

AJUNTAMENT DE SIMAT DE LA VALLDIGNA

MODIFICACIÓ PUNTUAL N° 3

**CANVI D'ORDENANCES URBANISTIQUES
SÒL URBÀ**

GENER 2016

EQUIP REDACTOR:

Juan José Sancirilo Camarena, Arquitecte

M. Francisco Prieto Mansanet, Enginyer Tècnic Industrial

Beatriu Carratalaz Gómez, Advocada-urbanista.

MEMORIA

I.- ANTECEDENTS

II.- OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DE SOL URBÀ I DESCRIPCIÓ DE LA PROBLEMÀTICA EXISTENT.

II.- L' ABAST, ÀMBIT I POSSIBLE CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ QUE ES PROPOSA.

III.- DESENROTLLAMENT PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES PROPOSADA.

IV.- DIAGNÒSTIC DE LA SITUACIÓ DEL MEDI AMBIENT I DEL TERRITORI ABANS DE L' APLICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DE SOL URBÀ A L' ÀMBIT AFECTAT.

V.- EFECTES PREVISIBLES SOBRE EL MEDI AMBIENT I SOBRE ELS ELEMENTS ESTRATÉGICS DEL TERRITORI, TOT CONSIDERANT EL CANVI CLIMÀTIC.

VI.- INCARDINACIÓ EN L' ESTRATÈGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA I LA SEUA INCIDÈNCIA EN ALTRES INSTRUMENTS DE LA PLANIFICACIÓ TERRITORIAL O SECTORIAL.

VII.- MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 3: CANVI D' ORDENANCES URBANÍSTIQUES SÒL URBÀ.

VII.A) NORMES VIGENTS.ORDENANCES URBANISTIQUES SÒL URBÀ.

VII.B) MODIFICACIÓ PUNTUAL nº 3: CANVI D'ORDENANCES URBANISTIQUES SÒL URBÀ

VIII.- NORMATIVA D' APLICACIÓ.

IX.- PROCEDIMENT, DOCUMENTACIÓ I TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

X.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA TRAMITACIÓ DE LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL PEL PROCEDIMENT SIMPLIFICAT D' EVALUACIÓ AMBIENTAL I TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

X.1) RESUM DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

X.2) MOTIVACIÓ DE L' APLICACIÓ DEL PROCEDIMENT SIMPLIFICAT D' AVALUACIÓ AMBIENTAL I TERRITORIAL ESTRATÈTIGA. ANEXE VIII LOTUP

X.3) MESURES PREVISTES PER A PREVINDRE, REDUIR I, EN LA MESURA QUE SIGA POSSIBLE, COMPENSAR, QUALSEVOL EFECTE NEGATIU IMPORTANT EN EL MEDI AMBIENT I EN EL TERRITORI, QUE ES DERIVE DE L' APLICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL, AIXÍ COM PER A MITIGAR LA SEUA INCIDÈNCIA SOBRE EL CANVI CLIMÀTIC I LA SEUA ADAPTACIÓ A ESTE.

X.4) DESCRIPCIÓ DE LES MESURES PREVISTES PER AL SEGUIMENT AMBIENTAL DEL PLA.

XI.- ANNEX I: Informe de Sostenibilitat financiera.

XII.- ANNEX II: Tramitació de les Activitats.

XIII.- PLÀNOLS:

I.- Plànols Informació NN.SS.

3.- Delimitación de Suelo Urbano - Suelo apto para la urbanización

5.1.- Delimitación del entorno del Monasterio de Santa María de al Valldigna

8.- Régimen urbanístico en el Suelo Urbano

05.1.- Delimitación Suelo Urbano

2.- Plànols Modificats NN.SS.

3R.- Delimitació del Sol Urbà

I.- ANTECEDENTS:

Al municipi de Simat de la Valldigna hi ha una incongruència entre les Normes Urbanístiques de les Normes subsidiàries vigents (NS) i les Ordenances del Sòl Urbà publicades al BOP, núm. 47 de 2007, així com les modificacions publicades al BOP núm. 191 de 2007 i 31 del 2008, que te com a conseqüència que, des de l'aprovació d'aquestes ordenances de sol urbà, no estiga permès instal·lar en el nucli o casc urbà del municipi activitats lleugeres, segons la normativa vigent en cada lloc, tals com bars, restaurants, tallers mecànics, magatzems, forns, etc... activitats que sí estaven permeses amb les NS vigents.

El municipi no te polígon industrial i es fonamental promoure l'activitat comercial en el municipi, i l'única forma d'aconseguir-ho es posar solució a la contradicció existent entre les normes subsidiàries i les ordenances del sòl urbà, tornant al que estava previst a les NS, per tal que es puguin instal·lar les esmentades activitats al nucli urbà.

És per este motiu que el Ple de l'Ajuntament de Simat de la Valldigna va acordar, a la sessió de 30 de desembre de 2015, iniciar els tràmits per a l'aprovació de la modificació puntual número tres de les ordenances urbanístiques del sòl urbà vigents, i encomanar als serveis tècnics i jurídics municipals la redacció de la Memòria de la modificació de les Normes Urbanístics en els termes exigits a l'article 50 de la Llei 5/2014 de la Generalitat Valenciana d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (LOTUP), i formular la corresponent consulta a l'òrgan ambiental (Conselleria d'Habitatge, obres públiques i vertebració del territori – Servei d'avaluació ambiental i territorial-) perquè informe sobre la tramitació simplificada de l'avaluació ambiental i territorial estratègica.

No obstant això, com a conseqüència de la recent modificació de la LOTUP operada per la Llei 10/2015 de 29 de desembre de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat, que ha entrat en vigor el passat 1 de Gener de 2016, l'òrgan ambiental i territorial, en els casos com el present en els que l'instrument urbanístic que es tramita afecta única i exclusivament a l'ordenació detallada del sòl urbà, és l'Ajuntament del terme municipal de l'àmbit de planejament objecte de l'avaluació ambiental (modificació de l'article 4.c de la LOTUP).

Per tant, la tramitació i aprovació de la present modificació puntual és competència exclusiva de l'Ajuntament de Simat de la Valldigna i ja no cal formular consulta a la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori –Servei d'Avaluació Ambiental i Territorial, ates que es el propi Ajuntament l'òrgan ambiental que ha d'informar sobre la tramitació simplificada de l'avaluació ambiental i territorial estratègica, després de formular les consultes corresponents a les Administracions públiques afectades.

II.- OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DE SOL URBÀ I DESCRIPCIÓ DE LA PROBLEMÀTICA EXISTENT.

L'objectiu d'esta MODIFICACIÓ PUNTUAL nº 3 és simplement el restabliment de les condicions d'autorització d'activitats existents a les vigents NS de Planejament vigents al municipi de Simat de la Valldigna, abans de la modificació que es va produir a les Normes urbanístiques del sòl urbà, publicades al BOP, núm. 47 de 2007, i les modificacions publicades al

BOP núm. 191 de 2007 i 31 del 2008, amb l'objectiu d'adaptar-les a la normativa vigent en la actualitat en matèria d'activitats.

Esta normativa s'havia canviat amb anterioritat per la imminent aprovació del Pla General de Simat de la Valldigna, la previsió d'aprovar un Sector de Sòl Urbanitzable Industrial i executar-ho immediatament per mitjà d'un Programa d'Actuació Integrada. Ates que amb esta solució es realitzava i plasmava en un polígon Industrial, la voluntat de l'Ajuntament de Simat de la Valldigna era que qualsevol tipus d'activitat manufacturera i industrial existent abandonarà el nucli urbà i també que les noves activitats s'instal·laren ja al Sector industrial.

La realitat econòmica es va imposar al sector industrial previst i la situació de crisi i posteriorment el "Document de Referència" emès per la Direcció General de Medi Ambient, portaren al Consistori al replantejament dels objectius del PGOU inicialment redactat per al municipi de Simat de la Valldigna.

És evident, per tant, que les necessitats econòmiques actuals són diferents, ates que actualment es valora com una necessitat el manteniment de determinades activitats dins del nucli urbà, així com el manteniment de les àrees o zones que establien les antigues NS per a la ubicació de les diferents activitats, tallers o indústries lleugeres i adaptar-les a la Normativa vigent en matèria d'activitats.

II.- L' ABAST, ÀMBIT I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ QUE ES PROPOSA.

L'Àrea geogràfica afectada per esta modificació puntual delimita als plànols adjunts de sol urbà, que inclou tota la zonificació urbana de la població, es a dir del nucli o casc urbà de Simat de la Valldigna, amb una població de 3.500 habitants aproximadament, en el que, a partir de la aprovació del present instrument es permetrà la instal·lació de activitat i tallers manuals, com per exemple, fusteries i tallers de vehicles o comerços amb fabricació com forns i semblants, activitats totes elles que no tenen riscos per a la salut humana o el medi ambient.

