

ORDENANCES URBANÍSTIQUES DEL SÒL URBÀ DE SIMAT DE LA VALLDIGNA

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 de les mateixes 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 de 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 pera 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 crides Ordenances d'Edificació 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, vol 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 VOL.

Derogat per l'Ordenança reguladora de Declaracions responsables, llicències urbanístiques i instruments d'intervenció en matèria d'activitats aprovada ple Ple de 31 de maig de 2021 i publicada en el BOPV núm. 153 de 10 d'agost de 2021.

TÍTOL SEGON

EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.

CAPÍTOL PRIMER

DE L'EXECUCIÓ I GESTIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.

Art. 40.- Execució del sòl classificat com urbanitzable.

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

Art. 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.

Art. 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.

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

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 a què donen front.

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 a l'interior del mateix.

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 séquies 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, encintat de voreres i enllumenat públic, en almenys, una de les vies què done front amb la parcel·la.

CAPÍTOL TERCER

CONSERVACIÓ DE L'EDIFICACIÓ, REHABILITACIÓ i NOVA EDIFICACIÓ.

Secció Primera: El deure normal de conservació.

Art. 44.- Obligació de conservar.

Els propietaris de terrenys, construccions i edificis hauran de mantindre 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 precises per a conservar o rehabilitar en ells les condicions imprescindibles d'habitabilitat o ús efectiu que permetrien obtindre la llicència administrativa d'ocupació per a la destinació que els siga pròpia.

Art. 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 construccions 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, constitutiu 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.

Art. 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 mentrestant romanguen visibles des de la via pública.

Art. 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.

Art. 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 componguen el Patrimoni Municipal del Sòl. Així mateix, en l'Ordenança Fiscal hauran d'establir-se bonificacions per a les llicències d'obres que tinguem com a objecte la reparació o rehabilitació d'edificacions deteriorades.

Secció segona: del deure edificar i rehabilitar

Art. 49.- Deure edificar i de rehabilitar.

1.- El propietari d'un terreny té el deure de destinar-ho a l'ús i aprofitament previst pel Pla col·laborant, amb promptitud i diligència, a l'execució d'este. Si el terreny de la seua propietat fora una parcel·la en sòl urbà o un solar, haurà 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.- Orde individualitzada d'execució de l'edificació: L'Ajuntament, d'ofici o a instància de part, i una vegada siga exigible el deure edificar per transkurs dels terminis previstos en l'article anterior, haurà de dictar ordes individualitzades d'execució de l'edificació o rehabilitació, amb audiència prèvia dels interessats, seguint criteris expressos i objectius de prioritat en el foment de les dites activitats.

L'orde 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, procedint-se a inscriure la mateixa en la secció 6a de Solars i Edificis a Rehabilitar del Registre Municipal d'Urbanisme.

L'orde d'execució de l'edificació o rehabilitació assortirà 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'orde, una vegada notificada a l'interessat, es comunicarà al Registre de la Propietat per a constància en el mateix. 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.

Art.- 50. Situació legal de ruïna.

1. Procedeix declarar la situació legal de ruïna quan el cost de les reparacions necessàries per a tornar l'estabilitat, seguretat, estanquitat i consolidació estructurals a un edifici o construcció, manifestament deteriorada, o per a restaurar en ella 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 què estiguen pendents de realitzar, amb els fins abans expressats, supere el límit enunciat en el paràgraf anterior, apreciant-se una tendència constant i progressiva en el temps a l'augment de les inversions necessàries per a la conservació de l'edifici.

3. Competeix 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 se citarà els ocupants legítims de la construcció i als titulars de drets sobre ella 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 eventuals danys físics i, a més, proposar la declaració d'incompliment per l'amo del seu deure urbanístic de conservació o manifestar, raonadament, la impropedència 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 al·legacions presentades.

No procedeix 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 adequat manteniment i cuidadós ús 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.

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-ho 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'establisca en l'ordenança específica o ordenar la inclusió en el Registre Municipal de Solars i Edificis a Rehabilitar.

Art. 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'Interès 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 de la 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, el qual deu:

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 excedeix del límit del deure legal de conservació definiten 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 de còpia literal i completa dels informes tècnics obrants en ell, 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'haguera realitzat ja una prèvia inspecció tècnica 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 obstant, 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, i en este cas 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 apartat primer del present article respecte de la part no declarada en ruïna, i respecte de la part afectada ha d'atindre's 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 quantes altres persones 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'assentisc corresponent.

Efectes de la declaració de ruïna:

1. Respecte dels edificis no catalogats, la declaració de ruïna produïx com a efecte l'obligació per al seu amo l'obligació de rehabilitar-ho o demolir-ho, 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-ho en condicions de seguretat.

2. La declaració de ruïna no eximix el propietari de l'immoble del deure 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 de les mateixes, podent concretar-se a través de la mateixa 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 indemnitzacions que satisfaga l'Ajuntament poden ser exigits per mitjà del procediment administratiu d'apremi, 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, apuntament 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 en els béns públics o a les persones. Excepcionalment cabrà ordenar la demolició quan esta fora 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 de les dites mesures, sense que això eximisca el propietari de la íntegra responsabilitat en la conservació dels seus béns conforme a les exigències de la seguretat, sent-li repercutibles les despeses realitzats 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 refereix 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.

