotació d'aparcaments en ús industrial o de magatzem.

1. S'atendrà el que dispose la legislació específica de cada activitat o, si es tracta d'un sector industrial, a allò que exigisca la seua fitxa.

2. Els tallers de reparació d'automòbils disposaran d'una plaça d'aparcament d'automòbil per cada 30 metres quadrats o fracció superior a 15 metres quadrats de superfície útil de taller, amb un mínim absolut de 3 places d'aparcament.

Article 192.- Dotació d'aparcaments en usos comercials.

No s'exigeix en el nucli urbà.

Article 193.- Dotació d'aparcaments en usos hotelers.

Es disposarà, com a mínim, una plaça d'aparcament per a automòbil per cada 200 metres quadrats construïts totals. Se subjectaran en tot cas a la legislació específica en la matèria.

Article 194.- Dotació d'aparcaments en oficines.

No se n'exigix.

Article 195.- Dotació d'aparcaments en usos recreatius.

No se n'exigix en el nucli urbà.

Article 196.- Dotació d'aparcaments per a minusvàlids.

Caldrà ajustar-se a la legislació d'aplicació en vigor.

Article 197.- Dotació d'aparcaments en edificis protegits.

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

Secció tercera: Condicions funcionals dels locals d'aparcament de vehicles.

Article 198.- Accessos i circulació interior de vehicles.

1. Els accessos i carrers de circulació interior comptaran amb un gàlib mínim lliure de 2,20 metres.

El Ayuntamiento admitirà una dotación de plazas de aparcamiento inferior, pudiéndose incluso no efectuar reserva alguna en parcelas en las que manifestamente 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. En cas que les portes se situen en línia de façana, en la seua obertura no invadiran la via pública en cap dels seus moviments.  
3. Els accessos als locals d'aparcaments podran no autoritzar-se en alguna de les situacions següents:

- En llocs d'escassa visibilitat.
  - En llocs que incidisquen negativament en la circulació de vehicles o vianants.
  - En carrers de vianants o llocs de concentració de vianants i especialment en les parades fixes de transport públic.
4. Les rampes rectes no sobrepassaran el pendent del 16% i les rampes en corba, del 12 %, mesura per la línia mitjana.  
5. L'amplària mínima de les rampes serà la que vinga determinada per la HD-91 o normativa que la substituïska.  
6. El projecte haurà d'arreglar el traçat en alçat o secció de les rampes i reflectir els acords verticals amb les superfícies horitzontals de cada planta i amb la via pública.  
7. El radi mínim de gir de les rampes serà de 6 metres, amidat en l'eix del carril.  
8. El radi mínim de gir en els carrers de circulació interior serà de 4,50 metres amidats en l'eix del carrer o carrers.  
9. El radi de gir en les trobades de rampes de comunicació entre plantes i carrers de circulació serà com a mínim de 4,50 metres amidats en l'eix.  
10. Les amplàries lliures mínimes dels carrers de circulació interior seran:  
- De 4,50 metres sempre que donen accés a places en bateria (angle major de 45 graus en el sentit de la marxa).  
- De 3 metres en tots els altres casos.

11. Les vivendes subjectes a règims de protecció es regiran, quant a condicions de locals d'aparcaments, per la normativa que els siga aplicable (HD-91 o norma equivalent).

Article 199.- Accessos de vianants a locals comunitaris d'aparcament.

1. Tots els locals d'aparcament disposaran, almenys, d'una porta d'entrada i eixida de vianants el dispositiu d'obertura de la qual no serà automàtic.

2. Totes les plantes destinades a aparcament de vehicles estaran dotades d'escales que permeten el trànsit de vianants entre elles.

3. Els accessos de vianants compliran les condicions establides en la norma bàsica NBE-CPI-96 o normativa que la substituïska.

Article 200.- Altura lliure en locals d'aparcament.

L'altura lliure en els garatges serà, com a mínim, de 2,20 metres amidats en qualsevol punt de la seua superfície. Si existixen instal·lacions penjades que impliquen una altura lliure menor de 2,20 metres, estes només podran situar-se sobre les places i en este cas l'altura lliure podrà reduir-se fins al mínim de 2 metres.

Article 201.- Ventilació en locals d'aparcament.

1. Tots els locals d'aparcament disposaran de sistemes d'evacuació natural de fums, independentment del mecànic que es projecte o instal·le, de manera que corresponga 1 metre quadrat de superfície de buit per cada 300 metres quadrats de superfície de local d'aparcament en planta, sense computar en este amidament la superfície corresponent a accessos.

2. Els locals d'aparcament situats en soterranis i semisoterranis disposaran de ventilació forçada. S'entén per ventilació forçada el conjunt d'elements que garantisquen un agranat complet dels locals, amb capacitat mínima de 5 renovacions per hora i concebut de forma tal que impedisca l'acumulació de vapors o gasos nocius.

3. És obligatori que s'establisca un programa de funcionament dels equips mecànics de ventilació forçada, de manera que els nivells d'inmissió de contaminants es mantinguen sempre en qualsevol punt del garatge o estacionament dins dels límits reglamentats. Sempre que siga obligatòria la instal·lació de ventilació forçada s'efectuarà la instal·lació de detecció de CO amb sistema d'accionament automàtic dels ventiladors. Els detectors seran els establerts per la norma UNIX corresponent i s'instal·laran en els punts més desfavorablement ventilats. El comandament dels extractors se situarà en l'exterior del recinte de l'aparcament o en una cabina resistent al foc i de fàcil accés.

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:

- En lugares de escasa visibilidad.
  - En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.
  - 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 comunitaris 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 garantizan 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. Quant al règim d'il·luminació i ventilació caldrà ajustar-se al que disposa la norma HD-91 i la resta d'aplicació.

**TÍTOL SISÉ.**

Ordenances particulars de les zones de qualificació urbanística.

Capítol primer.- Zona de nucli antic (CA).

Secció primera: Definició, àmbit i usos.

Article 202.- Definició i àmbit.

El present capítol té com a objecte regular específicament una zona del nucli urbà de Simat de la Vallidigna que es denomina Nucli Antic, i es considera com a tal la que així ve grafiada en el plànol corresponent del Pla General d'Ordenació Urbana aprovat provisionalment pel seu Ajuntament en acord del Ple del dia 27 de juliol del 2006.

Comprén l'àrea que ha servit d'origen a la formació del nucli urbà tradicional i que, encara que desfigurada en part, conserva una tipologia de vivenda tradicional.

Article 203.- Usos.

1. L'ús global o dominant d'esta zona és el residencial unifamiliar (Run) i plurifamiliar o múltiple (Rpf).

2.-Es consideren usos compatibles els següents:

- Bars sense ambientació musical.
- Oficines de professionals.
- Oficines bancàries i d'assegurances.
- Comerç al detall.
- Aparcaments públics i privats.
- Bugaderies, tintorereries i farmàcies.

3. Es prohibix expressament la resta.

Secció segona: Condicions de la parcel·la i l'edificabilitat.

Article 204.- Condicions de la parcel·la.

1. Les parcel·les edificables compliran les condicions següents:

- a) La superfície mínima de parcel·la edificable serà de 80 metres quadrats.
- b) La façana mínima serà de 6 metres lineals.
- c) En aquelles illes de cases on existisca un elevat grau de consolidació i a la vista del parcel·lari, els Serveis Tècnics Municipals arbitraran les oportunes regularitzacions, eximint de les anteriors condicions, quan així ho entenguen necessari, les parcel·les vacants de l'illa indicada. En tot cas serà edificable la parcel·la resultant de l'enderrocament de les edificacions existents en l'actualitat.

2. Paràmetres d'emplaçament.

L'ocupació de la parcel·la edificable s'ajustarà a les alineacions definides en els plans del Pla General. L'edificació no podrà retirar-se de l'alineació exterior.

La profunditat edificable serà l'assenyalada en tal Pla. En cas de no indicar-se esta, s'entendrà edificable la totalitat de la parcel·la. En el pati d'illa de cases on existisca es podrà construir en planta baixa.

Fins que no es produïska l'aprovació definitiva del PGOU, s'entendrà aplicable l'alineació prevista en les normes subsidiàries.

Article 205.- Condicions estètiques i cossos ixents.

1. Les noves edificacions s'adequaran amb caràcter general a la tipologia modal de l'àrea, és a dir, edificació entre mitgeres i altura en funció del parament de façana o de l'entorn en què s'ubiquen.

La composició de façana s'ajustarà obligatòriament a les tipologies tradicionals, amb buits verticals, fusteria d'espejament i acabat tradicional i revestiments de façana amb predominança de l'arrebossada.

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

3. En edificis no catalogats, podrà procedir-se a la modificació de les característiques d'una façana existent d'acord amb un projecte adequat que garantisca un resultat homogeni del conjunt arquitectònic i la seua relació amb els confrontants. En edificis pròxims a edificacions o conjunts de singular valor historicoartístic o arquitectònic o paratges d'interés paisatgístic, ecològic o mediambiental, l'Ajuntament podrà fer-se càrrec de l'elaboració d'este projecte de disseny de conjunt de la façana i repercutirà el seu cost a la propi-

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

**TITULO 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 Vallidigna, 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 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 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 pròximos 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, re-



etat si es contenen en el límit del deure de conservació que els correspon, i amb càrrec a fons de l'entitat que ho ordena, quan el sobrepassa per a obtindre millors d'interés general. Així mateix haurà d'adjuntar-se una memòria i plànol de la situació original i de la nova després de la modificació, indicant els materials de construcció a utilitzar.