Es tracta, en definitiva, d'una tornada als orígens, es a dir tornar a les Normes Urbanístiques de les NNSSMM de Simat de la Valldigna aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme el 26 d'abril de 1988, després de comprovar el fracàs del model que s'havia canviat amb la modificació de les Normes urbanístiques del Sòl Urbà, publicades al BOP, núm. 47 de 2007, i les modificacions publicades al BOP núm. 191 de 2007 i 31 del 2008. A més com ja s'ha dit en anterior paràgrafs esta modificació és dona dins de un àmbit de Sòl Urbà consolidat amb més del 95% del total del mateix, dins per tant d'una ordenació detallada del planejament vigent de la població, i a la que li son d'aplicació els articles 38 i 39 de la LOTUP on es regula la documentació per un pla o modificació puntual d'una ordenació detallada.

Per altra banda, conforme a l' article 35.1.d) de la LOTUP, estem davant una determinació pròpia de ordenació detallada, al tractar-se de la regulació detallada dels usos del sòl urbà del municipi de Simat de la Valldigna.

III.- DESENROTLLAMENT PREVISIBLE DEL LA MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES PROPOSADA.

Donat que el municipi de Simat de la Valldigna no té polígon industrial i, les ordenances vigents no permeten la instal·lació de quasi cap tipus d'activitat al nucli urbà, amb aquesta modificació de les normes urbanístiques, és preveu que es pugui reactivar l'activitat comercial i econòmica del municipi, mitjançant la possibilitat d'instal·lar al nucli o casc urbà activitats lleugeres, segons la normativa vigent, tals com bars, restaurants, tallers mecànics, magatzems, fusteries, forns, etc...

Esta modificació que es porta a terme, haurà de ser recollida a la revisió del PGOU de Simat de la Valldigna, tot això amb independència de que amb la mateixa es preveurà una zona sòl urbanitzable de us industrial. Ja que la inèrcia de l'economia actual encara està molt contrreta passaran molts anys fins a que el polígon industrial es desenvolupi.

I per tant el desenrotllament previsible del Pla és el manteniment de la Modificació Puntual de les Normes urbanístiques fins a l'aprovació definitiva del nou PGOU de Simat de la Valldigna que s'està ultimant i que en el "interval" demanda este canvi o modificació.

IV.- DIAGNÒSTIC DE LA SITUACIÓ DEL MEDI AMBIENT I DEL TERRITORI ABANS DE L' APLICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DE SOL URBÀ A L' ÀMBIT AFECTAT.

La situació del medi ambient no es veu afectada ja que des del canvi de les Normes de Sòl Urbà fins a l'actualitat l'activitat econòmica s'ha estancat i per tant no hi ha hagut evolució. A més els canvis a produir només són de manteniment de l'existent en les Normes Urbanístiques de les NNSSMM, amb unes activitats lleugeres i acords amb el caràcter rural de la població.

A més, la actuació afecta tan sols a usos de sòl urbà consolidat, per tant, no modifica la situació del medi ambient.

V.- EFECTES PREVISIBLES SOBRE EL MEDI AMBIENT I SOBRE ELS ELEMENTS ESTRATÉGICS DEL TERRITORI, PRESENT EN CONSIDERACIÓ EL CANVI CLIMÀTIC.

Com s'ha justificat en l'anterior paràgraf, són inexistents.

VI.- INCARDINACIÓ EN L' ESTRATÈGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA I LA SEUA INCIDÈNCIA ENS ALTRES INSTRUMENTS DE LA PLANIFICACIÓ TERRITORIAL O SECTORIAL.

La present modificació no afecta a la Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana ni a altres instrument de planificació territorial o sectorial. No hi ha incidència al territori, ja que les activitats que es proposen ja estan immerses al mateix des de sempre, s'incardinen perfectament ja que no es tracta d'una modificació real, sinó del manteniment del que ja es disposava en les Normes urbanístiques anteriors adaptant les activitats a la normativa vigent.

VII.- MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 3: CANVI D' ORDENANCES URBANÍSTIQUES SÒL URBÀ.

VII.A) NORMES VIGENTS.ORDENANCES URBANISTIQUES SÒL URBÀ.

NORMATIVA VIGENT

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 Valldigna 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.

Comprèn 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 prohibeix expressament la resta.

Secció Segona: Condicions de la Parcel·la i l'Edificabilitat

Art. 204.- Condicions de la parcel·la

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

- a) La superfície mínima de parcel·la edificable serà de 80 metres quadrats.
- b) La fatxada mínima serà de 6 metres lineals.
- c) En aquelles pomes on existisca un elevat grau de consolidació i a la vista del parcel·lari, els Serveis Tècnics Municipals arbitraran les oportunes regularitzacions, eximint, quan així ho consideren necessari, de les anteriors condicions a les parcel·les vacants de la dita

poma. En tot cas serà edificable la parcel·la resultant del derrocament 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. Cas de no indicar-se esta, s'entendrà edificable la totalitat de la parcel·la. En el pati de poma, on existisca, es podrà construir en planta baixa.

Fins tant no es produísca l'aprovació definitiva del PGOU, s'entendrà aplicable l'alineació prevista en les Normes Subsidiàries.

Art. 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 fatxada o de l'entorn en què s'ubiquen.

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

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 fatxada existent d'acord amb un projecte adequat que gegantesca 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, podrà l'Ajuntament fer-se càrrec de l'elaboració d'este projecte de disseny de conjunt de la fatxada, repercutint el seu cost a la propietat si es contingueren en el límit del deure de conservació que els correspon, i a càrrec de fons de l'Entitat que ho ordena, quan ho sobrepassarà per a obtindre millores d'interés general. Així mateix haurà d'acompanyar-se una memòria i pla de la situació original i de la nova després de la modificació, indicant els materials constructius a utilitzar.

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

5. En les fatxades es permetrà el modificat 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 vol màxim de 0,60 metres.

7. Serà obligatòria l'ocupació de coberta inclinada en la part recaient a fatxada, en els primers 2,50 metres comptats des de la perpendicular cap a dins.

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

Art.206.- 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 SEGON:

ZONA D'EIXAMPLAMENT (ENS)

Secció Primera: Definició, àmbit, subzones i usos

Art.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 grafiades amb este títol en els Plans 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 de 2.006.

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

3. Es prohibeixen expressament la resta.

Secció Segona: Condicions de la parcel·la i de l'edificació

Art.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 fatxada mínima serà de 6 metres lineals.
- c) En aquelles pomes on existisca un elevat grau de consolidació i a la vista del parcel·lari, els Serveis Tècnics Municipals arbitraran les oportunes regularitzacions, eximint, quan així ho entenguen necessari, de les anteriors condicions a les parcel·les vacants de la dita poma. En tot cas serà edificable la parcel·la resultant del derrocament 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. Cas de no indicar-se esta, s'entendrà edificable la totalitat de la parcel·la. En el pati de poma, on existisca, es podrà construir en planta baixa.

Fins tant no es produísca l'aprovació definitiva del PGOU, s'entendrà aplicable l'alineació prevista en les Normes Subsidiàries.

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

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

Es permeten miradors que ocupen com a màxim el 60 per cent de l'ample de la fatxada. La resta del vol amb ús permès podrà destinar-se a balcó o a terrassa.

Art.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'estableix com a parcel·la mínima per a edificació adossada aquella que tenint una superfície de 126 m² tinga un mínim de façana de cinc (5) ml.

En el cas d'edificació aïllada la longitud mínima de façana serà d'11 ml, sent la superfície mínima de parcel·la de 280 m².

En parcel·lar no podran quedar porcions residencials de terrenys de magnituds inferior 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 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 tinguen la qualificació legal de solar estimat com edificable i s'haja obtingut la prèvia llicència de parcel·lació o reparcel·lació, si és el cas, en els polígons en què esta siga obligatòria.

En tant 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 Escripura pública amb accés al Registre, al pagament en el seu dia de la part proporcional de les despeses d'urbanització que li corresponen a cada finca.

Article 214.- Derrocaments.

Per a procedir al derrocament 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 en les vies públiques, sense autorització expressa de l'Ajuntament, terres i runes, així com materials procedents de derrocaments, que seran transportats immediatament a abocador.

Els materials d'arreplegues a obres que circumstancialment queden dipositats en 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, dels que seran responsables el propietari o el contractista de les obres en el cas de no prendre les mesures de seguretat requerides.

Article 216.- Rases i sondatges.

No es podran obrir rases ni sondatges en la via pública sense l'autorització prèvia municipal tot dipositant 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 en el carrer, encara que s'haguera pagat la taxa d'ocupació de via pública, deuran ser retirats deixant el carrer expedit, si l'Alcaldia ho requereix.

Les rases i sondatges hauran d'estar senyalitzades i delimitant 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, procurarà fer-los per parts, a fi de no impedir el trànsit rodat i de vianants.

Article 217.- Solars no edificats. Tancat.

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 per a això amb el termini que s'establisca.