Art. 53.- Ordes d'execució

L'Ajuntament dictarà ordes 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 ordes d'execució quan s'incomplisca amb els deures de conservació de les edificacions.

1. Dins del termini assenyalat en l'orde 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.

2. L'incompliment injustificat de l'orde faculta a 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 deu multes coercitives amb periodicitat mínima mensual, per valor màxim d'un desèdel cost estimat de les obres ordenades. L'import de les multes coercitives es destinarà preferentment a cobrir els gastos que genere l'execució subsidiària de l'orde incomplida, i s'imposaran amb independència de les sancions que corresponga per la infracció o infraccions comeses.

Art. 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 el mateix.

TÍTOL TERCER

ORDENANÇA PER A LA INVERSIÓ DELS FONS DEL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL EN LA MILLORA D'ENTORNS URBANS.

Art. 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 disposa la llei 4/2004, en la llei 16/2005 i en el Decret 67/2006, tots ells de la Generalitat Valenciana.

Art. 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 dels mateixos en el conjunt del municipi.

Art. 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.

Art. 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 descomptats les despeses 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.

TÍTOL QUART

ORDENANÇA PER A FIXAR CRITERIS I OBJECTIUS PER AL DESENVOLUPAMENT D'ACCIONS PER A LA SOSTENIBILITAT I LA QUALITAT DE VIDA DELS CIUTADANS

Art. 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 Vall d'igna 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 o 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 Vall d'igna haurà de respectar els criteris i objectius indicats en estes Ordenances.

Art. 60.- Fixació de concrets criteris i objectius.

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 amb arrelament i respecte a 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 Vall d'igna.

TÍTOL CINQUÈ

ORDENANCES GENERALS DE L'EDIFICACIÓ CAPÍTOL PRIMER DISPOSICIONS GENERALS

Art.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 què esta pot produir-se), encara que no condició suficient per a això, ja que, a més, hauran de concórrer:

- a) En Sòl Urbanitzable i, en algun cas, en Sòl Urbà, la amb 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 prèvia reparcel·lació o compensació 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'Habitabilitat i Disseny HD/91 de la Generalitat Valenciana, han d'entendre's referides també a les normes que, si és el cas, pogueren substituir-les amb igual o superior rang.

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

Art. 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, deconstrucció sobre cornisa, de vols i d'estètica).
- c) Condicions funcionals de l'edificació (d'il·luminació i ventilació, d'accessos 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 cas a les condicions constructives especials que es regulen.

CAPÍTOL SEGON

CONDICIONS DE PARCEL·LA.

Secció Primera: Dimensions de la parcel·la

Art. 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 de l'edificació, de servir de referència a la intensitat de l'edificació i d'assegurar la unitat mínima de l'edificació.

Art. 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 inexistents 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 què existira edificació consolidada, quan restara aprofitament prou i sense consumir, per a radicar-ho en la porció

segregada; podent esta, 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 de derrocament d'una edificació actual.
 - la que vinga determinada per un procés de reparcel·lació.

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

1. Límits són lassos línies perimetrals que delimiten una parcel·la i la distingixen dels seus confrontants.
2. Són límits frontals els que delimiten la parcel·la amb la via o l'espai lliure públic a què done front; són límits laterals els restants, cridant-se testeres els límits oposats als frontals.
3. L'Ajuntament podrà exigir al propietari d'una parcel·la l'amollonament i assenyalament dels límits de la mateixa quan siga necessari per motius urbanístics.
4. La superfície de parcel·la es mesurarà 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 podran realitzar-se segregacions o agregacions de propietats el resultat del qual siga la formació de parcel·les superiors a la màxima.

Art.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 tinga límit frontal, no seran edificables en tant no es produïska la dita agregació. El compliment d'esta condició s'exigirà ponderant les circumstàncies de consolidació de la poma.
3. Les dimensions de les parcel·les seran tals que en la franja entre qualsevol 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 la dita situació l'agregació parcel·laria serà obligatòria.
4. No seran edificables les parcel·les les confrontants de les quals quedaren inedificables per si mateixes o sense possible agregació amb tercera no consolidada. Si les parcel·les confrontants inedificables anessen propietat municipal caldrà ajustar-se al que disposa la legislació de Règim Local sobre venda o permuta a confrontants.
5. L'Ajuntament d'ofici podrà arbitrar 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

Art.67.- Concepte i Aplicació

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

Art.68.- Alineacions

Són Alineacions les línies que establides pel Pla o pels instruments de planejament que ho 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.69.- Alineació Exterior

És Alineació Exterior la que assenyala 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 Pla 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 referent prioritari per a la seua fixació.

Art. 70.-Tancaments de parcel·la.

Hauran de tancar-se i/o tancar-se per mitjà de 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 això amb el termini que s'establisca.

Art. 71.- Alineació Interior

Assenyala la separació entre la(s) porció(és) de parcel·la edificable que pot(n) sustentar edificació i la(s) 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.

Art. 72.- Alineació de Fatxada

Les Alineacions de Fatxada determinen la ubicació de les fatxades en plantes per damunt de la baixa, assenyalant la intersecció de les dites fatxades amb l'últim forjat del volum inferior.

Art. 73.- Rasant

Es distingeixen:

- a) La línia de rasant que, establida pel planejament, o pels instruments urbanístics que ho desenvolupen, coincideix amb el perfil longitudinal de les vies públiques en el seu eix. D'estar 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.