4. Qualsevol actuació que incidisca sobre l'obra de fàbrica o tancaments de la façana d'un edifici existent està subjecta a llicència municipal prèvia, que només es podrà atorgar quan la sol·licitud adjunte projecte o plànol de conjunt firmat per tècnic competent, que contemple el resultat de l'actuació sobre la totalitat de la façana. Així mateix haurà d'acompanyar-se una memòria i plànol de la situació original i de la nova després de la modificació, indicant els materials de construcció a utilitzar.

5. En les façanes es permetrà la modificació de buits existents sempre que es guarde l'estètica de l'edifici.

6. No es permeten els miradors. Es permeten balcons, balconades i terrasses amb volada màxim de 0,60 metres.

7. Serà obligatòria l'ocupació de coberta inclinada en la part que recau a façana, en els primers 2,50 metres comptadors des de la perpendicular cap a dins.

8. Es permetran ràfols amb una eixida màxima de 40 cm, amb acabat tradicional. Si es tracta de l'última planta d'altura permesa, l'ixent del ràfol podrà tindre l'amplària total de façana.

Article 206.- Dotació d'aparcaments.

1. S'aplicarà la dotació mínima de places d'aparcament assenyalsada en les ordenances generals.

2. El tancament dels accessos als locals d'aparcament coincidirà amb l'alineació exterior.

Capítol segon.- Zona d'eixamplament (ENS).

Secció primera: Definició, àmbit, subzones i usos.

Article 207.- Definició i àmbit.

1. Als efectes d'estes ordenances, es considera com a zona d'eixamplament (ENS) la constituïda pel conjunt d'àrees expressament grafiadas amb este títol en els plànols corresponents del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Simat de la Valldigna, aprovat provisionalment en acord de Ple del dia 27 de juliol del 2006.

Article 208.- Usos.

1. L'ús global o dominant d'esta zona és el residencial unifamiliar (Run) i plurifamiliar o múltiple (Rpf).

2. Es consideren usos compatibles els següents:

-Bars sense ambientació musical.

-Oficines de professionals.

-Oficines bancàries i d'assegurances.

-Comerç al detall.

-Aparcaments públics i privats.

-Bugaderies, tintorereries i farmàcies.

3. Es prohibix expressament la resta.

Secció segona: Condicions de la parcel·la i de l'edificació.

Article 209.- Condicions de la parcel·la.

1. Les parcel·les edificables compliran les condicions següents:

a) La superfície mínima de parcel·la edificable serà de 80 metres quadrats.

b) La façana mínima serà de 6 metres lineals.

c) En aquelles illes de cases on existisca un elevat grau de consolidació i a la vista del parcel·lari, els Serveis Tècnics Municipals arbitrarán les oportunes regularitzacions, eximint de les anteriors condicions, quan així ho entenguen necessari, les parcel·les vacants de l'illa esmentada. En tot cas serà edificable la parcel·la resultant de l'enderrocament de les edificacions existents en l'actualitat.

2. Paràmetres d'emplaçament.

L'ocupació de la parcel·la edificable s'ajustarà a les alineacions definides en els plànols del Pla General. L'edificació no podrà retenir-se de l'alineació exterior.

La profunditat edificable serà l'assenyalada en tal plànol. En cas de no indicar-se esta, s'entendrà edificable la totalitat de la par-

percutiendo 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 constituída 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.

cel·la. En el pati d'illa de cases, on n'hi haja, es podrà construir en planta baixa.

Mentre no es produïska l'aprovació definitiva del PGOU, s'entendrà aplicable l'alineació prevista en les normes subsidiàries.

Article 210.- Condicions funcionals i estètiques de l'edificació.

No s'admetran celoberts o buits de ventilació exteriors que recaïguen a espais lliures públics i a vials públics.

Es permeten miradors que ocupen, com a màxim, el 60% de l'amplària de la façana. La resta de la volada amb ús permès podrà destinar-se a balcó o terrassa.

Article 211.- Dotació d'aparcaments.

1. S'aplicarà la dotació mínima de places d'aparcament assenyalada en les ordenances generals.

2. El tancament dels accessos als locals d'aparcament coincidirà amb l'alineació exterior.

Capítol tercer.- Zona "unitat d'actuació zona nord" (UAZN).

Article 212.- Parcel·lació.

S'establix com a parcel·la mínima per a edificació adossada aquella que tenint una superfície de 126 m<sup>2</sup> tinga un mínim de façana de 5 m.

En el cas d'edificació aïllada la longitud mínima de façana serà d'11 m i la superfície mínima de parcel·la serà de 280 m<sup>2</sup>.

En parcel·lar no podran quedar porcions residencials de terrenys de magnituds inferiors a la parcel·la mínima.

Els solars tindran formes regulars i en parcel·lar il·les les línies de paret mitgera no formaran amb la façana un angle inferior que 60°.

Per a concedir llicències d'edificació els propietaris hauran de procedir a la normalització de finques en els casos en què siga necessari. En cas de disconformitat entre ells, l'Ajuntament podrà expropiar els terrenys per a procedir a la seua racional distribució o adoptar acord de regulació de finques, aplicant els criteris de reparcel·lació continguts en el Text Refós de la Llei del Sòl vigent, segons el qual el dret dels propietaris serà proporcional a la superfície de les parcel·les respectives en el moment de l'aprovació de la delimitació de la unitat d'execució.

Article 213.- Edificació.

No es permetrà l'edificació ni s'expedirà llicència municipal d'obres, fins que els terrenys no tinguen la qualificació legal de solar estimat com a edificable i s'haja obtingut la llicència de parcel·lació o reparcel·lació prèvia, si és el cas, en els polígons en què esta siga obligatòria.

Mentre no s'hagen dut a terme el règim del sòl i les obres d'urbanització, l'Ajuntament podrà atorgar llicències d'edificació previ compromís del promotor en escriptura pública amb accés al Registre al pagament en el dia escaient de la part proporcional de les despeses d'urbanització que li corresponguen a cada finca.

Article 214.- Enderrocaments.

Per a procedir a l'enderrocament d'edificacions es respectarà el que preveu l'article 31 i la resta de normes generals de les presents ordenances.

Article 215.- Depòsit de runes i materials.

Queda prohibit dipositar a les vies públiques, sense autorització expressa de l'Ajuntament, terres i runes, així com materials procedents d'enderrocaments, que seran transportats immediatament a un abocador.

Els materials d'apilament en obres que circumstancialment queden dipositats a la via pública no impediran el trànsit i estaran convenientment senyalitzats amb tanca de protecció i il·luminats a la nit a fi d'evitar danys a tercers, i en seran responsables el propietari o el contractista de les obres en cas que no es prenguen les mesures de seguretat requerides.

Article 216.- Rases i sondatges.

No es podran obrir rases ni sondatges a la via pública sense l'autorització prèvia municipal i prèviament es dipositarà una fiança que garantisca la reposició de les obres afectades. L'import de la fiança serà concretat pels serveis municipals i tornat quan s'informe que ha desaparegut la causa que va motivar el seu dipòsit.

Tots els materials dipositats en el carrer, encara que s'haja pagat la taxa d'ocupació de via pública, hauran de ser retirats deixant el carrer lliure, si l'Alcaldia ho requereix.

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 m<sup>2</sup> tenga un mínimo de fachada de cinco (5) m.

En el caso de edificación aislada la longitud mínima de fachada será de 11 m, siendo la superficie mínima de parcela de 280 m<sup>2</sup>.

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 60°.

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 circumstancialmente 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.

Les rases i sondatges hauran d'estar senyalitzats i es delimitarà el seu recinte amb les mesures de protecció necessàries per a evitar accidents.

Les runes i resta de materials es retiraran promptament de la via pública i durant l'execució de les obres es procurarà fer-ho per parts, a fi de no impedir el trànsit rodat i de vianants.

Article 217.- Solars no edificats. Tancament.

Hauran de tancar-se mitjançant construcció de fàbrica, amb una alçada mínima de dos metres, les parcel·les sense edificar. L'Ajuntament podrà executar el tancament a costa del propietari, previ requeriment perquè ho faça en el termini que s'establisca.

Article 218.- Tancament de seguretat durant l'execució de les obres.

Quan es realitzen obres noves, reparacions, fitacions o enderrocaments d'immobles que recauen a via pública, els contractistes o propietaris d'estos col·locaran un tanca de protecció paral·lel a la façana, amb una separació màxima de 3 metres i que comprenga tota la façana o zona afectada, deixant sempre l'espai suficient per a passar per la via pública.

Els materials s'apilaran dins d'este recinte i s'haurà de traure la corresponent llicència d'ocupació de via pública especificant la zona afectada i el temps d'ocupació.

Article 219.- Conduccions i pals en vies públiques.

Les conduccions d'aigua, electricitat, enllumenat públic, telèfon i altres que hagen d'instal·lar-se en via pública o en el seu subsòl, així com els elements sustentadors d'amarrament o distribució, seran fàcilment revisables i de fàcil reparació i hauran de complir els reglaments i la resta de preceptes en vigor i, si no n'hi ha, les condicions que, amb un informe tècnic previ, dispose l'Ajuntament.