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

Quan es realitzen obres de nova, reparacions, fitacions o derrocaments d'immobles recaients a via pública els contractistes o propietaris dels mateixos col·locaran un tanca de protecció paral·lel a la fatxada, amb una separació màxima de 3 metres i que compregui tota la fatxada 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 219.- Conduccions i pals en vies públiques.

Les conduccions d'aigua, electricitat, enllumenat públic, telèfon i altres que troben de tendir-se en via pública o 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 previ tècnic disposara l'Ajuntament.

Article 220.- Bastides.

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

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

Article 221.- Grues o Torres Grues.

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 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 plans municipals.

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

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 als plànols.

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

El nombre màxim de plantes permès serà de 3, amb una alçada màxima de cornisa de 10.00 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.

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

- Caixes d'escala.
- Quarts 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 permès.

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

Queda prohibit l'aprofitament davall coberta.

Computarà com a edificabilitat consumida les construccions següent: Caixa o coberta d'escala, quart 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 m²/m².

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 podrà tindre la condició de xafable, no serà major de 30 cm respecte del pla vertical de fatxada i patis interiors.

Article 228.- Patis interiors d'edificació.

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

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, inscriptible en el Registre.

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

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

Article 229.- Volades.

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

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

Article 230.- Edificació en espais lliures i públics.

En els espais lliures només es permeten construccions i piscines que no s'elevin 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 fatxada, 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 fatxada corresponent a cada pis, i en cap concepte s'autoritzaran si no corresponen a un pla conjunt de fatxada.

Article 232.- Condicions estètiques. Mitgeres.

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

Article 233.-Tanca de parcel·les.

El tanca de parcel·les en la part recaient en fatxada a carrer, estarà format per una tanca correguda d'una altura màxima d'1,80 m. en la que els 100 cm. inferiors seran tancats i construïts amb materials acords amb l'entorn, i la resta d'altura estarà format per elements metàl·lics o de celosia, 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, mesurat 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: Es reservarà un mínim d'un per vivenda, sense que seguen 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 obligatòries. La rampa podrà començar des de l'alineació de la fatxada.

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

CAPÍTOL QUART:
ZONA PROTECCIÓ 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 distingeixen les zones següents:

Zona A: Entre zona d'entorn de protecció del sector Este i la zona C.

Zona B: Entre zona d'entorn de protecció del Sector Este 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 Este serà definit en les pròpies normes urbanístiques del Pla Parcial que ho desenvolupen.

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 el seu 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 Històric Artístic de la Comunitat Valenciana, així com el Pla Especial del Monestir i legislació específica que poguera dictar-se.

Es permet l'ús hotelier i hostaler.

No es permeten aprofitaments davall coberta.

En 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'aprovarà 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: Es 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 al seu desafectació, quedant d'ara en avant en situació de fora d'ordenació.

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·lària de 6 metres, i el seu reflex en fatxada.

-Disseny de fatxades planes, amb buits predominantment allargats, permetent-se balcons amb un vol màxim de 60 centímetres a una altura mínima de 3,30 metres sobre la rasant de la vorera, mesura en el punt mitjà de la fatxada.

-Cobertes inclinades en teula àrab, amb pendents tradicionals en les dos primeres crugia a partir de l'alineació de fatxada..

-Supressió de qualsevol element anòmal en fatxada (aplacat de gres o terratzo, 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 fatxada vista.

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

Zona B: Es permet construcció en planta baixa i dos altures, amb altura màxima de cornisa de 9,10 m. La resta, com en la zona A.

Zona C: Consta d'edificacions d'una o dues altures adossades a l'antiga tanca del Monestir a la seua cara Oest. En estes edificacions només pot realitzar-se obres d'higiene i conservació, sent l'ús de d'esta zona el de Cultural. Es pretén amb això recuperar la prop del Monestir i el caràcter d'aïllament del Monestir sobre l'entorn.

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

TÍTOL SETÈ

Concepte i classificació dels usos.

CAPÍTOL PRIMER:

INTRODUCCIÓ

Art.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'estableixen són de caràcter vinculant i complementen el que estableixen els Títols anteriors.

2. L'Ajuntament de Simat de la Valldigna 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 de les dites ordenances podran variar-se, si fa falta, els graus autoritzats en cada qualificació o les condicions de distàncies, reserves d'aparcament i condicions d'implantació, així com determinar aquelles activitats que puguen ser objecte d'autorització simplificada.

CAPÍTOL SEGON:

CLASSIFICACIÓ DELS USOS

Secció primera: Segons la seua adequació

Art. 239.- Ús dominant, permès, 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 defineix el destí genèric (més del 50%) de cada Zona.

b) *Ús Permès o Compatible*: és aquell la implantació del qual és admesa pel planejament al 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 ho desenvolupen, haja de, necessàriament, acompanyar a l'ús Global previst, així com, si és el cas, als usos permesos, en la proporció que s'establisca en relació a ells.

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'estableix per un període de temps determinat, revocable a voluntat de l'administració actuant conforme al règim determinat per la llei 16/2005, Valenciana Urbanística.

Art. 240.-Referències a lleis.

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

Secció segona: Segons la seua funció

Art. 241.- Ús Residencial

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

2. Es distingeixen 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, podent disposar d'accessos i altres elements comuns. Els apartohotels 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 constitueixen unitats familiars, com ara: residències d'estudiants, d'ancians, comunitats cíviques, comunitats religioses.

Art. 242.- Ús Terciari

Es distingeixen els següents usos terciaris: Comercial, Hotel·er, 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 (restaurants, bars i ús hostaler en general) així com la prestació de serveis a particulars.

2. *Ús Hotel·er (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 hotel·era 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'escampament 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.

Art. 243.- Ús Industrial

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

Art. 244.- Ús Magatzem

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

VII.B) MODIFICACIÓ PUNTUAL nº 3: CANVI D'ORDENANCES URBANÍSTIQUES SÒL URBÀ

TÍTOL SISÉ.

Ordenances particulars de les zones de qualificació urbanística.

CAPÍTOL PRIMER.- ZONA DE SÒL URBÀ (SU).

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 Valldigna que es denomina Sòl Urbà o casc antic de la ciutat (com s'anomenava a les NNSSMM de Simat), i es considera com a tal, la que així veu grafiada en **el plànol nº 3R (Refós)**, a escala 1:2000, que substitueix al corresponent a les Normes Subsidiàries Municipals de Simat de la Valldigna vigents aprovades definitivament per la C.T.U. el 26/04/1988 i publicada

l'aprovació definitiva en el B.O.P. el 17/06/1988.

Comprén l'àrea que s'indica en el plànol adjunt.

Article 203.- Usos.

Usos compatibles:

- Ús Comercial compatible amb la vivenda. Subdivisió TCO_1A i TCO_1B.
- Ús hoteler. THO.
- Ús oficines TOF.
- Ús recreatiu TRE. Subdivisió TRE_1.
- Ús servicis. SER. Subdivisió SER_1.
- Ús industrial. IND. Subdivisió IND_1.
- Ús magatzem. ALM. Subdivisió ALM_1A.

Usos compatibles fins que no existisca una zona industrial:

- Ús Comercial TCO. Subdivisió TCO_2.
- Ús recreatiu TRE. Subdivisió TRE_2.
- Ús servicis. SER. Subdivisió SER_2.
- Ús industrial. IND. Subdivisió IND_2.
- Ús magatzem. ALM. Subdivisió ALM_1B.

Usos incompatibles:

- Ús recreatiu TRE. Subdivisió TRE_3.
- Ús industrial. IND. Subdivisió IND_3
- Ús magatzem. ALM. Subdivisió ALM_2.

Zona de Magatzems, tallers i industria lleugera. Illes 1, 2 i 3.

Article ____

En la zona nord-oest s'han previst tres illes de tolerància industrial, amb una superfície neta de 12.850 m² indicada en el plànol 8-

Article ____.- Usos.

Usos compatibles:

- Ús Comercial compatible amb la vivenda. Subdivisió TCO_1A, i TCO_1B i TCO_2.
- Ús hotel·ler. THO.
- Ús oficines TOF.
- Ús recreatiu TRE. Subdivisió TRE_1, TRE_2.
- Ús servicis. SER. Subdivisió SER_1, i SER_2.
- Ús industrial. IND. Subdivisió IND_1, IND_2.
- Ús magatzem. ALM. Subdivisió ALM_1A, i ALM_1B

Usos compatibles fins que no existisca una zona industrial:

- Ús industrial, subdivisió IND_3, ús magatzem subdivisió ALM_2, i ús recreatiu subdivisió TRE_3, que no incumplisquen les condicions establides a les Normes Subsidiàries de Planejament, aprovades en 29 de març de 1988, concretament els articles del 64 al 69.

Usos incompatibles:

- Aquelles que siguin incompatibles amb les Normes subsidiàries de Planejament.

Queden sense efecte els articles:

CAPÍTOL SEGON.- ZONA D'EIXAMPLAMENT (ENS).

Secció primera: Definició, àmbit, subzones i usos.

Article 207.- Definició i àmbit.

Article 208.- Usos.

Article 209.- Condicions de la parcel·la.