Art. 74.- Distància a límits

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

Art. 75.- Reculada

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

Art. 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 ràdio 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'exigeix en l'actual sòl urbà, llevat que així vinguera determinat per un Estudi de Detall. Les ordenances dels sectors urbanitzable podran establir distàncies mínimes de separació entre edificis.

Art. 77.- Profunditat edificable

És la distància, entre l'alineació exterior, i l'alineació de fatxada interior, mesura 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

Art. 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, obligatori o voluntari, els tancaments exteriors de les parets mitgeres quedaran vistos i tractats com a fatxades, lluits i pintats.

Art. 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'estableix 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 prendrà sempre la menor.

3. La projecció sobre el terreny de la parcel·la dels cossos ixents computarà en la seua totalitat, als efectes de l'ocupació màxima de parcel·la.

4. Sense perjudi del que puguen establir les ordenances particulars dels sectors urbanitzable, el coeficient d'ocupació per a l'actual sòl urbà serà del 100 per 100.

Art. 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

Art. 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 vinguera establert en la normativa específica sobre els usos a què es destine la planta.

Art. 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'elevi més d'1,00 m. sobre la rasant.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 (inclosa 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 CA 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 redistribuïra en la parcel·la, no comptaran, als efectes del còmput de l'edificabilitat, les superfícies dels cossos ixents (balcons, miradors, terrasses, etc.) que puguin construir-se en funció de les característiques mètriques i tipològiques de les fatxades resultants de l'edificació, atenent a les condicions que s'establixen en les Ordenances particulars de cada Zona.

Art. 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 s'hi trobe.

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

CAPÍTOL TERCER

CONDICIONS DE VOLUM i FORMA DELS EDIFICIS.

Secció Primera: Del mesurament de l'altura de l'edifici i les seues plantes.

Art.87.- Altura de l'edifici

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

Art.88.- Cota de referència

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

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

1. Edificis recaients 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 fatxada 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 fatxada.

b) Si al contrari la diferència de nivell és superior a 1,20 metres, es dividirà la fatxada 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 cantó l'aplicació del desnivell màxim d'1,20 abans indicat es començarà a mesurar des del cantó que determinen les dos fatxades, i sobre les alineacions oficals. Si es tracta de xamfrà o cubillo, el punt d'arrancada del mesurament serà el centre de tal xamfrà.

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

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

Art. 90.- Altura en unitats mètriques.

És l'altura de l'edifici mesura en unitats mètriques des de la cota de referència. Es distingixen lessegüents:

a) Altura de cornisa: és la que es mesura fins a la intersecció de la cara inferior del forjat que forma el sostre de l'última planta amb el pla de la fatxada de l'edifici en esta última planta.

b) Altura de coronació: és la que es mesura fins al nivell del pla superior de les baranes de protecció decoberta.

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

Art. 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.

Art. 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 dos unitats de mesurament, nombre de plantes i unitats mètriques, ambdós 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 grafiades 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 plans menys un).

De l'aplicació de la fórmula es dedueix el quadro següent:

nombre de plantes	alçada 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 nom de plantes grafiades en el Pla OP.2 del pla general però el número possible de plantes a construir es deduirà del compliment de les específiques condicions mínimes d'altura lliure de planta assenyalsades en este article. És a dir, que prevaldrà l'altura màxima sobre el nombre de plantes permès.

Art.93.- Planta

És tota superfície horitzontal practicable i coberta, preparada per a desenvolupar en ella una activitat.

Art.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 perjudi del que establisquen les ordenances urbanístiques de cada sector urbanitzable.

Atès que és possible l'ús no residencial de les plantes baixes, haurà de dotar-se sempre a les mateixes de xemeneies 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 perjudi 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.

Art.95.- Planta de pis

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

Art.96.- Terrat o terrat. 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 metres de l'alineació oficial de la façana i 1 metre als patis de llums. L'altura lliure màxima permesa serà de 2,30 m; la superfície màxima construïda serà de 2,90 m² 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.

b) Llavadors: Es permeten, i en la seua part coberta hauran de complir allò que s'ha disposat per als trasters. Es permet un per vivenda. Cada vivenda haurà d'optar entre llavadors 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 m²

c) Piscines: Es permeten, sempre que el seu cobriment no es construïska amb elements arquitectònics permanents, i a més siguen fàcilment desmuntables, de manera que es garantisca que no significa 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 fatxada i patis de llums, incloent la separació de tots els elements de la piscina, inclús les d'instal·lació 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.

d) Altres: Es permeten depòsits de gas, aparells d'aire condicionat, filtres d'aire, conductes de ventilació, antenes, quarts de màquina d'ascensors, elements per a estesos de roba i semblants.

Art.97.- Entreplanta (Entrepís o altell)

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'entreplantes 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 metres com a mínim de la façana exterior.

Quan els usos de la planta baixa i el de l'entreplanta siguen distints, serà obligatori la reculadad'ambdós 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.

Art.98.- Altura de planta

S'entén per altura de planta, la distància vertical entre les cares superiors dels forjats de dos 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 perjuí del que establisca la reglamentació específica si es destinaren a usos diferents del de vivenda.

Art.99.- Altura lliure de planta

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

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

Secció Segona: De la construcció davall rasant

Art.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 tenint menor distància davall esta cota, no complix les condicions requerides per a ser considerada semisoterrani.

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

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

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

4.- En els murs de fatxada es podran obrir buits que estiguen situats a vint 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.