Article 220.- Bastides.

Sempre que hagen d'alçar-se bastides a la zona de façana dels edificis, els seus peus drets respectaran el paviment existent i no estaran separats més d'1,50 metres del paràmetre de façana i es compliran les Normes de Seguretat i Treball vigents en eixe moment.

Es prendran les mesures de protecció i senyalització necessàries, responsabilitzant-se el propietari o contractista dels danys ocasionats a tercers.

Article 221.- Grues o torres-grua.

La instal·lació de les torres-grua i elements d'elevació de materials requerix la llicència municipal, amb l'estricta compliment de la HD-91 i legislació especial vigent en cada moment.

Article 222.- Alineacions i rasants.

S'aplicarà el règim de les ordenances generals de l'edificació.

Tant les alineacions com les rasants queden grafiades en els plànols municipals.

Es considera com a rasant la de la vorera corresponent a la de l'alineació oficial a què recaiga la façana principal de l'edifici, considerant com a tal la de major longitud, amidant-se en el punt mitjà de la longitud de façana.

En els carrers amb desnivell s'aplicarà el criteri de l'ordenança general.

Article 223.- Separació a límits i a façanes.

Separació a límits:

3 m per a habitatges aïllats.

0 m per a habitatges adossats.

Separació de façanes: 3 m, com a mínim, en ambdós casos.

Article 224.- Xamfrans.

Els xamfrans en els casos que és obligat queden grafiats en els plànols.

Article 225.- Altura, nombre de plantes i ocupació màxima.

El nombre màxim de plantes permés serà de 3, amb una alçada màxima de cornisa de 10 m.

Es podran construir soterranis i semisoterranis, que no ocuparan les zones de retirada obligatòria de façana. Tindran consideració de semisoterrani aquelles plantes en què la cara inferior del seu forjat de sostre no supere 1 m sobre la rasant de la vorera.

En els carrers amb desnivell s'aplicarà el criteri de l'ordenança general.

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 recaentes 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.

Per damunt de l'altura màxima únicament es podran construir:

- Caixes d'escala.
- Sales de màquines d'ascensor.
- Depòsits d'aigua potable.
- Elements d'aprofitament d'energia solar.

Estes construccions computaran a efectes d'edificabilitat consumida.

Estes construccions no superaran l'altura màxima de carener permés.

L'ocupació màxima de parcel·la serà del 70% de la seua superfície.

Queda prohibit l'aprofitament davall coberta.

Computaran com a edificabilitat consumida les construccions següents: caixa o coberta d'escala, sala de màquines de l'ascensor, depòsit de l'aigua i elements de cobriment d'instal·lacions d'energia solar.

Article 226.- Edificabilitat neta sobre parcel·la.

L'edificabilitat màxima permesa sobre parcel·la neta no superarà 1,233 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Les terrasses cobertes computaran el 50% a efectes d'edificabilitat consumida.

Article 227.- Cobertes.

Les cobertes podran ser planes o inclinades.

Les cobertes inclinades tindran una inclinació de vessants de manera que el carener no supere 2,4 m per damunt de l'altura màxima de cornisa permesa.

Queda prohibit l'aprofitament davall coberta.

El ràfol de la coberta inclinada o les cornises en les cobertes planes, que en cap cas no podrà tindre la condició de xafable, no serà major de 30 cm respecte del pla vertical de façana i patis interiors.

Article 228.- Patis interiors d'edificació.

En els patis interiors se seguirà el que establix la normativa de la Generalitat Valenciana vigent, referida a habitabilitat i disseny de vivendes (HD-91), que fixa la forma i dimensions mínimes dels celoberts.

Es permetrà la construcció de patis mancomunats amb l'acord previ entre els propietaris confrontants, complint les dimensions assenyalades en el paràgraf anterior, sempre que es faça constar en escriptura pública, inscripció en el Registre.

Es consideraran com superfície no ocupada, és a dir, superfície no computable a efectes de l'edificabilitat consumida.

La superfície dels patis interiors, si arranquen des de la planta baixa, es computarà com a superfície lliure d'edificació als efectes de la consideració de l'ocupació màxima de parcel·la.

Article 229.- Volades.

Queden prohibides les volades sobre zones de reculada, quedant a gust del projectista les possibles volades a construir fora de les zones esmentades.

Es permeten ràfols i cornises sobre el pati vertical a façana i patis. El vol màxim de ràfol serà de 40 cm i el de la cornisa de 30 cm.

Article 230.- Edificació en espais lliures i públics.

En els espais lliures només es permeten construccions i piscines que no s'eleven sobre la rasant del terreny, així com la instal·lació d'elements desmuntables que formen part d'una zona de jocs o esportiva.

No es permet cap tipus de cobriment, inclús desmuntable, de fusteria, etc.

Article 231.- Obres de reforma ampliació o consolidació.

En edificació a la línia es permeten les obres de reforma, ampliació o consolidació, tants les que tendisquen a millorar les condicions higièniques i estètiques, com les obres de façana, distribució interior i estructura o consolidació i les obres de reforma amb ampliació de volum sempre que es complisquen les condicions d'estes normes per a les obres de nova planta. Es prohibeixen les reformes aïllades en la porció de façana corresponent a cada pis i sota cap concepte s'autoritzaran si no corresponen a un pla conjunt de façana.

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.- Patis 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 escriptura pública, inscripció 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, tanto 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.

Article 232.- Condicions estètiques. Mitgeres.

Les construccions, tant en aspecte com en qualitat, hauran de guardar, quant a utilització de materials, aquells que siguen acords amb el conjunt de la zona.

Article 233.- Tancament de parcel·les.

El tancament de parcel·les a la part que recau en façana a carrer, estarà format per una tanca correguda d'una altura màxima d'1,80 m, en la qual els 100 cm inferiors seran tancats i construïts amb materials acords amb l'entorn i la resta d'altura estarà formada per elements metàl·lics o de zelosia, amb un percentatge de buits superior al 50 %. En els carrers amb desnivell s'aplicarà el criteri de l'ordenança general.

El tancament entre mitgeres serà tancat en la seua totalitat, amb una altura màxima d'1,80 m, amidat des de la rasant de la vorera. En edificis amb semisoterrani, esta altura podrà computar-se des de la cara superior del seu forjat sostre.

Article 234.- Aparcaments.

Reserva: se'n reservarà un mínim d'un per vivenda, sense que siguen aplicables les excepcions previstes en les ordenances generals.

Situació: podran situar-se en soterranis, semisoterranis i planta baixa, així com en els espais lliures de la parcel·la, si bé en este últim supòsit no podran cobrir-se.

Altiplans: no són obligatoris. La rampa podrà començar des de l'alineació de la façana.

Quant a la resta de condicions, serà aplicable la HD-91.

Capítol Quart.- Zona de protecció del Monestir de Santa Maria de la Valldigna.

Article 235.- Delimitació.

Es tracta d'un perímetre de sòl classificat com a urbà els límits del qual vénen definits en els plans d'ordenació, i dins del qual es distingixen les zones següents:

Zona A: entre zona d'entorn de protecció del sector est i la zona C.

Zona B: entre zona d'entorn de protecció del sector est i el nucli urbà.

Zona C: entre el monestir i la zona C.

El règim de l'entorn del monestir inclòs en el sector urbanitzable del sector est serà definit en les pròpies normes urbanístiques del Pla Parcial que el desenvolupa.

Article 236.- Normes comunes.

Estan prohibits els usos industrials i els terciaris no admesos expressament en este apartat.

El règim d'aparcaments serà el general establert en les normes urbanístiques del Pla General i en l'ordenança corresponent.

Els exteriors dels immobles inclosos en esta zona hauran de guardar harmonia amb l'exterior del monestir.

Per a l'obtenció de llicències urbanístiques serà preceptiva l'autorització de la Conselleria de Cultura i serà aplicable la legislació específica sobre Patrimoni Históricoartístic de la Comunitat Valenciana, així com el Pla Especial del Monestir i la legislació específica que pugua dictar-se.

S'hi permet l'ús hotelier i hostaler.

No s'hi permeten aprofitaments davall coberta.

A les zones A i B, per als edificis en cantó, la coberta serà inclinada amb ràfols pendents a cada carrer i amb una profunditat mínima del ràfol de 3 metres.

Article 237.- Normes especials per a cada zona.

Es consideren zones de l'entorn de protecció del monestir aquelles que han estat delimitades pel Pla General d'Ordenació Urbana aprovat provisionalment. Encara quan no s'aprove definitivament, regirà, quant a les presents ordenances i entre tant no es produïska l'aprovació d'un Pla Especial, la divisió en zones realitzada en l'instrument de planejament general a què s'ha fet referència anteriorment, tenint en compte que la zona de protecció del monestir venia delimitada ja en les Normes Subsidiàries de Planejament Municipal.

Zona A: s'hi permet construcció en planta baixa i una altura. S'inclou en unitats d'execució en sòl urbà i se li aplica la normativa general, excepte limitacions per la seua consideració de zona de protecció. Es permet l'ús esportiu fins a la seua desafectació, quedant d'ara en avant en situació de fora d'ordenació.

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 construidos 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.

Es permet la construcció de vivendes de nova planta, en planta baixa i una altura, amb una altura màxima de cornisa de 6,30 metres.