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

Article 211.- Dotació d'aparcaments.

CAPÍTOL TERCER. ZONA UNITAT ACTUACIÓ ZONA NORD (UAZN)

Article ____

Usos compatibles:

- Ús Comercial. Subdivisió TCO_1A.
- Ús oficines TOF.
- Ús servicis. SER. Subdivisió SER_1.
- Ús magatzem. ALM. Subdivisió ALM_1A.

Usos incompatibles:

- Ús Comercial. Subdivisió TCO_1B i TCO_2.
- Ús hotel·ler. THO.
- Ús recreatiu TRE. Subdivisió TRE_1, TRE_2 i TRE_3.
- Ús servicis. SER. Subdivisió SER_1 i SER_2.

- Ús industrial. IND. Subdivisió IND_1, IND_2 i IND_3.
- Ús magatzem. ALM. Subdivisió ALM_1B i ALM_2.

CAPÍTOL QUART. ZONA PROTECCIÓ MONESTIR (A,B, C Y E)

Article 235.- Delimitació.

Regula esta ordenança el sòl urbà residencial afectat per la delimitació del entorn del Monestir de Santa Maria de la Valldigna i la seua zona d'afecció, límits que queden degudament definits en els plànols de les presents Normes.

Zona A:

Està zona al Nord-oest del Riu Vaca es situat entre el casc urbà consolidat, la zona "E" i el riu Vaca.

Dins de la zona es troba la denominada Font Gran i part de la zona verda del sòl urbà. El us d'esta zona compresa dintre del sòl urbà es el Espai Lliure de d'Us i Domini Públic, segons queda definit al plànol nº 8 "Regim Urbanístic en el Sòl Urbà"

Zona "B":

Està classificada en les Normes Subsidiàries com casc urbà como " Equipament esportiu d'us públic i propietat municipal i la seua finalitat es donar cabuda a les instal·lacions esportives.

Zona "C":

Situada entre el carrer Barx i la zona "B" de "Equipament esportiu".

Zona "E":

Zona situada entre el Convent-Monestir zona "C" y el riu Vaca. Esta zona esta consolidada en un cinquanta per cent por edificacions dels anys vint i esta inclosa dintre del casc urbà residencial.

Article ____

Usos compatibles:

- Ús Comercial. Subdivisió TCO_1A.
- Ús hotelier. THO.
- Ús oficines TOF.
- Ús recreatiu TRE. Subdivisió TRE_1.
- Ús servicis. SER. Subdivisió SER_1.
- Ús industrial. IND. Subdivisió IND_1
- Ús magatzem. ALM. Subdivisió ALM_1A i ALM_1B.

Usos incompatibles:

- Ús Comercial. Subdivisió TCO_1B i TCO_2.
- Ús recreatiu TRE. Subdivisió TRE_2 i TRE_3.

- Ús servicis. SER. Subdivisió SER_2.
- Ús industrial. IND. Subdivisió IND_2 i IND_3.
- Ús magatzem. ALM. Subdivisió ALM_2.

Article 240.-Referències a lleis.

S'entén que la normativa d'activitats a aplicar es la Llei 6/2014 de Prevenció, Qualitat i Control Ambiental d'Activitats a la Comunitat Valenciana i la Llei 12/2012 i Llei 19/2012 de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats servicis.

Per a activitats recreatives, es d'aplicació la Llei 14/2010 d'Espectacles Públics, Activitats Recreatives i Establiments Públics, i el Decret 143/2015 de desplegament.

Article 242.- Ús terciari.

1. Ús Comercial: Comprèn 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 i prestació de servicis a particulars. Es distingeixen els següents usos comercials:

a) Ús Comercial compatible amb la vivenda (TCO). Comprèn aquelles activitats comercials amb instrument d'intervenció ambiental de "Comunicació d'activitat innòcua" i a "Declaració responsable ambiental" (Llei 6/2014, art. 13).

Les botigues dedicades a la venda d'animals, encara que es consideren sanitàriament com a nuclis zoològics, s'inclouen dins d'esta categoria sempre que la superfície construïda del local no excedisca de 200 m².

Estes activitats s'emplaçaran en locals independents, ubicats necessàriament en planta baixa, en cas d'edificis d'ús mixt.

Dins d'este ús es distingeixen 2 categories:

TCO_IA: locals independents en edificació d'ús mixt i de superfície construïda total no superior a 250 m².

TCO_IB: locals independents en edificació e d'ús mixt o exclusiu de superfície construïda total (exclòs pàrquing) no superior a 1.000 m², sempre que, almenys uns dels carrers a què de front tinga una ample de 10 m, per la que necessàriament s'habilitarà l'accés al pàrquing i a la càrrega i descàrrega de mercaderies.

TCO_2: locals independents en edifici mixt o d'ús exclusiu comercial, amb superfície construïda total (exclòs pàrquing) no superior a 2.000 m², sempre que els carrers per les quals s'habilite l'accés o eixida de persones o mercaderies compte amb un ample superior a 10 m.

2. Ús hoteler (THO): No es modifica.

3. Ús oficines (TOF):

Locals destinats a despatxos professionals, així com la prestació de servicis 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. Este tipus d'ús serà compatible amb el residencial, industrial i terciari en els termes establits en les presents Normes.

Comprèn aquelles activitats amb instrument d'intervenció ambiental de "Comunicació d'activitat innòcua" i a "Declaració responsable ambiental"(Llei 6/2014, art. 13).

4. Ús Recreatiu (TRE): Comprèn les activitats vinculades amb l'oci, la vida de relació, el temps lliure i l'esbarjo en general, que es realitzen en edificis, locals i instal·lacions com ara: sales de cine, teatres, sales de concerts, sales de reunió, sales de jocs, discoteques, restaurants, bars o cafeteries sense ambientació musical, bars amb ambientació musical, pubs, sales de festes, etc.

Dins d'este ús es distingeixen les categories següents:

TRE_1: Compatibles amb l'ús residencial en edificis d'ús mixt, amb un aforament màxim de 100 persones: restaurant, cafès i bars sense ambientació musical, ludoteques, locals de reunió, gimnasos, escoles de dansa, salons de cabre i semblants, sales d'exposicions, conferències i polivalents, salons recreatius de maquines d'atzar. Obligatòriament han d'emplaçar-se en les plantes baixes de l'edifici. (activitats recreatives 2.1, 2.3, 2.5 2.7.4, 2.7.5, 2.7.6 i 2.8).

TRE_2: Compatibles amb l'ús industrial i amb l'ús residencial, només en edifici d'ús exclusiu terciari o mixt (oficines i/o sales d'exposicions): els enunciats anteriorment (TRE_1), més les sales de teatre i concerts; sales de cines; radiodifusió i televisió, Casinos de joc i sales de bingo; cafès-teatre; pistes de patinatge; centres esportius; centres Spa; sala de jocs; sales de ball (no discoteques ni pubs), sales de banquets, tots ells amb un aforament no superior a 500 persones. (espectacles públics 1.1 i 1.2. 1, activitats recreatives 2.1, 2.3, 2.5 2.7.4, 2.7.5, 2.7.6 i 2.8).

TRE_3: Limitats a les zones d'ús exclusiu terciari o compatibles amb l'ús industrial: cafès - teatre i concerts, bars amb ambientació musical i pubs, discoteques o sales de festa de joventut, i sales de banquets amb ambientació musical, amb un aforament superior a 500 persones.

5. Servicis (SER): Dins d'este ús s'inclouen activitats de servici amb instrument d'intervenció ambiental de "Comunicació d'activitat innòcua" i a "Declaració responsable ambiental" (Llei 6/2014, art. 13), que queden estructurats en dos categories:

SER_1: Tanatori, clíniques i consultes de medicina humana, i consulta i clínica veterinària. Els tanatoris només s'admeten en edificis d'ús exclusiu. Les clíniques i consultes de medicina humana, consulta i clínica veterinària poden emplaçar-se en edificis d'ús mixt, amb la particularitat que les consultes i clíniques veterinàries obligatòriament han d'emplaçar-se en les plantes baixes.

SER_2: Tallers de reparació de vehicles automòbils, camions i motocicletes, de pintura de vehicles automòbils, camions i motocicletes, neteja i manteniment de vehicles automòbils, camions i motocicletes, tallers de reparació de béns de consum.

Article 243.- Ús industrial.

1.- L'ús global industrial (IND) comprèn les activitats destinades a l'obtenció, elaboració, transformació, reparació, emmagatzemament i distribució de productes, inclús tallers artesanals.

2.- Es distingeixen les categories següents d'ús industrial:

a) Ús industrial assimilat al comercial o servicis compatible amb l'ús residencial o industria lleugera (IND_1) en edifici mixt, fins una superfície màxima construïda de 250 metres quadrats, a emplaçar necessàriament en planta baixa i que es correspon amb instrument

d'intervenció ambiental de "Comunicació d'activitat innòcua" i a "Declaració responsable ambiental"(Llei 6/2014, art. 13).

b) Ús industrial enclavat en zones residencials o terciàries (IND_2). Comprèn aquelles activitats industrials que, per no considerar-se incompatibles amb les zones residencials o terciàries en les que s'ubiquen, es puguen autoritzar en elles, amb les mesures correctores corresponents.