Art.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 fatxada, ni la part destinada a reculada, i podrà ocupar tota la parcel·la edificable.

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

Art.102.- Peces habitables en plantes davall rasant

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

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

Secció Tercera: De la construcció sobre l'alçada de cornisa

Art.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 fatxades i patis, formen un pendent del 50% (cinquanta per cent).
- b) Les rematades de les caixes d'escaleres, casetes d'ascensors, cas d'instal·lar-se, depòsits, quarts de comptadors, plaques solars, antenes de T.V., xemeneies de ventilació i altres instal·lacions, que no podran sobrepassar una altura de 4,30 metres sobre l'últim forjat. Quant a les xemeneies 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 baranes, baranes i rematades ornamentals que no podran sobrepassar en més de 2 metres l'altura de cornisa, excepte amb ornaments aïllats singulars que, en cap cas, podran sobrepassar els 2,40 metres 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 fatxada, patis de llums 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 recaient a fatxada, acabada amb materials ceràmics o semblants.

El dit cobriment haurà de complir les condicions següents:

- a) L'ixent de ràfol de la coberta podrà tindre l'ample total de la fatxades, no serà superior a 30 cm. respecte al pla vertical del vol permès i haurà de cuidar-se adequadament, i sempre que es tracte de l'última planta de l'altura permesa.
- b) L'espai comprés entre l'últim forjat i la coberta no podrà destinar-se a ús habitable.
- c) D'existir dependències tipus llucana (buhardilles) habitables, tindran una alçada mínima de 2,20 metres en el 50 % de la superfície de la dependència, i de 2,50 metres en la resta. En cas de construir-se, computarà a efectes de còmput de planta.

Art. 104.- Àtic

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

Es prohibeixen en tot el nucli urbà, sense perjuí del que pugui autoritzar-se en les ordenances dels sectors urbanitzable residencials.

Art. 105.- Aprofitaments davall coberta.

Sense perjuí del que indica anteriorment, es prohibeixen els aprofitaments davall coberta, tant si són habitables com si no.

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

Art.106.- Porxe o porxe

S'entén per porxe o porxe la planta situada entre la cara superior del forjat de l'última planta i la carainferior de la coberta inclinada, si l'haguera. Els porxes mai podran constituir peces habitables independents.

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

Secció Quarta: Dels ixents (vols) i entrants

Art.107.- Cossos Ixents (vols)

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

- a) 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.
- b) S'entén per **balconada** el balcó corregut que servix a més d'un va.
- c) S'entén per **terrassa** el cos ixent totalment obert o tancat per un o pels dos laterals.
- d) S'entén per **mirador** el cos ixent exempt, en el que cada un dels seus paraments verticals es troba envidrat.
- e) S'entén per **cos volat** el cos ixent tancat no inclòs en els tipus anteriors.

2. En les Ordenances particulars (Títol sext) s'estableix per a cada Zona el règim detallat dels cossos ixents autoritzats.

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

- a) L'altura mínima lliure des del paviment de la vorera o rasant al forjat serà de 3,30 metres en qualsevol punt del mateix.
- b) En carrers amb pendent, l'altura lliure als vols serà de 3,30 metres en el punt mitjà dels mateixos amb una altura mínima a rasant de vorera de 3,10 metres des del punt més davall.
- c) Les volades no podran sobrepassar l'ample de la vorera quedant retirats 10 cm. de l'aresta del rastell. La dimensió màxima de vol queda regulada en funció de l'ample de carrer:

Ample de carrer	Metres	Balcó/Balconada	Mirador/terrassa
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 perjuí del que estableix 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 quadro següent:

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

On **A** és l'angle exterior, en graus sexagesimals, que formen els paraments de fatxada 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 vol i mai inferior a 60 cm. Així mateix els cossos ixents se separaran de les finques contigües una distància no menor que la longitud del vol i en qualsevol cas no inferior a 60 cm.

Art. 108.- Entrants

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

a) La profunditat de l'entrant no serà superior a l'amplària del mateix mesura en el pla de fatxada. No obstant s'admetran profunditats majors en els accessos a locals d'aparcament, passatges, porticades, etc.

b) L'altura lliure serà com a mínim igual a la major de les altures lliures de les peces a què servisca.

Secció Quinta: De l'estètica dels edificis

Art. 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 a la propietat dels béns urbans perquè execute les accions necessàries per a ajustar-se a les condicions que s'assenyalen en estes Normes.

Art. 110.- Salvaguarda de l'estètica urbana

1. Les actuacions incidents sobre el patrimoni protegit, directament o indirectament, estaransubjectes 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.

Art. 111.- Protecció dels ambients urbans

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

Art. 112.- Façanes

Tota actuació que afecte les fatxades haurà de sotmetre's a les condicions estètiques que per a cada Zona en què es localitze es determine en estes Normes.

Art. 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 fatxada.

Art. 114.- Modificació de fatxades

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

Art. 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.

Art. 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 siguin tan dignes com els de les fatxadades, lluides i pintades.

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

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

Art. 117.- Instal·lacions en la fatxada

1. Queden prohibides les instal·lacions de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums o extractors, així com de xemeneies, totes les quals hauran de situar-se en les terrasses dels edificis o vivendes, o en el seu interior, excepte en els patis de llums, 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 quedaran vistos en fatxadades ni en patis.