Tindran el règim del nucli històric tradicional, amb les limitacions següents:

- Limitació parcel·laria de 6 metres i el seu reflex en façana.
- Disseny de façanes planes, amb buits predominantment allargats, permetent-se balcons amb una volada màxima de 60 centímetres a una altura mínima de 3,30 metres sobre la rasant de la vorera, amidada en el punt mitjà de la façana.
- Cobertes inclinades en teula àrab, amb pendents tradicionals en les dues primeres crugies a partir de l'alineació de façana.
- Supressió de qualsevol element anòmal en façana (aplacat de gres o terrazo, sòcols sense referències històriques, etc.).

La caixa d'escala d'accés al terrat, en cas d'existir, se situarà com a mínim en la segona crugia a partir de les alineacions oficials, rematada amb teula àrab i serà tractada com a façana vista.

-Es permetran ràfols amb una eixida màxima de 40 cm, amb acabat tradicional.

Zona B: s'hi permet construcció en planta baixa i dues altures, amb una altura màxima de cornisa de 9,10 m. La resta, com en la zona A.

Zona C: consta d'edificacions d'una o dos altures adossades a l'antiga tanca del monestir en la seua cara oest. En estes edificacions només poden realitzar-se obres d'higiene i conservació, sent l'ús d'esta zona el cultural. Es pretén amb això recuperar la tanca del monestir i el caràcter d'aïllament del monestir sobre l'entorn.

La zona inclosa en el Sector Est previst en el PGOU aprovat provisionalment es regirà per les seues normes específiques, una vegada que es produïska la seua aprovació definitiva. Mentrestant serà aplicable la normativa pròpia del sòl no urbanitzable i no es permetran els usos que no siguin els autoritzats en la legislació especial.

#### TÍTOL SETÉ

Concepte i classificació dels usos.

Capítol primer.- Introducció.

Article 238.- Contingut.

1. En l'aplicació dels preceptes reguladors de l'ús del sòl i de les edificacions, continguts en estes Normes, se seguiran els conceptes, definicions i notacions que s'exposen en el present Títol. Les disposicions reguladores dels usos que a continuació s'establixen són de caràcter vinculant i complementen el que estableixen els Títols anteriors.

2. L'Ajuntament de Simat de la Vall digna podrà tramitar i aprovar ordenances municipals que precisen o detallen la normativa continguda en el present títol, però sense variar les categories bàsiques. A través d'eixes ordenances podran variar-se, si cal, els graus autoritzats en cada qualificació o les condicions de distàncies, reserves d'aparcament i condicions d'implantació, així com determinar aquelles activitats innòcues que puguen ser objecte d'autorització simplificada.

Capítol segon.- Classificació dels usos.

Secció primera: Segons la seua adequació.

Article 239.- Ús dominant, permés, complementari i prohibit.

En funció de la seua adequació a les distintes zones del territori, els usos es classifiquen en:

- a) Ús global o dominant: és aquell que definix el destí genèric (més del 50%) de cada zona.
- b) Ús permés o compatible: és aquell la implantació del qual és admesa pel planejament en no ser considerada contradictòria amb l'ús dominant en la zona.
- c) Ús complementari o exigible: és aquell que en virtut de les determinacions de la legislació urbanística vigent o de les del propi Pla General i els instruments urbanístics que el desenvolupen, haja d'acompanyar, necessàriament, a l'ús global previst, així com, si és el cas, als usos permesos, en la proporció que s'establisca en relació a estos.
- d) Ús prohibit o incompatible: és aquell la implantació del qual no és permesa pel planejament.
- e) Ús transitori o provisional: és aquell que, no estant prohibit pel planejament, s'establix per un període de temps determinat, revo-

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 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

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

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 determi-

cable a voluntat de l'administració actuant conforme al règim determinat per la Llei 16/2005 Urbanística Valenciana.

Article 240.-Referències a lleis.

S'entén per nomenclàtor el llistat d'activitats aprovat per Decret 54/1990, declarat provisionalment vigent pel Decret 127/06, mentre no es dicte una norma de desplegament d'esta.

Secció segona: Segons la seua funció.

Article 241.- Ús residencial.

1. És aquell que es desenvolupa en els edificis destinats a l'allotjament permanent de les persones.

2. Es distingixen els següents usos residencials:

a) Ús residencial unifamiliar (Run): en cada unitat parcel·lària s'edifica una sola vivenda en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent i exclusiu.

b) Ús residencial plurifamiliar o múltiple (Rpf): en cada unitat parcel·lària s'edifiquen dos o més vivendes, que podran disposar d'accesos i altres elements comuns. Els apartahotels i apartaments turístics en règim d'explotació temporal pertanyen a esta categoria d'ús.

c) Ús residencial comunitari (Rcm): edificis destinats a l'allotjament permanent de col·lectius que no constituïsquen unitats familiars, com ara: residències d'estudiants, d'ancians, comunitats cíviques, comunitats religioses.

Article 242.- Ús terciari.

Es distingixen els següents usos terciaris: comercial, hotelier, oficines i recreatiu.

1. Ús comercial (Tco): comprén les activitats destinades al subministrament de mercaderies al públic per mitjà de vendes al detall, venda de menjars i begudes per a consum en el local (restaurantes, bars i ús hostaler en general) així com la prestació de serveis a particulars.

2. Ús hotelier (Tho): comprén les activitats que, destinades a satisfer allotjament temporal, es realitzen en establiments, subjectes a la legislació específica, com ara:

a) Tho.1 Hotels, hostals i pensions (grup 661 del Nomenclàtor). Els apartahotels i apartaments en règim d'explotació hotelera o temporal no pertanyen a esta categoria d'ús, sinó al residencial (R).

b) Tho.2 Campaments de turisme d'ús col·lectiu, campaments privats, campaments juvenils, centres i colònies de vacances escolars i semblants (grup 669 del Nomenclàtor).

3. Ús d'oficines (Tof): locals destinats a la prestació de serveis administratius, tècnics, financers, d'informació o altres, realitzats bàsicament a partir del maneig i transmissió d'informació, bé a les empreses o als particulars, siguen estos de caràcter públic o privat.

4. Ús recreatiu (Tre): comprén les activitats vinculades amb l'oci, la vida de relació, el temps lliure i l'esplai en general, que es realitzen en edificis, locals i instal·lacions com ara: sales de cine, teatres, sales de concerts, sales de reunió, discoteques, bars amb instal·lació musical o pubs, sales de festes, sales de jocs, instal·lacions per a l'exhibició lucrativa d'activitats esportives, parcs d'atraccions, etc., corresponent als grups 963 al 969 i 652 del nomenclàtor.

Article 243.- Ús industrial.

1. Comprén les activitats destinades a l'obtenció, elaboració, transformació i reparació de productes.

Article 244.- Ús magatzem.

1. Comprén aquelles activitats independents l'objecte principal de les quals és el dipòsit, guarda o emmagatzematge de béns o productes, així com les funcions pròpies de magatzematge i distribució de mercaderies pròpies del comerç majorista. Així mateix altres funcions de dipòsit, guarda o emmagatzematge lligades a activitats principals d'indústria, comerç detallista, transport o altres serveis de l'Ús Terciari, que requerixen espai adequat separat de les funcions bàsiques de producció, oficina o despach al públic.

Article 245.- Ús dotacional.

Comprén les activitats destinades a dotar el ciutadà dels equipaments i serveis, necessaris per al seu esplai, educació, enriquiment

nado, 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, educa-

cultural, salut, assistència, benestar i millora de la qualitat de vida.

Es distingixen els següents usos dotacionals: de comunicacions, d'espais lliures, educatiu, esportiu, sociocultural, sanitari, assistencial, administratiu, d'abastiment, religiós, de servei urbà, de cementeri, d'infraestructures i de defensa i forces de seguretat.

1. Ús de comunicacions (Dcm):

Comprén les activitats que s'exercixen en les àrees destinades a la comunicació i transport de persones i mercaderies.

2. Ús d'espais lliures (Del):

Comprén les activitats d'esplai i repòs a l'aire lliure, de la població, desenvolupades en terrenys dotats de l'arbratge, jardineria i mobiliari urbà necessaris, de manera que es garanteixen les activitats esmentades, així com la millora de les condicions mediambientals.

3. Ús d'equipament comunitari:

a) Ús educatiu - Cultural (Ded): comprén les activitats destinades a la formació intel·lectual de les persones, en els seus diferents nivells (centres universitaris, batxillerat, educació primària i infantil, formació professional, preescolar, guarderia, educació especial, educació per a adults, acadèmies, etc.).

b) Ús esportiu (Dep): comprén les activitats destinades a la pràctica, ensenyament o exhibició de l'esport.

c) Ús sociocultural (Dsc): comprén les activitats destinades a la gènesi, transmissió i conservació dels coneixements, a desenvolupar en instal·lacions com ara: biblioteques, museus, sales d'exposició, arxius, teatros i auditoriums, centres d'investigació, etc. Comprén així mateix, les activitats de relació social, com ara les desenvolupades per les associacions cíviques i semblants.

d) Ús sanitari (Dsa): comprén les activitats destinades a l'assistència i prestació de serveis mèdics o quirúrgics, exclosos els que es presten en despatxos professionals.

e) Ús assistencial (Das): comprén les activitats destinades a la prestació d'assistència no específicament sanitària, com ara les que es realitzen en: residències per a ancians, centres geriàtrics, centres de recollida de menors, centres d'assistència a marginats socials, etc., i centres d'assistència social en general.

f) Ús administratiu (Dad): comprén les activitats pròpies dels serveis oficials de les Administracions públiques, així com dels dels seus organismes autònoms. S'exclouen les activitats exercides, en els recintes que els són propis, pels cossos i forces de seguretat d'àmbit supramunicipal i les realitzades en les instal·lacions sanitari-assistencials vinculades a la Seguretat Social.

g) Ús religiós (Dre): comprén les activitats destinades a la celebració dels diferents cultes.

h) Ús de servei urbà (Dsr): comprén les activitats destinades a la prestació de serveis urbans no específicament infraestructurals, com ara els serveis de salvaguarda de persones i béns: bombers, socorrisme, policia municipal, protecció civil, serveis de neteja de la via pública, etc.

i) Ús de cementeri (Dce): comprén les activitats destinades al soterrament o incineració de restes humanes.