Correspon a activitats industrials que han de desenrotllar-se en edifici independent dedicat de manera exclusiva a l'ús industrial o en edificis d'usos mixtos, junt amb altres usos no residencials.

Comprèn, exclusivament els grups relacionats en l'apartat anterior la superfície dels quals construïda excedisca de 250 m² i fins a 500 m² i amb càrrega tèrmica inferior a 200Mcal/m².

Hauran d'emplaçar-se en carrers d'amplària superior a 10m.

En tant no s'aprove unes normes específiques, continuarà en vigor les Normes Subsidiàries de Planejament, aprovades en 29 de març de 1988, concretament els articles del 64 al 69.

c) Ús industrial d'índex alt (IND_3). Comprèn aquelles activitats industrials no incloses en les categories anteriors i que només puguen emplaçar-se en les zones industrials, amb les limitacions, per zones, fixades en les normes particulars. En tant no s'aprove unes normes específiques, continuarà en vigor les Normes Subsidiàries de Planejament, aprovades en 29 de març de 1988, concretament els articles del 64 al 69.

Article 244.- Ús magatzem.

Comprèn les activitats depòsit, guarda o magatzematge de béns o productes i de distribució de mercaderies, ja siga com a activitat independent o majorista, ja siga vinculat a una activitat industrial o comercial. Així mateix, s'inclou dins d'este ús els locals destinats al lloguer de béns mobles. S'admeten les categories següents:

a) Ús Magatzem compatible amb la vivenda (ALM_1). Comprèn aquelles activitats de depòsit, guarda o magatzematge de mercaderies i productes que, per no considerar-se incompatibles amb les vivendes, poden autoritzar-se en edificis d'ús mixt en planta baixa i inferiors, o en edificis d'ús exclusiu, amb les mesures correctores que, si és el cas, s'estableisquen.

Els materials emmagatzemats han d'estar vinculats, o ser accessoris, d'activitats comercials o assimilades de caràcter detallista implantats dins de la pròpia zona residencial, o de productes agrícoles de producció pròpia. També s'inclou dins d'esta categoria les activitats de lloguer de vehicles automòbils sense conductor.

Es distingeixen dos grups:

ALM_1A de superfície construïda no superior a 350 m² en edifici d'ús mixt, càrrega tèrmica inferior a 200Mcal/m² i que es correspon amb instrument d'intervenció ambiental de "Comunicació d'activitat innòcua" i a "Declaració responsable ambiental"(Llei 6/2014, art. 13).

ALM_IB de superfície construïda no superior a 800 m² en edifici exclusiu. L'accés ha de ser per carrer amb ample no inferior a 10 m.

Queden exclosos els magatzems de material de construcció propi i/o de venda i lloguer a tercers, que s'integra dins de la categoria d'ALM_2.

En tant no s'aprove unes normes específiques, continuarà en vigor les Normes Subsidiàries de Planejament, aprovades en 29 de març de 1988, concretament els articles del 64 al 69.

b) Ús Magatzem compatible amb ús terciari i/o industrial. (ALM_2). Comprèn aquelles activitats de depòsit, guarda o magatzematge que ocupen una superfície superior a la fixada en la categoria ALM_IB i càrrega tèrmica superior a 200Mcal/m². En tant no s'aproven unes normes específiques, continuarà en vigor les Normes Subsidiàries de Planejament, aprovades en 29 de març de 1988, concretament els articles del 64 al 69.

A mes caldrà fer un text refós de l'articulat, ja que s'eliminen alguns dels articles i cal ajustar-los als que corresponguen una vegada aprovada la Modificació Puntual.

VIII.- NORMATIVA DE APLICACIÓ.

1r.- Normativa urbanística vigent:

- Normes Subsidiàries de Planejament, aprovades en 20 d'abril de 1988
- Normes urbanístiques del sòl urbà, publicades al BOP, núm. 47 de 2007, i les modificacions publicades al BOP núm. 191 de 2007 i 31 del 2008.

2n.- Normativa d'activitats vigent:

- Llei 6/2014 de Prevenció, Qualitat i Control Ambiental d'Activitats a la Comunitat Valenciana. (autonòmica).
 - o Autorització ambiental integrada: activitats incloses a l'annex I.
 - o Llicència ambiental: activitats no sotmeses a l'anterior i incloses a l'annex II.
 - o Declaració responsable ambiental: per a les activitats que no estiguen incloses, atenent la seua escassa incidència ambiental, ni en els dos règims anteriors, i que incomplisquen algunes de les condicions establides en l'annex III per a poder ser considerades innòcues.
 - o Comunicació d'activitats innòcues: per a les activitats sense incidència ambiental mentre complisquen totes les condicions establides en l'annex III.
- Llei 14/2010 d'Espectacles Públics, Activitats Recreatives i Establiments Públics. (autonòmica).
 - o Espectacles públics: cinematogràfics, teatrals i musicals, taurins, circenses.
 - o Recreatives: Culturals, esportives, ferials i parc d'atraccions, infantils, recreatives i d'atzar, d'oci i entreteniment, hostaleres i de restauració.
 - o Exhibició d'animals

- Festejos i celebracions populars
- Llei 12/2012 i Llei 19/2012 de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats servicis. (estatal).
 - Les indicades a l'annex.
- Llei 5/2014 d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge a la Comunitat Valenciana –concretament a les llicències en sòl diferent a urbà (sòl comú o protegit).

IX.- PROCEDIMENT, DOCUMENTACIÓ I TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

L' **article 45 de la LOTUP** regula els dos tipus de procediments per a l'elaboració i aprovació dels plans i programes: ORDINARI O SIMPLIFICAT

1. Els plans i programes subjectes a avaluació ambiental i territorial estratègica ordinària s'elaboraran seguint el procediment establert en el capítol II següent.

2. Els plans i programes que estan subjectes a avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada s'elaboraran seguint el procediment establert en els articles 50 i 51 d'esta llei i en el capítol III d'este títol si es conclou amb l'informe ambiental i territorial estratègic.

La present modificació puntual nº 3 no s' inclou en ningun dels casos previstos a l' article 46.1 de la LOTUP que regula els plans i programes que deuen ser objecte de l' avaluació ambiental i territorial estratègica ordinària:

Article 46: Plans i programes que seran objecte de l' avaluació ambiental i territorial estratègica:

1.- Són objecte d' avaluació ambiental i territorial estratègica ordinària els plans i programes així com les seues modificacions, que adopte o aprobe una administració pública i l' elaboració i l' aprovació dels quals estiga exigida per una disposició legal o reglamentaria o per acord del Consell, quan:

a) Establisquen el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d' impacte ambiental relatiu a: agricultura, ramaderia, silvicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, riscos naturals i induïts, ocupació del domini públic marítim-terrestre, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbanitzat o rural, o de l' us del sòl.

b) Requerisquen una avaluació d' acord amb la normativa comunitària, estatal o autonòmica reguladora d la Xarxa Ecològica Europea Natura 2000.

c) L' Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, els plans d' acció territorial , els plans generals estructurals, les actuacions territorials estratègiques o qualssevol altre plans o programes i aquelles modificacions dels abans enunciats que establisquen o modifiquen l' ordenació estructural, i així ho establisca l' òrgan ambiental o territorial.

No obstant, en compliment del apartat 3 del referit article 46 de la LOTUP.- L' Òrgan ambiental i territorial determinarà si un pla o programa ha de ser objecte d' avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada o ordinària en els casos següents:

- a) *Les modificacions menors dels plans i programes esmentats en l' apartat 1.*
- b) *Els plans i programes esmentats en l' apartat 1 que establisquen l' us, en l' àmbit municipal, de zones de reduïda extensió. Queden inclosos en estos casos aquells plans o programes que comporten una nova ocupació de sòl no urbanitzable per a realitzar operacions puntuals de reordenació o ampliació limitada de vores de sòls consolidats, als quals fan referència els articles 72.3.b i 73.1.d d' esta llei, llevat que s' establisca la seua innecessarietat en la declaració ambiental i territorial del pla general estructural.*
- c) *Els plans i programes que establisquen un marc per a l' autorització en el futur de projectes i no complisquen els altres requisits mencionats en l' apartat 1.*

L' òrgan ambiental i territorial resoldrà estos casos tenint en consideració els criteris de l' annex VIII d' esta llei.”

Donat que entenem que no estem en ningun dels casos previstos en l' article 46.1 de la LOTUP la present modificació puntual ha de se objecte d' avaluació ambiental i territorial estratègica SIMPLIFICADA, per lo tant, en compliment de l' article 45.2, s' ha elaborat aquest document seguint els punts establerts al' article 50 de la LOTUP.