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

Art. 118.- Cornises, ràfols i cobertes.

1. Cornises: quan l'edifici cobrisca l'altura màxima permesa, la cornisa podrà completar tota la longitud de fatxada i a més es permet que el seu vol s'incremente 30 cm. respecte del permès en el seu carrer. En els altres casos, els elements decoratius de forjat hauran d'estar inclosos en els vols màxims permesos.

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

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

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

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

Art. 120.- Sòcols, reixes i elements decoratius

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

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

Art. 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 metres. 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.

Art.122.- Xamfrans.

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

- a) El pla que defineix al xamfrà serà perpendicular a la bisectriu de l'angle que formen les dos fatxades.
- 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'ample dels dos carrers.
- d) No serà obligatori el xamfrà quan l'angle que formen les alineacions de les dos fatxades sigasuperior a 120°.

CAPÍTOL QUART

ALTRES MESURES DE PROTECCIÓ DE LA VIA PÚBLICA.

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

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'arregles a obres que circumstancialment queden dipositats en 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.

Art.124.- Rases i sondatges.

No es podran obrir rases ni sondatges en la via pública sense la amb l'autorització prèvia municipal i depositant 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 depòsit.

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.

Art. 125.- Mesures de seguretat en la via pública durant l'execució de les obres.

Quan es realitzen obres de nova, reparacions, fitacions o derrocaments d'immobles recaents a via pública els contractista 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.

Art.126.- 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 necessàries, responsabilitzant-se el propietari o contractista dels danys ocasionats a tercers.

Art.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 legislació especial vigent en cada moment.

Art.128.- Obres de caràcter urgent.

Quan un edifici, part d'ell, o elements del mateix com ara murs, ràfols, cornises, baranes, baranes, etc., amenaçara ruïna amb perill d'afonament o desprendiment, de tal gravetat que implique risc per a persones o coses, el propietari de tal immoble vindrà obligat a executar les fitacions i obres necessàries per a evitar eixeperill.

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 executara

les obres o treballs en el termini requerit, l'Alcaldia les executarà a costa seu i per al cobrament de les obres pertinents es procedirà, si és necessari, per la via de constrenyiment.

Art.129.-Conduccions en vies públiques.

Les conduccions d'aigua, electricitat, enllumenat públic, telèfon i altres que hagen 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.

Art.130.- Elements que ocupen via pública.

Es prohibeix en els baixos dels edificis elements que ocupen la via pública, excepte ressaltos decoratius que podran eixir de l'alineació de fatxada el 5% de l'ample de la vorera amb un màxim de 10 cm. Així mateix, no es permet que les portes que obriguen a l'exterior no envaesquen la via pública en cap dels seus moviments, excepte en locals destinats a espectacles, amb l'acord previ municipal.

Les reixes sobreixiran o volaran com a màxim 5 centímetres.

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

Art.131.-Canalons i baixants.

Queda prohibit l'abocament sobre el paviment de les voreres, per mitjà de canalons o degotejos de les aigües pluvials procedents de les cobertes dels edificis, havent 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 una alçada mínima de tres metres des del nivell de la vorera, havent d'emprar baixants impermeabilitzants que impossibiliten filtracions que produïsquen humitat.

CAPÍTOL CINQUÈ

CONDICIONS FUNCIONALS DE L'EDIFICACIÓ

Secció Primera: Preliminar

Art.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 registrarà plenament el que disposa este Capítol, sense perjudi 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.

Art.133.- Local

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

Art.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

Art.135.- Local exterior

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

- a) 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 del'Ordenança particular de la Zona a la qual s'hi trobe.
- d) Donar a un pati, les dimensions del qual complisquen les determinacions d'estes Normes.

Art.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 en ells es desenvolupe, i sempre que compten amb instal·lació de ventilació i /o condicionament d'aire.

Art.137.- Habitatge exterior

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

Art.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 barana 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 davall les mateixes condicions es protegiran els perímetres exteriors dels cossos ixents oberts, entrants iterrats accessibles a les persones.

Art.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 obtindre 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, mesura en metres, des del paviment del mateix fins ala coronació del més alt dels paraments de l'edificació recaient al pati, inclús barana.

4. Als efectes del mesurament de l'altura de pati no es tindran en compte les sobreelevacions recaients al mateix, destinades a caixes d'escales sempre que no ocupen més del 25% del perímetre del pati.

Art. 140.- Patis de llums interiors en edificis d'ús dominant residencial.

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

Art. 141.- Patis de llums exteriors

En els patis de llums 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**

Art. 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 escales.

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

3. Els patis situats en 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 construisca posteriorment, que necessàriament haurà de ser inscrita en el Registre de la Propietat respecte d'ambdós finques.

Art. 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 requerisca ventilació o il·luminació a través del mateix.

3. Els patis de ventilació interiors, exclusius per a escales, podran cobrir-se amb claraboies ilucernaris sempre que es complisca el que disposen les Normes HD/91.

Art. 144.- Ventilació i il·luminació

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

Secció Tercera: Accessos i circulació interior

Art. 145.- Normativa de protecció contra incendis

Les condicions funcionals que s'estableixen 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.

Art. 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 de ser confrontant directament amb el viari públic per a permetre l'accés a la construcció per 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.

Art. 147.- Porta d'accés

1. Els edificis tindran una porta d'entrada des de l'espai exterior, el ample lliure de va de la qual, excepte el cas de vivendes unifamiliars, no serà inferior a 1,00 metres, 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.