4. Ús d'Infraestructures (Din): comprén les activitats vinculades a les infraestructures bàsiques i de serveis, com ara:

a) Captació i depuració d'aigua per a ús domèstic, industrial i comercial (Din.1).

b) Línies d'alta tensió i subestacions d'alta a mitjana tensió (Din.2).

c) Estacions depuradores d'aigües residuals (Din.3).

d) Tractament i eliminació de residus sòlids (Din.4).

e) Serveis centrals de telecomunicacions (Din.5).

f) Estacions de servei de subministrament de carburants (Din.6).

h) Activitats vinculades als llits de corrents naturals que constitueixen àrees de domini públic hidràulic (RD/849/1986 o norma equivalent) (Din.7).

5. Ús de forces de seguretat (Dfs):

Comprén les activitats, realitzades en els recintes que els són propis, dels cossos i forces de seguretat d'àmbit supramunicipal.

ción, 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 hidràulico (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.



Article 246.- Ús d'aparcament.

1. Comprén les activitats directament vinculades a la guarda i dipòsit de vehicles.

2. Se'n distingixen els següents:

a) Aparcament per a ús públic o privat, de vehicles en qualsevol de les ubicacions següents (Par.1):

- Planta baixa, semisoterrani o soterranis davall edificació en altura (Par.1a)

- Edificacions autoritzades davall els espais lliures privats i, si és el cas, prèvia concessió administrativa o mera autorització, davall els espais lliures públics (Par.1b).

- A l'aire lliure sobre superfície lliure de parcel·la (Par.1c).

- En edifici d'ús exclusiu (Par.1d).

b) Aparcament expressament vinculat a vehicles destinats al transport col·lectiu de viatgers i/o al transport de mercaderies (Par.2), excepte els que es requereixen per a furgonetes de menys de 3,5 Tm. que queden assimilades a la categoria Parell.1. No inclou esta categoria els aparcaments o estacions d'autobusos de transport col·lectiu de viatgers ubicats en via pública o espais lliures.

Article 247.- Usos Rústics en el Medi Natural.

Se'n distingixen els següents:

1. Ús Agrícola (Nag):

Comprén les activitats de cultiu i explotació agrícola.

2. Ús Ramader (Nga):

Comprén les activitats destinades a l'explotació pecuària.

3. Ús Forestal (Nfo):

Comprén les activitats destinades a l'explotació forestal.

4. Ús Extractiu (Nex):

Comprén les activitats d'extracció d'àrids i altres minerals per mitjà de l'explotació de pedreres, llits fluvials, mines, etc.

5. Ús d'Esplai en el medi natural (Nes):

Comprén les activitats d'esplai i repòs a l'aire lliure, vinculades al medi natural.

6. Ús de Protecció del medi natural (Nme): comprén les activitats destinades a la protecció, preservació i manteniment de les característiques pròpies del medi natural.

Article 248.- Resum dels usos.

A continuació es relacionen per ordre alfabètic, tots els tipus i categories dels usos descrits en esta secció segons la seua funció.

Alm	Magatzem
D	Dotacional
Dab	Abastiment
Dad	Administratiu
Das	Assistencial
Dce	Cementeri
Dcm	Comunicacions
Dfs	Forces de seguretat
Ded	Educatiu
Del	Espai lliure
Dep	Esportiu
Din	Infraestructures
Din.1	Captació i depuració d'aigua
Din.2	Estesos d'alta tensió i subestacions de alta a mitja tensió.
Din.3	Estacions depuradores d'aigües residuals
Din.4	Tractament i eliminació de residus sòlids
Din.5	Serveis centrals de telecomunicacions
Din.6	Estacions de servei de carburants
Din.7	Domini públic hidràulic
Dre	Religiós
Dsa	Sanitari
Dsc	Sociocultural
Dsr	Servei urbà
Ind	Industrial
N	Ús rústic en el Medi Natural
Nag	Agrícola
Nes	Escampament en el medi natural
Nex	Extractiu
Nfo	Forestal
Nga	Ramader
Nme	Protecció del medi natural
Par	Aparcament

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):

Comprénde las actividades de cultivo y explotación agrícola.

2. Uso ganadero (Nga):

Comprénde las actividades destinadas a la explotación pecuaria.

3. Uso forestal (Nfo):

Comprénde las actividades destinadas a la explotación forestal.

4. Uso extractivo (Nex):

Comprénde 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):

Comprénde las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.

6. Uso de protección del medio natural (Nme): Comprénde 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	Aparcament per a ús públic o privat
Par.1a	En Planta baixa o semisoterrani
Par.1b	Baix espais lliures públics
Par.1c	A l'aire lliure
Par.1d	En edifici d'ús exclusiu
Par.2	Aparcament vehicles de transport
R	Residencial
Rcm	Residencial comunitari
Rpf	Residencial plurifamiliar
Run	Residencial unifamiliar
T	Terciari
Tco	Comercial
Tho	Hoteler
Tho.1	Hotels, hostals, pensions, motels
Tho.2	Campaments
Tof	Oficines
Tre	Recreatiu

**DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.**

Disposició transitòria primera.- Els procediments iniciats amb anterioritat a l'entrada en vigor de les presents ordenances seguiran amb la tramitació prevista en el moment del seu inici.

Disposició transitòria segona.- A les sol·licituds de llicència presentades amb anterioritat però la tramitació de les quals no s'haja iniciat a l'entrada en vigor de les presents ordenances se'ls aplicarà esta pel que fa al procediment a seguir, i pel que fa a l'aspecte substantiu, s'aplicarà el que preveu l'article 21 de les presents.

**DISPOSICIÓ FINAL.**

Primera.- S'adjunten com annexos les fitxes d'ordenació de les zones de sòl urbà.

Segona.- Totes les referències que es fan al Pla General s'entendran fetes a les Normes Subsidiàries Municipals mentre no es produïska l'aprovació definitiva d'aquell.

**DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA.**

Queden derogades en l'àmbit d'este terme municipal les ordenances del sòl urbà que es contenen en les Normes Subsidiàries Municipals.

Simat de la Valldigna, 8 de novembre del 2006.

**FITXA DE ZONA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA**

Fitxa 1.- Casco Antic (nucli històric tradicional)

SISTEMA D'ORDENACIÓ	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA	ÚS GLOBAL
Alineació de carrer	Illa de cases compacta	Residencial
ÚS DOMINANT	USOS COMPATIBLES Bars sense ambientació musical, oficines de professionals, oficines bancàries i d'assegurança, comerç a la menuda, aparcaments públics i privats, bugaderies i tintorereries, clíniques i farmàcies.	USOS INCOMPATIBLES La resta
PARCEL·LA Parcel·la mínima: 80 m <sup>2</sup> Front mínim de parcel·la: 6 m	VOLUM i FORMA Nombre màxim de plantes: segons plans NNSS fins aprovació definitiva PGOU. Alçada màxima reguladora: 13 m Àtics: no, Soterranis: sí, condicions segons ordenança general Semisoterrani: sí, condicions segons ordenança general. Cossos volats: se'n permeten, en condicions fixades en ordenances municipals	ALTRES CONDICIONS Dotació aparcament: obligatòria en noves construccions, mínim una plaça per habitatge en plurifamiliars i unifamiliars i una plaça per cada 100 metres útils o fracció superior que 50m <sup>2</sup> en residencial comunitària, exempt si l'ampleària de façana és inferior a 10 metres o la superfície de parcel·la és inferior a 150 m <sup>2</sup> , i tot en condicions i resta d'exempcions fixades en ordenances.

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	Hoteler
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	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de calle	Manzana compacta	Residencial
USO DOMINANTE	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 plurifamiliars y unifamiliars 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.

**FITXA DE ZONA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA**

Fitxa 2: Eixample.

SISTEMA D'ORDENACIÓ	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA	ÚS GLOBAL
Alineació de carrer	Illa de cases compacta	Residencial
ÚS DOMINANT	USOS COMPATIBLES Bars sense ambientació musical, oficines de professionals, oficines bancàries i d'assegurances, comerç a la menuda, aparcaments públics i privats, bugaderies i tintorereries, clíniques i farmàcies.	USOS INCOMPATIBLES La resta
PARCEL·LA	VOLUM I FORMA Nombre màxim de plantes: segons plànols NNSS mentre no s'aprove definitivament el PGOU. Alçada màxima reguladora: 13 m Àtics: no. Soterranis i semisoterranis: sí, en les condicions fixades en les ordenances municipals.	ALTRES CONDICIONS Reserva d'aparcament per a vehicles automòbils, mínim una plaça per habitatge en plurifamiliars i unifamiliars i una plaça per cada 100 metres útils o fracció superior a 50m² en residencial comunitària, exempt si l'amplària de façana és inferior a 10 metres o la superfície de parcel·la és inferior a 150 m², en condicions i restants exempcions fixades en les ordenances municipals.

**FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA**

Ficha 2: Ensanche.

SISTEMA DE ORDENACION	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de calle	Manzana compacta	Residencial
USO DOMINANTE	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	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.

**FITXA DE ZONA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA.**

Fitxa 3.- UAZN (Unitat d'Actuació de la Zona Nord).

SISTEMA D'ORDENACIÓ	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	ÚS GLOBAL
Edificació aïllada	Bloc exempt i adossat	Residencial (adossada i aïllada)
ÚS DOMINANT	USOS COMPATIBLES Esportiu, docent, recreatiu i cultural.	USOS INCOMPATIBLES: La resta
PARCEL·LA	VOLUM I FORMA Nombre màxim de plantes: segons plànols: 3 Alçada màxima reguladora: 10 m Àtics: no. Soterranis i semisoterranis: sí, en les condicions fixades en les ordenances municipals.	ALTRES CONDICIONS Reserva d'aparcaments: mínim 1 per habitatge, en condicions fixades en ordenances particulars municipals. Zones verdes i espais lliures: mínims els existents. Noves dotacions, segons estàndars legals.

La resta de condicions són les fixades en les seues ordenances específiques.

**FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA.**

Ficha 3.-UAZN (Unidad de actuación de la zona Norte).

SISTEMA DE ORDENACION	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Edificación aislada	Bloque exento y adosado	Residencial (adosada y aislada)
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES Deportivo, docente, recreativo y cultural.	USOS INCOMPATIBLES: El resto
PARCELA	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.

**FITXA DE ZONA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA**

Fitxa 4.- Zona A Entorn protecció Monestir

SISTEMA D'ORDENACIÓ Alineació de carrer	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA Illa de cases compacta	ÚS GLOBAL Residencial
ÚS DOMINANT Residencial unifamiliar	USOS COMPATIBLES Bars sense ambientació musical, oficines de professionals, oficines bancàries i d'assegurances, comerç a la menuda, aparcaments públics i privats, bugaderies i tintorereries, clíniques i farmàcies. Es permet l'ús esportiu, fins a desafectació de l'existent.	USOS INCOMPATIBLES: La resta
PARCEL·LA Parcel·la mínima: 80 m <sup>2</sup> Front mínim de parcel·la: 6 m	VOLUM I FORMA Nombre màxim de plantes: PB i una altura, Alçada màxima de cornisa: 6,30 m Àtics: no. Soterranis: sí, condicions segons ordenança. Semisoterrani: sí, condicions segons ordenança municipal. Cossos volats: se'n permeten, en les condicions fixades en article 237 de les ordenances municipals.	ALTRES CONDICIONS Les fixades en l'article 237 de les ordenances municipals.

En tot cas, per a obtenir llicència és preceptiu l'informe previ de la Conselleria competent de la Generalitat Valenciana.

**FITXA DE ZONA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA.**

Fitxa 5.- Zona B entorn protecció Monestir.

SISTEMA D'ORDENACIÓ Alineació de carrer	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA Illa de cases compacta	ÚS GLOBAL Residencial
ÚS DOMINANT Residencial unifamiliar	USOS COMPATIBLES Bars sense ambientació musical, oficines de professionals, oficines bancàries i d'assegurances, comerç a la menuda, aparcaments públics i privats, bugaderies i tintorereries, clíniques i farmàcies. Es permet l'ús esportiu fins a la seua desafectació	USOS INCOMPATIBLES La resta
PARCEL·LA Parcel·la mínima: 80 m <sup>2</sup> Front mínim de parcel·la: 6 m	VOLUM I FORMA Nombre màxim de plantes: PB i dues altures, Alçada màxima reguladora: 9,10 m Àtics: no. Soterranis: sí, condicions segons ordenança. Semisoterrani: sí, condicions segons ordenança municipal. Cossos volats: se'n permeten, en condicions fixades en condicions generals de les ordenances municipals.	ALTRES CONDICIONS

En tot cas, per a obtenir la llicència és preceptiu l'informe previ de Conselleria competent de la Generalitat Valenciana.

**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 m <sup>2</sup> 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.

**FITXA DE ZONA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA**

Fitxa 6.- Zona C entorn protecció Monestir.

SISTEMA D'ORDENACIÓ Alineació de carrer	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA Illa de cases compacta	ÚS GLOBAL Residencial
ÚS DOMINANT Residencial unifamiliar	USOS COMPATIBLES Els existents en l'actualitat.	USOS INCOMPATIBLES La resta
PARCEL·LA No se n'hi fixen	VOLUM i FORMA No se n'hi estableixen	ALTRES CONDICIONS Zona fora d'ordenació. Només es permeten obres d'higiene i conservació.

En tot cas, per a obtenir llicència és preceptiu l'informe previ de la Conselleria competent de la Generalitat Valenciana.

**FITXA DE ZONA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA.**

Fitxa 7: Casc urbà Pla de Corrals.

SISTEMA D'ORDENACIÓ Alineació de carrer	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA Illa de cases compacta	ÚS GLOBAL Residencial
ÚS DOMINANT Residencial unifamiliar	USOS COMPATIBLES Bars sense ambientació musical, oficines de professionals, oficines bancàries i d'assegurances, comerç a la menuda, aparcaments públics i privats, bugaderies i tintorereries, clíniques i farmàcies. Terciari només en les condicions que s'indiquen en les ordenances municipals complementàries.	USOS INCOMPATIBLES La resta
PARCEL·LA Parcel·la mínima: 120 m <sup>2</sup> Front mínim de parcel·la: 6 m	VOLUM I FORMA Nombre màxim de plantes: 2 Alçada màxima reguladora: 7 m Àtics: no. Soterranis: sí, condicions segons ordenança. Semisoterrani: sí, condicions segons ordenança municipal. Cossos volats: se'n permeten, en les condicions fixades en les ordenances municipals.	ALTRES CONDICIONS Dotació aparcament: obligatòria en noves construccions, en la condició fixada en ordenança. Zones verdes i espais lliures: mínim, manteniment existent. Noves dotacions, segons estàndars legals.

3275

**Ajuntament de la Font de la Figuera**

*Edicte de l'Ajuntament de la Font de la Figuera sobre exposició al públic de la confecció dels padrons municipals dels impostos i les taxes de l'any 2007.*

**EDICTE**

Santiago Micó Ribera, alcalde-president de l'Ajuntament de la Font de la Figuera.

Fa saber: que confeccionats els padrons municipals de l'any 2007 per al cobrament de taxes-1 (prestació de vehicles, canalons i recollida del fem), taxes-2 (publicitat, aparadors, portades o vitrines i gossos), guals, aigua potable i impost sobre vehicles de tracció mecànica, s'estableix un termini de 15 dies hàbils per a l'exposició de reclamacions, transcorregut el qual, es procedirà a la recaptació a les oficines col·laboradores.

Recaptació voluntària:

La taxa de guals i l'impost sobre vehicles de tracció mecànica serà des de l'1 de març fins al 30 d'abril de l'any 2007, a les oficines col·laboradores.

Transcorreguts els terminis, si no s'ha efectuat l'ingrés, es procedirà al seu cobrament per via de constrenyiment, amb el 20% de recàrrec, els interessos de demora i les costes produïdes.

Ho fem públic perquè en prengueu coneixement.

La Font de la Figuera, 13 de febrer del 2007.—L'alcalde, Santiago Micó Ribera.

4003

**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 Corrals.

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 m <sup>2</sup> 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

**Ayuntamiento de La Font de la Figuera**

*Edicto del Ayuntamiento de La Font de la Figuera sobre exposición al público de la confección de padrones municipales de impuestos y tasas del año 2007.*

**EDICTO**

Santiago Micó Ribera, alcalde-presidente del Ayuntamiento de La Font de la Figuera.

Hace saber: Que confeccionados los padrones municipales del año 2007 para el cobro de tasas-1 (prestación de vehículos, canalones y recogida de basura), tasas-2 (publicidad, escaparates, portadas o vitrinas y perros), vados, agua potable e impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, se establece un plazo de 15 días hábiles para exposición de reclamaciones, transcurrido el cual, se procederá a su recaudación en las oficinas colaboradoras.

Recaudación voluntaria:

La tasa de vados y el impuesto sobre vehículos de tracción mecánica será del 1 de marzo hasta el 30 de abril del año 2007, en las entidades colaboradoras.

Transcurridos los plazos sin haber efectuado el ingreso, se procederá al cobro en vía de apremio con el 20% de recargo, intereses de demora y costas producidas.

Lo que se publica para general conocimiento.

La Font de la Figuera, 13 de febrero de 2007.—El alcalde, Santiago Micó Ribera.