Article 50. Inici del procediment. Sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica

1. El procediment s'iniciarà amb la presentació per l'òrgan promotor davant de l'òrgan substantiu de la sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica, acompanyada d'un esborrany del pla o programa i un document inicial estratègic amb el contingut següent, expressat de manera succinta, preliminar i esquemàtica:

- a) Els objectius de la planificació i la descripció de la problemàtica sobre la qual actua.
- b) L'abast, àmbit i possible contingut de les alternatives del pla que es proposa.
- c) El desenrotllament previsible del pla o programa.
- d) Un diagnòstic de la situació del medi ambient i del territori abans de l'aplicació del pla en l'àmbit afectat.
- e) Els seus efectes previsibles sobre el medi ambient i sobre els elements estratègics del territori, prenent en consideració el canvi climàtic.
- f) La incardinació en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana i la seua incidència en altres instruments de la planificació territorial o sectorial.

2. En els casos de l'article 46.3 d'esta llei, quan l'òrgan promotor considere que resulta d'aplicació el procediment simplificat d'avaluació ambiental i territorial estratègica, a més haurà d'incloure's en la documentació:

- a) La motivació de l'aplicació del procediment simplificat d'avaluació ambiental i territorial estratègica.
- b) Un resum dels motius de la selecció de les alternatives previstes.

c) Les mesures previstes per a previndre, reduir i, en la mesura que siga possible, compensar, qualsevol efecte negatiu important en el medi ambient i en el territori, que es derive de l'aplicació del pla o programa, així com per a mitigar la seua incidència sobre el canvi climàtic i la seua adaptació a este.

d) Una descripció de les mesures previstes per al seguiment ambiental del pla.

3. L'òrgan substantiu remetrà a l'òrgan ambiental i territorial la sol·licitud i la documentació que l'acompanya presentades per l'òrgan promotor, una vegada que haja comprovat que s'ajusta al que estableixen els apartats anteriors i la legislació sectorial.

4. En el termini de quinze dies des de la recepció, l'òrgan ambiental i territorial examinarà la documentació presentada. Si aprecia que la sol·licitud no s'acompanya d'algun dels documents preceptius, requerirà a l'òrgan promotor, informant-ne a l'òrgan substantiu, perquè en el termini de deu dies procedisca a l'esmena de la documentació, interrompent-se el còmput del termini per a la finalització de l'avaluació. Si així no ho fera, es tindrà el promotor per desistit de la seua petició, prèvia resolució de l'òrgan ambiental i territorial. Este termini podrà ser ampliat fins a cinc dies, a petició de l'interessat o a iniciativa de l'òrgan ambiental i territorial, quan l'aportació dels documents requerits presente dificultats especials.

Així mateix, si l'òrgan ambiental i territorial estima de manera inequívoca que el pla o programa és manifestament inviable per raons ambientals, o quan el document inicial estratègic no reunisca condicions de qualitat suficients apreciades per l'òrgan esmentat, o quan s'haja no admès o s'haja dictat una declaració ambiental i territorial estratègica desfavorable en un pla o programa anàleg al presentat, podrà declarar la inadmissió en el termini de trenta dies. Prèviament, haurà de donar audiència a l'òrgan substantiu i a l'òrgan promotor, per un termini de deu dies, que suspèndrà el termini per a declarar la inadmissió. La resolució per la qual s'acorde la inadmissió justificarà les raons per les quals s'aprecia la causa d'esta, i contra esta resolució podran interposar-se els recursos que siguen procedents legalment en via administrativa i judicial, si és el cas.

Amb aquest document l' Ajuntament de Simat de la Valldigna, inicia el tràmit per a l' aprovació de la modificació puntual número 3 de les NNSS y que ha de seguir les fases previstes a l' **article 51 de la LOTUP:**

Article 51. Consultes a les administracions públiques afectades i elaboració del document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic.

1. L'òrgan ambiental i territorial sotmetrà el document que conté l'esborrany del pla o programa i el document inicial estratègic a consultes de les administracions públiques afectades segons el contingut de l'article 49.1 apartat d d'esta llei i persones interessades, per un termini mínim de vint dies hàbils des de la recepció de la sol·licitud d' informe per als plans que afecten exclusivament l' ordenació detallada, o el sòl urbà que compte amb els serveis urbanístics implantats sense modificació de l' us dominant de a zona d' ordenació estructural corresponent, i per un termini mínim de quaranta-cinc dies hàbils per als plans que afecten a la resa de determinacions compreses en l' ordenació estructural.

Transcorregut este termini sense que s'haja rebut el pronunciament, el procediment continuarà en els termes establerts en la legislació de l'Estat sobre avaluació ambiental, sent públiques, en tot cas, les decisions que finalment adopte.

2. Una vegada rebuts els pronunciaments de les administracions públiques afectades, l'òrgan ambiental i territorial elaborarà i remetrà a l'òrgan promotor i a l'òrgan substantiu, segons siga procedent, un dels documents següents:

a) Un document sobre l'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic, juntament amb les contestacions rebudes a les consultes realitzades, en el qual es determinarà l'amplitud, nivell de detall i grau d'especificació que ha de tindre l'estudi esmentat i instarà la continuació de la tramitació per el procediment ordinari.

b) Una resolució d'informe ambiental i territorial estratègic, per considerar, d'acord amb els criteris de l'annex VIII d'esta llei, que el pla o programa no té efectes significatius sobre el medi ambient i el territori, i l'avaluació ambiental i territorial estratègica es resoldrà pel procediment simplificat i indicant la procedència de la tramitació del pla o programa de conformitat amb el capítol següent o a la seua normativa sectorial.

c) Una resolució que considere que, encara que poden derivar-se de l'execució del pla o programa efectes significatius sobre el medi ambient i el territori, la seua tramitació ha de realitzar-se simultàniament amb la del projecte i l'avaluació ambiental es durà a terme d'acord amb la legislació d'avaluació d'impacte ambiental de projectes, i s'emetrà un document d'abast que comprendrà la valoració ambiental dels aspectes propis del pla i els específics del projecte.

3. El termini de què disposa l'òrgan ambiental i territorial per a emetre el document que corresponga, de conformitat amb l'apartat anterior, és de quatre mesos des de la recepció del document de sol·licitud, prorrogable per altres dos mesos en el cas de l'apartat a o quan la complexitat del document ho requerisca.

4. El document d'abast inclourà:

a) El resultat de les consultes realitzades a les administracions públiques afectades.

b) L'abast i el nivell de detall amb què haja de redactar-se l'estudi ambiental i territorial estratègic, amb referència als objectius ambientals i territorials i els seus indicadors, els principis de sostenibilitat aplicables, les afeccions legals, els criteris i condicions ambientals, funcionals i territorials estratègics i els possibles efectes significatius sobre el medi ambient i el territori que s'han de considerar en la redacció del pla o programa.

c) Pla de participació pública que identifique les administracions públiques afectades i el públic interessat en el pla o programa i les modalitats o amplitud d'informació i consulta. El pla de participació pública haurà de contenir, si més no, la informació pública mitjançant anunci en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana i en un medi de comunicació social de premsa escrita de gran difusió i posar la documentació a disposició del públic. En cas de revisions de plans generals d'ordenació estructural i de modificacions que suposen canvis de classificació de sòl que alteren el model territorial del municipi o en la qualificació del sòl que n'incrementen l'aprofitament, el pla de participació pública inclourà, a més i si més no, la celebració de sessions explicatives obertes al públic sobre el contingut de l'ordenació futura i les alternatives

presentades, l'elaboració de resums i infografies de les propostes d'ordenació més importants per a facilitar la difusió i la comprensió ciutadana de l'ordenació, com també la memòria de viabilitat econòmica preceptiva, elaborada sobre la base d'estudis de mercat rigorosos i acreditats per societats de taxació homologades per entitats públiques amb competència per a això o per entitats anàlogues d'altres països.

5. El document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic es posarà a disposició del públic a través de la pàgina web de l'òrgan ambiental i territorial i de l'òrgan substantiu.

6. El document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic caducarà si, transcorreguts dos anys des de la seua notificació a l'òrgan promotor, este no haguera remés a l'òrgan ambiental i territorial la documentació referida en l'article 54 d'esta llei. Este termini podrà prorrogar-se justificadament per altres dos anys més.

7. La resolució de l'informe ambiental i territorial estratègic emesa en el procediment simplificat es comunicarà a l'òrgan promotor i a l'òrgan substantiu, als efectes de continuar el procediment d'aprovació del pla o programa de conformitat amb el capítol següent d'esta llei o la legislació sectorial corresponent. Esta resolució no serà susceptible de cap recurs, sense perjudici que, si és el cas, siguen procedents en via judicial contenciosa administrativa davant de la disposició de caràcter general que haguera aprovat el pla o programa, o bé, sense perjudici dels que siguen procedents en via administrativa davant de l'acte, si és el cas, d'aprovació del pla o programa. L'informe ambiental i territorial estratègic perdrà la seua vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, no s'haguera aprovat el pla o programa en el termini màxim de quatre anys des de la seua publicació. En estos casos, el promotor haurà d'iniciar novament el procediment d'avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada del pla o programa.