Art.148.- Circulació interior

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

Art.149.- Rampes de vianants

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

Art.150.- Supressió de barreres arquitectòniques

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

Art.151.- Accessos comuns a les vivendes

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

Art.152.- Accessos interiors en les vivendes

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

Art. 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'estableixen per a les vivendes en les Normes HD-91.

Art. 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 girarà per la normativa específica de cada activitat.

Art. 155.- Passatges comercials

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

Art. 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 de, almenys, 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 s'haurà de complir amb la normativa específica de cada activitat.

Art. 157.- Aparells elevadors

1. La instal·lació d'aparells elevadors quedarà regulada pel vigent *Reglament d'Aparells Elevadors* i Instruccions tècniques que ho desenvolupen o norma de rang equivalent que ho substituïska.

2. El nombre d'ascensors a instal·lar i la grandària dels mateixos 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.

4. Des de l'entrada al vestíbul, el recorregut d'accés fins a l'ascensor tindrà un ample lliure mínim d'1,50 metres

5. Cada desembarcament d'ascensor tindrà comunicació directa o a través de zones comunes de circulació, amb l'escala.

6.- Obligatòriament els ascensors a instal·lar en edifici plurifamiliars hauran de desembarcar en les terrasses de rematada de l'edifici, accessibles de manera comunitari.

Secció Quarta: Condicions de Seguretat en els Edificis i les seues Instal·lacions.

Art. 158.- Senyalització en els edificis

1. En els edificis d'ús públic, existirà la senyalització interior que s'establisca reglamentàriament, i entot 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, quarts de maquinària, situació de telèfons i mitjans de circulació per a minusvàlids, assenyalament d'esglaons en escales i, en general totes les senyalitzacions siguen precises que per a l'orientació de les persones en l'interior del mateix, 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.

Art. 159.- Prevenció d'incendis

1. Les construccions hauran de complir les mesures que amb vista a la protecció contra incendis que estableisca 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 permeti la seua tipologia i funcionament, d'acord amb la normativa aplicable.
3. Queden terminantment prohibits tots els locals d'ús recreatiu públic ubicats en soterrani o semisoterrani, inclús aquells que compten amb part de l'edificació en planta baixa.

Art. 160.- Prevenció contra el raig.

S'aplicaran les mesures previstes en la Normativa específica.

Secció Quinta: Condicions Ambientals

Art. 161.- Condicions Ambientals

1. Les condicions ambientals són les que s'imposen a les construccions siga quina siga l'activitat que alberg 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, pertorbacions elèctriques o emissió de radioactivitat.
2. S'aplicaran les condicions que s'establisquen en les Ordenances específiques municipals que l'Ajuntament tinguera aprovades, així com en la reglamentació específica d'àmbit supramunicipal.

Art. 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 normativa de la Generalitat Valenciana, que s'aplicarà simultània amb les determinacions previstes en estes Normes, sense perjuí de les adaptacions i interpretacions de la legislació específica en funció del desenvolupament de les noves tecnologies.
2. L'Ajuntament, en desplegament de la presents Normes podrà aprovar Ordenances municipals reguladores dels usos industrial i magatzem que concreten i detallen les categories i els supòsits d'aplicació establits en estes Normes, en especial per als sectors urbanitzable.

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

1. En cap edifici es permetrà instal·lar l'eixida lliure de fums i ventilació per fatxades, patis comuns i finestres, encara que la dita 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 fatxadades a via pública o a celobert.

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

3. Tot tipus de conducte o xemeneia 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 previ tècnic, 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* -Orde de 16 de juliol de 1981, o normes equivalents que la substituïsquen.

Art. 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 poden causar danys a la salut de les persones, a la riquesa animal o vegetal, als béns immobles, o deteriorenen les condicions de neteja exigibles per al decor urbà.

2. En cap cas es permetrà la manipulació de substàncies que produïsquen olors que puguen ser detectats sense necessitat 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 xemeneies que s'ajusten al que respecte d'això fóra d'aplicació.

Art. 165.- Emissió de radioactivitat i pertorbacions elèctriques.

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

2. En cap cas es permetrà cap activitat que emeta radiacions perilloses, així com cap que produïska pertorbacions elèctriques que afecten el funcionament de qualsevol equip o maquinària, diferents d'aquells que originen les pertorbacions.

Art. 166.- Transmissió de soroll.

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

Art. 167.- Vibracions

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

Art. 168.- Enlluernament

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

Secció Sexta: Condicions mínimes d'habitabilitat i qualitat d'habitatges i locals

A) Serveis i dotacions dels edificis

Art. 169.- Dotació d'aigua

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

Art. 170.- Dotació d'energia elèctrica

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

Art.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.

Art. 172.- Quart de comptadors i controls

En tots els edificis en què hi haguera 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 dels quarts de comptadors com dels altres elements constituents de les instal·lacions d'enllaç, fixades segons els estipulat en la Norma Tècnica per a Instal·lacions d'Enllaç en edificis destinats preferentment a vivendes (Orde 89/4948 de la Generalitat Valenciana D.O.G.V. de 20-11-89 o norma equivalent que la substituïska).

Art. 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, parallamps i grans masses metàl·liques estructurals o d'un altre tipus.