4003

**Ajuntament de Torrent**

*Anunci de l'Ajuntament de Torrent sobre aprovació de l'estructura orgànica i funcional de l'Administració Municipal.*

ANUNCI

El Ple d'este Ajuntament, en sessió celebrada en data 21 de desembre del 2006, va acordar aprovar la nova estructura orgànica i funcional de l'Administració Municipal proposada des de la Delegació de Recursos Humans, així com mantindre la vigència del Manual d'atribució de funcions genèriques als llocs de treball hi existents, aprovat pel Ple en sessió celebrada en data 3/12/2001. Igualment, mitjançant l'esmentat acord plenari, es va aprovar la relació de funcions dels llocs de treball amb responsabilitats específiques, el seu grup de titulació de reserva i les retribucions assignades a estos, incorporades al catàleg provisional de llocs de treball annex al pressupost municipal per al 2007.

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, podrà interposar recurs contenciós administratiu davant els jutjats contenciosos administratius de la província de València o, indistintament, a la seua elecció, en els d'aquella en què tinga vostè el domicili, en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de la seua publicació en el *Butlletí Oficial de la Província*, sense perjudici que pugua exercitar qualsevol altre recurs que estime convenient.

No obstant això, d'acord amb el que disposen els articles 107, 116 i 117 de la Llei 30/1992, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, podrà interposar-se potestativament recurs de reposició davant el mateix òrgan autor de l'acte, en el termini d'un mes, comptador a partir de l'endemà de la seua publicació en el *Butlletí Oficial de la Província*.

Torrent, 6 de febrer del 2007.—L'alcalde, PD, el tinent d'alcalde i delegat de Presidència, Informació i Règim Interior, Severino Yago Torrent.

4035

**Ajuntament d'Aielo de Malferit**

*Edicte de l'Ajuntament d'Aielo de Malferit sobre informació pública de l'oferta d'ocupació pública per a l'any 2006.*

EDICTE

La Junta de Govern Local, en sessió de dia 2-2-2007, va aprovar l'oferta d'ocupació pública per a l'any 2006, la qual es transcriu tot seguit:

Personal Laboral:

a)  
Grup d'acord amb l'article 25 de la Llei 30/1984: B  
Classificació: Escala d'Administració Especial, Subescala Tècnica.  
Número de vacants: una.

Grup de titulació: B. Diplomatura en tècnic social.

Denominació: tècnic social.

Dedicació: 100 %.

Requisits específics: coneixements de valencià referits al nivell mitjà de la Junta Qualificadora de Coneixements de Valencià.

b)  
Grup d'acord amb l'article 25 de la Llei 30/1984: E.

Classificació: Escala d'Administració Especial.

Número de vacants: una.

Grup de titulació: E. Certificat escolaritat.

Denominació: auxiliar d'ajuda a domicili.

Dedicació: 66,66 %.

Requisits específics: coneixements de valencià referits al nivell oral de la Junta Qualificadora de Coneixements de Valencià.

Ho fem públic perquè en prengueu coneixement.

Aielo de Malferit, 12 de febrer del 2007.—L'alcaldesa, Cristina Mira Malchirant.

4026

**Ayuntamiento de Torrent**

*Anuncio del Ayuntamiento de Torrent sobre aprobación de la estructura orgánica y funcional de la Administración Municipal.*

ANUNCIO

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada en fecha 21 de diciembre de 2006, acordó aprobar la nueva estructura orgánica y funcional de la Administración Municipal propuesta desde la Delegación de Recursos Humanos, así como mantener la vigencia del Manual de Atribución de Funciones Genéricas a los puestos de trabajo existentes en la misma, aprobado por el Pleno en sesión celebrada en fecha 3/12/2001. Igualmente, a través del citado acuerdo plenario, se aprobó la relación de funciones de los puestos de trabajo con responsabilidades específicas, su grupo de titulación de reserva y las retribuciones asignadas a los mismos, incorporadas en el catálogo provisional de puestos de trabajo anexo al presupuesto municipal para 2007.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de la provincia de Valencia, o, indistintamente a su elección, en los de aquella en la que tenga Vd. su domicilio, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación del mismo en el "Boletín Oficial" de la provincia, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro que estime conveniente.

No obstante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 107, 116 y 117 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrá interponerse potestativamente recurso de reposición ante el mismo órgano autor del acto, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo en el "Boletín Oficial" de la provincia.

Torrent, a 6 de febrero de 2007.—El alcalde, p.d., el teniente de alcalde y delegado de Presidencia, Información y Régimen Interior, Severino Yago Torrent.

4035

**Ayuntamiento de Aielo de Malferit**

*Edicto del Ayuntamiento de Aielo de Malferit sobre información pública de la oferta de empleo público para el año 2006.*

EDICTO

La Junta de Gobierno Local, en sesión de día 2-2-2007, aprobó la oferta de empleo público para el año 2006, que se transcribe a continuación:

Personal Laboral:

a)  
Grupo de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 30/1984: B  
Clasificación: Escala de Administración Especial, Subescala Técnica.  
Número de vacantes: una.

Grupo de titulación: B. Diplomatura en técnico social.

Denominación: técnico social.

Dedicación: 100 %.

Requisitos específicos: conocimientos de valenciano referidos al nivel medio de la Junta Qualificadora de Conocimientos de Valenciano.

b)  
Grupo de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 30/1984: E.

Clasificación: Escala de Administración Especial.

Número de vacantes: una.

Grupo de titulación: E. Certificado de escolaridad.

Denominación: auxiliar de ayuda a domicilio.

Dedicación: 66,66 %.

Requisitos específicos: conocimientos de valenciano referidos al nivel oral de la Junta Qualificadora de Conocimientos de Valenciano.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Aielo de Malferit, 12 de febrero de 2007.—La alcaldesa, Cristina Mira Malchirant.

4026

**Ajuntament de Benifaió**

*Edicte de l'Ajuntament de Benifaió sobre informació pública de la subscripció de dos convenis en sòl urbà entre l'Ajuntament i les mercantils que s'hi citen.*

**EDICTE**

Informació pública de la subscripció de dos convenis diferents, en sòl urbà, entre l'Ajuntament de Benifaió i les mercantils "Promocions Regal Rego, SL" i "Inmobiliària Contalgi 2005, SL".

El Ple de l'Ajuntament de Benifaió, en sessió de 30 de gener del 2007, va acordar sotmetre a informació pública els convenis urbanístics que a continuació es detallen:

1.- Conveni a subscriure entre l'Ajuntament de Benifaió i Promocions Regal Rego, SL, per a cessió de vials i urbanització de les parcel·les 8520201YJ582S i 8520202YJ582S.

2.- Conveni a subscriure entre l'Ajuntament de Benifaió i Inmobiliària Contalgi 2005, SL, per a atorgar la consideració de plaça a la confluència del carrer Juan XXIII i avinguda Reis Catòlics i cessió i urbanització de les dotacions públiques adjacents (vial i zona verda).

D'acord amb el que disposen la disposició addicional quarta de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana, de la Generalitat, i correlativament els articles 556 i 557 del Decret 67/2006, de 12 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'ordenació i gestió territorial i urbanística, mitjançant edicte se sotmet a informació pública, pel termini de 20 dies comptadors a partir de l'endemà de la publicació d'este anunci en el *Bulletí Oficial de la Província de València*, perquè durant este període tots els interessats puguem revisar els expedients i formular les alegacions i/o reclamacions que els convinguen segons dret.

Benifaió, 31 de gener del 2007.—L'alcaldeessa-presidenta, Amparo Arcís Martínez.

3985

**Ajuntament d'Aldaia**

*Edicte de l'Ajuntament d'Aldaia sobre baixa d'ofici en el padró municipal de Tudorita Gurgu.*

**EDICTE**

En este Ajuntament s'instruïx expedient segons l'article 72 del Reglament de Població i Demarcació de les Entitats Locals per a procedir a la baixa d'ofici de Tudorita Gurgu al domicili de carrer Salvador Allende, 2-1a, en incomplir els requisits establits en l'article 54 de l'esmentat Reglament, i com que no ha estat possible practicar la notificació de manera personal, es notifica, per mitjà d'este anunci, a Tudorita Gurgu la incoació de l'expedient oportú, i se li comunica que, contra esta presumpció, la interessada podrà, en el termini de 10 dies, manifestar si està o no d'acord amb la baixa, cas en el qual podrà al·legar i presentar els documents i les justificacions que estime pertinents a fi d'acreditar que es en este municipi i al domicili esmentat on residix el nombre més gran de dies a l'any.

Aldaia, 13 de febrer del 2007.—L'alcaldeessa, Desemparats Navarro i Pròsper.

4034

**Ajuntament de Torrent**

*Edicte de l'Ajuntament de Torrent sobre cessió de parcel·la a Nous Espais, SA.*

**EDICTE**

El Ple d'este Ajuntament, en sessió del dia 11 de setembre del 2006, va acordar la cessió gratuïta a l'empresa municipal Nous Espais, SA, d'una parcel·la de propietat municipal, situada al carrer de Gabriela Mistral, per tal que esta societat hi promoga un edifici de vivendes subjectes al règim de protecció pública que permeta als sectors socials més necessitats de protecció fer efectiu el dret constitucionalment reconegut a una vivenda digna i adequada.

Ho fem públic pel termini de 15 dies, de conformitat amb el que disposa l'article 110.1.f) del Reglament de béns de les entitats locals.

Torrent, 5 de febrer del 2007.—L'alcalde, José Bresó Olasso.