Com a conseqüència de la modificació de la LOTUP operada per la Llei 10/2015 de 29 de desembre de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat, que ha entrat en vigor el 1 de Gener de 2016, l'òrgan ambiental i territorial, en els casos com el present en els que l'instrument urbanístic que es tramita afecta única i exclusivament a l'ordenació detallada del sòl urbà, es l'Ajuntament del terme municipal de l'àmbit de planejament objecte de l'avaluació ambiental (modificació de l'article 4.c de la LOTUP).

Per lo tant, la tramitació y aprovació del present modificació puntual es competència exclusiva de l'Ajuntament de Simat de la Valldigna que es tant l'òrgan promotor que inicia el procediment, com l'òrgan ambiental i territorial que ha de informar, complint amb la tramitació prevista als articles 50 i 51 de la LOTUP, i després de haver consultat a les Administracions públiques i persones afectades, sobre el procediment a seguir per a la aprovació de la present modificació puntual (ordinari o simplificat).

Es considera que l'única Administració pública afectada i que deu consultar-se es PATRIMONI (CONSELLERIA D'HISENDA I MODEL ECONÒMIC).

X.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA TRAMITACIÓ DE LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL PER EL PROCEDIMENT SIMPLIFICAT D' EVALUACIÓ AMBIENTAL I TERRITORIAL ESTRATÈGICA. (ANEX VIII)

X.1) RESUM DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

La MODIFICACIÓ PUNTUAL nº 3 és simplement el restabliment de les condicions d'autorització d'activitats existents a les vigents NNSSMM de Planejament de Simat de la Valldigna abans de la modificació que es va produir a les Normes urbanístiques del sòl urbà, publicades al BOP, núm. 47 de 2007, i les modificacions publicades al BOP núm. 191 de 2007 i 31 del 2008 i adaptar-les a la normativa vigent en la actualitat en matèria d'activitats.

Amb el present document únicament es modifica la ordenació detallada en tant en quant sols preveu el canvi de us de sòl urbà, per tant, no s' inclou ni modifica ningun aspecte que afecte a l' ordenació estructural del planejament en els termes previstos a l' article 19 de la LOTUP.

X.2) MOTIVACIÓ DE L' APLICACIÓ DEL PROCEDIMENT SIMPLIFICAT D' AVALUACIÓ AMBIENTAL I TERRITORIAL ESTRATÈGICA. ANEXE VIII LOTUP

Tal i com ja s'ha exposat anteriorment, el procediment per a la elaboració y aprovació de la present modificació puntual es el PROCEDIMENT SIMPLIFICAT D' AVALUACIÓ AMBIENTAL I TERRITORIAL ESTRATÈGICA, donat que no afecta la ordenació estructural ni te efectes sobre el medi ambient:

L' article 19 de la LOTUP estableix els Nivells d'ordenació municipal:

- 1. L'ordenació territorial i urbanística d'un municipi s'efectua, en atenció al rang i escala de les seues determinacions, en dos nivells: ordenació estructural i ordenació detallada.*
- 2. L'ordenació estructural defineix el model territorial i urbanístic del municipi, coordina i regula la localització espacial dels usos generals en tot el territori municipal, classifica el sòl, estableix les condicions bàsiques per al seu desenrotllament i sostenibilitat i defineix zones de distinta utilització del sòl i les vertebra per mitjà de la infraestructura verda i la xarxa primària de dotacions públiques. La integren les determinacions així qualificades per esta llei. L'ordenació estructural s'estableix en el pla general estructural i pot ser modificada pels instruments de planejament de desenrotllament, en els termes establerts en esta llei.*
- 3. L'ordenació detallada desenrotlla i concreta l'ordenació estructural i regula l'ús detallat del sòl i l'edificació. La integren les determinacions així qualificades per esta llei i aquelles altres que no tinguin específicament assignat un caràcter estructural.*
- 4. L'ordenació detallada s'estableix en el pla d'ordenació detallada, en els plans parcials, en els plans de reforma interior i en els estudis de detall.*

Aquest article deu completar-se amb l' **article 35** de la LOTUP que estableix les determinacions de la ordenació detallada:

“1. L'ordenació detallada s'estableix com a desenrotllament de l'ordenació estructural i contindrà les determinacions següents:

a) La definició i caracterització de la infraestructura verda urbana que no estiga establida com a ordenació estructural, la qual garantirà la seua connectivitat a través de les zones verdes, espais lliures i itineraris de vianants que la integren.

b) La xarxa secundària de dotacions públiques.

c) La delimitació de les subzones, amb les corresponents ordenances particulars d'edificació, que inclouran les seues dimensions, forma i volum.

d) La regulació detallada dels usos del sòl de cada subzona, en desenvolupament de les zones d'ordenació estructural de l'índex d'edificabilitat neta aplicable a cada parcel·la de sòl urbà i a cada sector del sòl urbanitzable, i de les actuacions aïllades a les quals el plantejament els haguera atribuït un increment d'aprofitament.

En el sòl no urbanitzable, estableix les condicions tipològiques dels edificis i construccions permeses i les característiques dels tancats. Així mateix, determina normes tècniques concretes per a la reposició d'arbrat, ampliació de camins, neteja dels predis, depuració de residus i abocaments, com també altres normes d'anàloga finalitat.

e) La delimitació de les àrees de repartiment i la fixació de l'aprofitament tipus d'acord amb els criteris i les condicions establertes en l'ordenació estructural.

f) La fixació d'alineacions i rasants.

g) L'establiment dels paràmetres reguladors de la parcel·lació.

h) La delimitació d'unitats d'execució, contínues o discontinües.

i) La delimitació d'àmbits d'actuació sobre el medi urbà a què fa referència l'article 72 d'esta llei i la legislació de l'Estat en matèria de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

2. Per a la regulació de les determinacions pròpies de l'ordenació detallada, es prendrà en consideració l'instrument de paisatge que s'adjunte al pla.

3. Les ordenances municipals de policia de l'edificació regularan els aspectes morfològics i ornamentals de les construccions i, en general, aquelles condicions de les obres d'edificació que no siguen definitòries de l'edificabilitat o la destinació del sòl.

També poden regular, en termes compatibles amb el planejament, les activitats susceptibles d'autorització en cada immoble. Les ordenances hauran de ser conformes a les disposicions estatals o autonòmiques relatives a la seguretat, salubritat, habitabilitat, accessibilitat i qualitat de les construccions i, en cap cas, menyscabaran les mesures establides per a la protecció del medi ambient i del paisatge urbà o dels béns catalogats d'interès cultural o històric.

Amb la modificació puntual nº 3 es tracta de recuperar les Normes Urbanístiques de les NNSSMM de Simat de la Valldigna en matèria d'activitats, es a dir, la modificació puntual tan sols te com a objecte permetre en el sòl urbà determinades activitats (per tant, l' us del sòl i de les edificacions), i ajustar-les a la normativa vigent en esta matèria, però mantenint la qualificació del sòl urbà vigent, per lo tant, no afecta a la ordenació estructural.

Partint de l' anterior, i tenint en compte l' **ANEXE VIII de la LOTUP**, es clar que el procediment per a la elaboració i aprovació de la present modificació puntual és el **PROCEDIMENT SIMPLIFICAT D' AVALUACIÓ AMBIENTAL I TERRITORIAL ESTRATÈGICA**, donat que:

- a) La present modificació puntual nº 3 no estableix un marc per a projectes i activitats, es tracta únicament de recuperar activitats que ja estaven previstes a les NNSS del Municipi de Simat de la Valldigna davant la inexistència de polígon industrial. Es tracta de posar punt i final a la contradicció existent enter les normes subsidiàries i les ordenances del sòl urbà i tornar al que estava previst a les NNSSMM, es a dir, que es puguin instal·lar les activitats contemplades en la modificació puntual referides al nucli urbà
- b) Aquesta modificació puntual no influeix en altres plans o programes.
- c) La modificació puntual promou el desenrotllament sostenible, ja que es tracta de promoure l' activitat comercial del nucli urbà, satisfent de aquesta manera les necessitats actuals del municipi i dels seus habitants, intentar incrementar la activitat en el nucli urbà i fomentar la inversió però sense comprometre cap recurs, ja que s' adopta esta mesura al sol urbà consolidat.
- d) Aquesta modificació puntual no causa ningun problema ambiental.
- e) Aquesta modificació puntual no afecta ni es veu afectada per normativa comunitària o nacional en matèria de medi ambient, gestió de residus o protecció de recursos hídrics.
- f) No te cap incidència en el model territorial.