Art. 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 approve l'Ajuntament i, si és el cas, per les companyies subministradores.
2. Els dipòsits de G.L.P. deuran, preferentment, instal·lar-se en la zona de parcel·la no visible des de via pública i a més de 2,00 m. de distància de límit lateral, havent de ser objecte d'autorització expressa que garantisca el compliment de la normativa vigent.

Art. 175.- Telefonia

1. Tots els edificis hauran de construir-se amb previsió de les canalitzacions telefòniques en compliment de l'art. 2.8 de la HD-91 i la normativa telefònica per a xarxes interiors N.P.T.I.-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 telefonia i interfonia 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.

Art. 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.

Art. 177.- Evacuació d'aigües pluvials

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

2. De no existir clavegueram urbà enfront 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 residuals

3. Tota parcel·la o edifici haurà de recollir i evacuar definitivament en l'exterior les aigües pluvials que recaiguen damunt les seves diferents superfícies, evitant els vessants o filtracions a les finques o edificacions confrontants.

Art. 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'escometre 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.

Art. 179.- Evacuació de residus sòlids

1. Es prohibixen 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 produïra qualsevol activitat per les seues característiques, no puguen o no hagen de ser arreplegats pel servei d'arreglada domiciliari, hauran de ser traslladats directament al lloc adequat per al seu abocament per compte del titular de l'activitat.

Art. 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 produïsquen aigües residuals contaminades, podran abocar directament amb sifó hidràulic interposat.

B) Condicions d'habitabilitat dels habitatges

Art. 181.- Programa mínim d'habitatge

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

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

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

C) Serveis sanitaris mínims.

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

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

Art. 184.- Neteges en usos hotelers i anàlegs

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

.

Art. 185.- Neteges en oficines

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

CAPÍTOL SEXT

DELS LOCALS D'APARCAMENT DE VEHICLES.

Secció Primera: Condicions bàsiques

Art. 186.- Dotació d'aparcament.

1. Tots els edificis i locals en què així ho tinga previst estes Normes en raó del seu ús i de la seua localització, disposaran de l'espai que en elles s'estableix 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 del menys una bicicleta per vivenda.

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

- a) Ample de fatxada inferior a 10 metres.
- b) Superfície inferior a 150 metres quadrats.

L'Ajuntament admetrà una dotació de places d'aparcament inferior, podent fins i tot no efectuar cap reserva en parcel·les en què manifestament no siga possible efectuar la dita reserva, sent necessari per a això que se sol·licite i justifiqui en la petició de llicència.

Art. 187.- Plaça d'aparcament

1.- 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.

Art. 188.- Garatges i estacionaments

1. En funció del règim d'explotació de què siguen susceptibles els locals d'aparcament es distingeixen 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 servicis d'aparcament en tal lloc.

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

a) Plantes baixes o davall rasant dels edificis.

b) Edificis exclusius.

Art. 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 sigacompatible amb l'arbratge, no autoritzant-se més obres o instal·lacions que les de pavimentació.

Secció Segona: Dotació mínima d'aparcaments

Art. 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.

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

1. S'està al que dispose la legislació específica de cada activitat, o, si es tracta d'un sector industrial, ala qual cosa exigisca la fitxa del mateix.

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.

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

No s'exigeix en el nucli urbà.

Art. 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.

Art. 194.- Dotació d'aparcaments en oficines.

No s'exigeix.

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

No s'exigeix en el nucli urbà.

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

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

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

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

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

Art. 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

2. Cas que les portes se situen en línia de fatxada, en la seua obertura no invadiran la via pública encap dels seus moviments.

3. Els accessos als locals d'aparcaments podran no autoritzar-se en alguna de les situacions següents:

a) En llocs d'escassa visibilitat.

b) En llocs que incidisquen negativament en la circulació de vehicles o vianants.

c) 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 %, mesuraper la línia mitjana.

5. L'ample mínim de les rampes serà el que vinga determinat per la HD-91 o normativa que la substituïska.

6. El projecte haurà d'arreglar el traçat en alçat o secció de les rampes, reflectint els acords verticals amb les superfícies horitzontals de cada planta i amb la via pública.

7. El ràdio mínim de gir de les rampes serà de 6 metres, mesurat en l'eix del carril.

8. El ràdio mínim de gir en els carrers de circulació interior serà de 4,50 metres mesurats en l'eix del carrer o carrers.

9. El ràdio de gir en les trobades de rampes de comunicació entre plantes i carrers de circulació serà com a mínim de 4,50 metres mesurats en l'eix.

10. Els amplex lliures mínims 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 lamarxa).

- De 3,00 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 s'aplique (HD-91 o norma equivalent).

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

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

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

L'altura lliure en els garatges serà, com a mínim de 2,20 metres mesurats en qualsevol punt de la seua superfície. D'existir 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.

Art. 201.- Ventilació en locals d'aparcament

1. Tots els locals d'aparcament disposaran de sistemes d'evacuació de fums natural, 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 esta mesura 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'immissió 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 en una cabina resistent al foc i de fàcil accés.

4. Quant al règim d'il·luminació i ventilació caldrà ajustar-se al que disposa la Norma HD-91 i la resta de d'aplicació.

TÍTOL SISÈ

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 Vall d'Urgell 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 n° 3R (Refós)**, a escala 1:2000, que substitueix al corresponent a les Normes Subsidiàries Municipals de Simat de la Vall d'Urgell 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. Comprèn 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 203A

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 203B.- Usos.