3886

**Ayuntamiento de Benifaió**

*Edicto del Ayuntamiento de Benifaió sobre información pública de la suscripción de dos convenios en suelo urbano entre el Ayuntamiento y las mercantiles que se citan.*

**EDICTO**

Información pública de la suscripción de dos convenios diferentes, en suelo urbano, entre el Ayuntamiento de Benifaió y las mercantiles "Promociones Regal Rego, SL" y "Inmobiliaria Contalgi 2005, SL".

El Pleno del Ayuntamiento de Benifaió, en sesión de 30 de enero de 2007, acordó someter a información pública los convenios urbanísticos que a continuación se detallan:

1.- Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento de Benifaió y Promociones Regal Rego, SL, para cesión de viales y urbanización de las parcelas 8520201YJ582S y 8520202YJ582S.

2.- Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento de Benifaió e Inmobiliaria Contalgi 2005, SL, para otorgar la consideración de plaza a la confluencia de la calle Juan XXIII y avenida Reyes Católicos y cesión y urbanización de las dotaciones públicas adyacentes (vial y zona verde).

De acuerdo con lo que disponen la disposición adicional cuarta de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, de la Generalitat, y correlativamente los artículos 556 y 557 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de ordenación y gestión territorial y urbanística, mediando edicto se somete a información pública, por el plazo de 20 días contados a partir del día siguiente a la publicación de este anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia de Valencia*, para que durante este período los interesados puedan revisar los expedientes y formular las alegaciones y/o reclamaciones que les convingan según derecho.

Benifaió, 31 de enero de 2007.—La alcaldesa-presidenta, Amparo Arcís Martínez.

3985

**Ayuntamiento de Aldaia**

*Edicto del Ayuntamiento de Aldaia sobre baja de oficio en el padrón municipal de Tudorita Gurgu.*

**EDICTO**

En este Ayuntamiento se instruye expediente según el art. 72 del Reglamento de Población y Demarcación de la Entidades Locales para proceder a la baja de oficio de Tudorita Gurgu en el domicilio calle Salvador Allende, 2-1ª, al incumplir los requisitos establecidos en el art. 54 del citado reglamento, y no habiendo podido practicar la notificación de manera personal, se notifica por medio de este anuncio a Tudorita Gurgu la incoación del oportuno expediente, comunicándole que, contra esta presunción, el interesado podrá, en el plazo de 10 días, manifestar si está o no de acuerdo con la baja, pudiendo en este último caso, alegar y presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes al objeto de acreditar que es en este municipio y en el domicilio indicado en el que reside el mayor número de días al año.

Aldaia, 13 de febrero de 2007.—La alcaldesa, Desemparats Navarro i Pròsper.

4034

**Ayuntamiento de Torrent**

*Edicto del Ayuntamiento de Torrent sobre cesión de parcela a Nous Espais, S.A.*

**EDICTO**

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión el día 11 de septiembre de 2006, acordó la cesión gratuita a la empresa municipal Nous Espais, S.A., de una parcela de propiedad municipal, situada en la calle de Gabriela Mistral, para que dicha sociedad promueva un edificio de viviendas sujetas al régimen de protección pública, que permita a los sectores sociales más necesidades de protección hacer efectivo el derecho constitucionalmente reconocido a una vivienda digna y adecuada.

Lo que se hace público, por plazo de 15 días, de conformidad con lo que dispone el artículo 110.1.f) del Reglamento de bienes de las entidades locales.

Torrent, 5 de febrero de 2007.—El alcalde, José Bresó Olasso.

3886

**Ajuntament de Paterna**

*Edicte de l'Ajuntament de Paterna sobre exposició al públic de la parcel·la destinada a ús docent situada al Sector 5 del Pla General.*

EDICTE

El Ple de la Corporació Municipal de data 25 de gener del 2007 va acordar posar a disposició de la Conselleria d'Educació la parcel·la destinada a ús docent situada al Sector 5 del Pla General, de 13.165,18 m<sup>2</sup>, per a la construcció d'un centre de dues línies 6I + 12P d'Educació Primària, la qual cosa se sotmet a informació pública, d'acord amb el que estableix l'article 110.1 del Reglament de béns de les corporacions locals, per un termini de 15 dies hàbils, a partir de la publicació del present anunci en el *Butlletí Oficial de la Província* i en el tauler municipal d'edicte, a l'efecte que puguen presentar-se les al·legacions que s'estimen oportunes.

L'acord s'entendrà definitivament aprovat si no s'hi presenten al·legacions.

Paterna, 13 de febrer del 2007.—L'alcalde en funcions, Domingo Rozalén López.

3962

**Ajuntament de Sumacàrcer**

*Anunci de l'Ajuntament de Sumacàrcer sobre aprovació inicial del pressupost municipal de l'exercici del 2007, les bases d'execució i la seua plantilla.*

ANUNCI

Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació el pressupost general, les bases d'execució, la plantilla de personal i la relació de llocs de treball per a l'exercici del 2007, s'exposen al públic, durant el termini de 15 dies hàbils, l'expedient complet a l'efecte de que els interessats que s'assenyalen en l'apartat 1 de l'article 170 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, puguen examinar-ho i presentar reclamacions davant del Ple de la Corporació pels motius que s'indiquen en l'apartat 2 de l'article esmentat.

En cas que durant el termini d'exposició pública no es presenten reclamacions, el pressupost s'entendrà definitivament aprovat.

Sumacàrcer, 13 de febrer del 2007.—L'alcalde, José M. Peláez Palazón.

4050

**Ajuntament de Torrent**

*Edicte de l'Ajuntament de Torrent sobre aprovació del projecte de restauració de la torre medieval i fossat.*

EDICTE

La Junta de Govern Local d'este Ajuntament, en sessió ordinària del dia 4 de desembre del 2006, va acordar l'aprovació del projecte de restauració de la torre medieval i fossat, redactat per l'arquitecte Vicent García Martínez.

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, els interessats podran interposar recurs contenciós-administratiu davant la Sala del Contenciós-Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de la publicació del present anunci, sense perjudici que pugua exercitar-se qualsevol altre que estimen adient.

Tanmateix, de conformitat amb allò que disposen els articles 107, 116 i 117 de la Llei 30/92, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, en la redacció donada per la Llei 4/99, de 13 de gener, que la modifica, es podrà interposar potestativament recurs de reposició davant el mateix òrgan autor de l'acte, en el termini de un mes, comptador des de l'endemà de la recepció de la present notificació.

Torrent, 16 de febrer del 2007.—La tinent d'alcalde delegada d'Urbanisme, Obres i Habitatge, (decret 2.351/04), M. Carmen Lizondo Pallarés.

4234

**Ayuntamiento de Paterna**

*Edicto del Ayuntamiento de Paterna sobre exposición al público de la parcela destinada a uso docente sita en el Sector 5 del Plan General.*

EDICTO

Por el Pleno de la Corporación Municipal de fecha 25 de enero de 2007, se acordó poner a disposición de la Conselleria de Educación la parcela destinada a uso docente sita en el Sector 5 del Plan General de 13.165,18 m<sup>2</sup>, para la construcción de un centro de dos líneas 6I + 12P de Educación Primaria, y se somete a información pública, de conformidad con lo establecido en el art. 110.1 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, por un plazo de 15 días hábiles, a partir de la publicación del presente anuncio en el "Boletín Oficial" de la provincia, y en el tablón municipal de edictos, a efectos de que puedan presentarse las alegaciones que se estimen oportunas.

El acuerdo se entenderá definitivamente aprobado si no se presentan alegaciones al mismo.

Paterna, a 13 de febrero de 2007.—El alcalde en funciones, Domingo Rozalén López.

3962

**Ayuntamiento de Sumacàrcer**

*Anuncio del Ayuntamiento de Sumacàrcer sobre aprobación inicial del presupuesto municipal del ejercicio de 2007, las bases de ejecución y su plantilla.*

ANUNCIO

Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el presupuesto general, las bases de ejecución, la plantilla de personal y la relación de puestos de trabajo para el ejercicio de 2007, se exponen al público, durante el plazo de 15 días hábiles, el expediente completo al efecto de que los interesados que se señalan en el apartado 1 del artículo 170 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, puedan examinarlo y presentar reclamaciones ante el Pleno de la Corporación por los motivos que se indican en el apartado 2 del citado artículo.

En el caso de que durante el plazo de exposición pública no se presenten reclamaciones, el presupuesto se entenderá definitivamente aprobado.

Sumacàrcer, 13 de febrero de 2007.—El alcalde, José M<sup>a</sup>. Peláez Palazón.

4050

**Ayuntamiento de Torrent**

*Edicto del Ayuntamiento de Torrent sobre aprobación del proyecto de restauración de la torre medieval y foso.*

EDICTO

La Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria del día 4 de diciembre de 2006, acordó la aprobación del proyecto de restauración de la torre medieval y foso, redactado por el arquitecto Vicent García Martínez.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, sin perjuicio que pueda ejercitarse cualquiera otro que estimen oportuno.

Sin embargo, de conformidad con lo que disponen los artículos 107, 116 y 117 de la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/99, de 13 de enero, que la modifica, se podrá interponer potestativamente recurso de reposición ante el mismo órgano autor del acto, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación.

Torrent, 16 de febrero de 2007.—La teniente de alcalde delegada de Urbanismo, Obras y Vivienda, (decreto 2.351/04), M<sup>a</sup>. Carmen Lizondo Pallarés.

4234