En quant a les característiques dels efectes i de l' àrea probablement afectada:

- L'Àrea geogràfica afectada per esta modificació puntual delimita als plànols adjunts de sol urbà, que inclou tota la zonificació urbana de la població, es a dir del nucli o de casc urbà de Simat de la Valldigna, amb una població de 3.300 habitants aproximadament, en el que, a partir de la aprovació del present instrument es permetrà la instal·lació de activitat i tallers manuals, com per exemple, fusteries i tallers de vehicles o comerços amb fabricació com forns i semblants, activitats totes elles que no tenen riscos per a la salut humana o el medi ambient.
- El valor i la vulnerabilitat de l' àrea probablement afectada, el patrimoni cultural del Monestir de Simat de la Valldigna, no es veu de cap manera afectat, ja que si

bé la zona d'influència de **Zona protecció monestir (A,B, C i E)** es veu modificada de la mateixa manera que la resta del Sòl Urbà de municipi de Simat de la Valldigna, el que es pretén es que es permeten en la zona les mateixes tipus d'activitats que hi havia a les vigents Normes Urbanístiques de les NNSSMM de Planejament de Simat de la Valldigna.

A més a més, segons és port comprovar "in situ" dins de la zona de Protecció del Monestir existeixen varies tipus activitats com bars, restaurants, pubs, tendes, magatzems i tallers, que van ser autoritzades dintre del marc de les NNSSMM que estan en funcionament actualment i que no afecten a la zona de Protecció del Monestir, sinó que la enriqueixen i li donen sentit.

De tota manera qualsevol d'estes activitats estan subjectes a la autorització de la Conselleria competent en matèria del tipus d'activitat i l'obra a l'autorització de Patrimoni que podrà analitzar, cas per cas, la conveniència o no de la llicència sol·licitada.

Per tot açò, **el procediment adequat per a la elaboració y aprovació de la present modificació puntual es el PROCEDIMENT SIMPLIFICAT D' AVALUACIÓ AMBIENTAL I TERRITORIAL ESTRATÈGICA.**

X.3) MESURES PREVISTES PER A PREVINDRE, REDUIR I, EN LA MESURA QUE SIGA POSIBLE, COMPENSAR, QUALSEVOR EFECTE NEGATIU IMPORTANT EN EL MEDI AMBIENT I EN EL TERRITORI, QUE ES DERIVE DE L' APLICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL, AIXÍ COM PER A MITIGAR LA SEUA INCIDÈNCIA SOBRE EL CANVI CLIMÀTIC I LA SEUA ADAPTACIÓ A ESTE.

La present modificació puntual NO comporta efectes negatius en el Medi ambient o el territori, per lo tant, no cal acordar ninguna mesura preventiva ni pal·liativa.

X.4) DESCRIPCIÓ DE LES MESURES PREVISTES PER AL SEGUIMENT AMBIENTAL DEL PLA.

Donat que la present modificació puntual no comporta efectes negatius per al medi ambient i el territori, no es contemplen mesures per a reduir, previndre o compensar-les.

El present document de modificació de les Ordenances de Sòl Urbà de l' Ajuntament de Simat de la Valldigna compleix amb els requisits exigits per la LOTUP per a començar la seua tramitació.

Simat de la Valldigna a 25 de Gener de 2016

XI.- ANNEX I: Informe de Sostenibilidad Econòmica.

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA de la MODIFICACIÓ PUNTUAL núm. 3
CANVI D'ORDENANCES URBANÍSTIQUES del SÒL URBÀ.

ÍNDEX

XI.1) INTRODUCCIÓ

XI.2) ESTIMACIÓ DE LA REPERCUSSIÓ ECONÒMICA PER A LA HISENDA MUNICIPAL DE
MODIFICACIÓ PUNTUAL núm. 3 CANVI D'ORDENANCES URBANÍSTIQUES SÒL URBÀ.

XI.3) FONTS DE FINANÇAMENT.

XI.1) INTRODUCCIÓ

Amb l'entrada en vigor de la Llei 8/2007 de sòl, ratificada pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, per la qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl, es produïx la necessitat d'avaluar i realitzar un seguiment de la sostenibilitat del desenrotllament urbà.

Este informe substituïx als anteriors estudis Económico-Financieros de la planificació general, els quals avaluaven únicament la suficiència dels recursos econòmics per a l'execució material de totes les infraestructures i servicis necessaris per a la posada en funcionament del pla general; el nou document denominat "Informe o Memòria de Sostenibilitat Econòmica", afeg als estudis Económico-Financieros una perspectiva temporal superior, perquè planteja un estudi i anàlisi del cost públic de manteniment i conservació dels nous àmbits una vegada urbanitzats i rebuts per l'administració Pública, especialment la Local.

És per tot això que a este document se li ha titulat com a "Memòria de Sostenibilitat Econòmica".

És l'article 15 del Reial Decret Legislatiu 2/2008 el que contempla la regulació de l'evolució i seguiment de la sostenibilitat del desenrotllament urbà, tant en el vessant ambiental com en l'econòmica i és concretament en el quart apartat d'este article on es concreta l'Informe o Memòria de Sostenibilitat Econòmica, així s'establix:

"Article 15. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenrotllament urbà.

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el que es ponderarà en particular l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels servicis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius."

Per tant en atenció a l'article abans mencionat, este informe pondera l'impacte de l'actuació de la Modificació Puntual núm. 3 CANVI D'ORDENANCES URBANISTIQUES del SÒL URBÀ en el restabliment de les condicions d'autorització d'activitats existents a les vigents NS de Planejament vigents al municipi de Simat de la Valldigna, abans de la modificació que es va produir a les Normes urbanístiques del sòl urbà, publicades al BOP, núm. 47 de 2007, i les modificacions publicades al BOP núm. 191 de 2007 i 31 del 2008, amb l'objectiu d'adaptar-les a la normativa vigent en la actualitat en matèria d'activitats.

La Memòria de Sostenibilitat Econòmica ha d'avaluar l'impacte "economic-financer" que suposa per tant el restabliment de les condicions d'autorització d'activitats econòmiques i d'adaptar-les a la normativa vigent en la actualitat en matèria d'activitats.

XI.2) ESTIMACIÓ DE LA REPERCUSSIÓ ECONÒMICA PER A LA HISENDA MUNICIPAL DE MODIFICACIÓ PUNTUAL núm. 3 CANVI D'ORDENANCES URBANÍSTIQUES SÒL URBÀ.

Com ja s'ha justificat a este document la oportunitat del canvi de les Ordenances Urbanístiques de Sòl Urbà d'esta MODIFICACIÓ PUNTUAL nº 3 és simplement el restabliment de les condicions d'autorització d'activitats existents a les vigents NNSS de Planejament vigents al municipi de Simat de la Valldigna, abans de la modificació que es va produir a les Normes urbanístiques del sòl urbà, publicades al BOP, núm. 47 de 2007, i les modificacions publicades al BOP núm. 191 de 2007 i 31 del 2008, amb l'objectiu d'adaptar-les a la normativa vigent en la actualitat en matèria d'activitats.

És evident, per tant, que les necessitats econòmiques actuals són diferents, ates que actualment es valora com una necessitat el manteniment de determinades activitats dins del nucli urbà i desenvolupar noves activitats econòmiques que puguen ajudar al poble i al seus veïns a trobar una eixida al casi únic sector existent fins ara que era la agricultura i a més, la taronja.

Cal posar mitjos per tal que es busquen altres camins i amb esta modificació es puguen possibilitar el obrir activitats que en la actualitat no ho podien fer. No activitats agressives amb el casc urbà, no activitats que creen problemes, sinó el tipus activitats adaptades a la normativa vigent en la actualitat en matèria d'activitats, que segueixen atractives i generen treball i negoci a la població. Els camps poden ser molt diversos, però si que es veritat que el sector turístic es atractiu i te moltes eixides.

Totes este canvi de les Ordenances Urbanístiques de Sòl Urbà d'esta MODIFICACIÓ PUNTUAL nº 3 no te cap cost a Economic-financer a les arques municipals, tot al contrari, este restabliment de les condicions d'autorització d'activitats amb l'objectiu d'adaptar-les a la normativa vigent en la actualitat en matèria d'activitats, pot reactivar l'economia del poble i per tant es completament positiva per a tots (mes lloc de treball, mes moviment, mes activitat econòmica, ect.....)

XI.3) FONTS DE FINANÇAMENT.

Com s'ha justificat anteriorment esta modificació no necessita d'un augment dels costos de finançament a les arques municipals, sinó tot al contrari, una revitalització de una activitat econòmica sostenible dins de la normativa vigent en la actualitat en matèria d'activitats, que pot portar més mobilitat e ingressos al poble.

Simat de la Valldigna a 25 de Gener de 2016

XII.- ANNEX II: Tramitació de les Activitats.

XIII.- PLÀNOLS:

1.- Plànols Informació NN.SS.

- 3.- Delimitación de Suelo Urbano - Suelo apto para la urbanización
- 5.1.- Delimitación del entorno del Monasterio de Santa María de al Valldigna
- 8.- Régimen urbanístico en el Suelo Urbano
- 05.1.- Delimitación Suelo Urbano

2.- Plànols Modificats NN.SS.

- 3R.- Delimitació del Sol Urbà