Usos compatibles:

- Ús Comercial compatible amb la vivenda. Subdivisió TCO_1A, i TCO_1B i TCO_2.
- Ús hoteler. 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.

Art. 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 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. 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 fatxada s'ajustarà obligatòriament a les tipologies tradicionals, amb buits verticals, fusteria d'espejament i acabat tradicional i revestiments de fatxada amb predominança del revoque.

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 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'interès 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 sobrepassara per a obtenir millores d'interès 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 del última planta d'altura permesa, l'ixent del ràfol podrà tindre l'ample total de fatxada.

9. Mentre no s'aprovi definitivament el Pla General d'Ordenació Urbana de Simat de la Vall d'igna, aprovat provisionalment el 27 de juliol de 2006, s'aplicarà el règim general previst en els articles 107 a 122 i el previst per a l'exemple de l'article 210, tots ells referits a les presents ordenances.

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.

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 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 126m² 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 tinguin 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'arregles 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 grafiades en els 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.
- Cambres de màquines d'ascensor.
- Dipòsits 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, dipòsit 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 faci constar en escriptura pública, inscripció 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 40cm. 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 siguin 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 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 obligatòries. La rampa podrà començar des de l'alineació de la fatxada. Quant a la resta de condicions, serà aplicable la HD/91.

Article 234A

Usos compatibles:

- Ús Comercial. Subdivisió TCO_1A.
- Ús oficines TOF.
- Ús servicis. SER. Subdivisió SER1.
- Ús magatzem. ALM. Subdivisió ALM_1A.

Usos incompatibles:

- Ús Comercial. Subdivisió TCO_1B i TCO_2.
- Ús hotelier. 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
DE SANTA MARIA DE LA VALLDIGNA (A,B, C i E)

Article 235.- Delimitació.

Regula esta ordenança el sòl urbà residencial afectat per la delimitació del entorn del Monestir de Santa Maria de la Vall d'igna 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 situa 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. L'ús 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 a casc urbà Equipament esportiu d'ús 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" i el riu Vaca. Esta zona està consolidada en un cinquanta per cent per edificacions dels anys vint i està inclosa dins el casc urbà residencial.

Usos compatibles:

- Ús Comercial. Subdivisió TCO_1A.
- 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 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 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 hoteler i hostaler.

No es permeten aprofitaments davall coberta.

En les zones A i B, parell els 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'aprovara definitivament, regirà, quanta les presents ordenances i entre tant no es produísca 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 crugies 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 dos altures adossades a l'antiga prop del Monestir en el seu cara Oest. En estes edificacions només pot realitzar-se obres d'higiene i conservació, sent l'ús de 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 produïska 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 Vall d'igna 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 innòcues 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, dega, 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.

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

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 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, podent disposar d'accessos 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 constitueixen unitats familiars, com ara: residències d'estudiants, d'ancians, comunitats cíviques, comunitats religioses.

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_1A: locals independents en edificació d'ús mixt i de superfície construïda total no superior a 250 m².

TCO_1B: 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. I, 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. Servis (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 servis 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 pugen 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 l'habitatge (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'establisquen.

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, carrega 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_1B 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_1B 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.

1. *Ús Hotel·er* (Tho): comprèn les activitats que, destinades a satisfer allotjament temporal, esrealitzen 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).

2. *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, siguem estos de caràcter públic o privat.

3. *Ús Recreatiu* (Tre): comprèn 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. 245.- Ús Dotacional

Comprèn les activitats destinades a dotar el ciutadà dels equipaments i serveis, necessaris per al seu escampament, educació, enriquiment cultural, salut, assistència, benestar i millora de la qualitat de vida.

Es distingeixen 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):

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

2. *Ús d'Espais lliures* (Del):

Comprèn les activitats d'escampament 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 garantisquen les esmentades activitats, així com la millora de les condicions mediambientals.

3. *Ús d'Equipament comunitari*:

a) *Ús Educatiu - Cultural* (Ded): comprèn 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): comprèn les activitats destinades a la pràctica, ensenyança o exhibició de l'esport.

c) *Ús Sociocultural* (Dsc): comprèn les activitats destinades a la gènesi, transmissió i conservació dels coneixements, a desenvolupar en instal·lacions com ara: biblioteques, museus, sales d'exposició, arxius, teatres i auditoriums, centres d'investigació, etc.,. Comprèn així mateix,

les activitats de relació social, com ara les desenvolupades per les associacions cíviques i semblants.

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

e) *Ús Assistencial (Dónes)*: comprèn 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 d'arreglada de menors, centres d'assistència a marginats socials, etc., i centres d'assistència social en general.

f) *Ús Administratiu (Doneu)*: comprèn 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 Religios (Dre)*: comprèn les activitats destinades a la celebració dels diferents cultes.

h) *Ús de Servici Urbà (Dsr)*: comprèn 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)*: comprèn les activitats destinades al soterrament o incineració de restes humanes.

4. *Ús d'Infraestructures (DIN)*:

Comprèn les activitats vinculades a les infraestructures bàsiques i de serveis, com ara:

a) Captació i depuració d'aigua per a ús domèstic, industrial i comercial (DIN.1).

b) Estesos d'alta tensió i subestacions d'alta a mitja tensió (DIN.2).

c) Estacions depuradores d'aigües residuals (DIN.3).

d) Tractament i eliminació de residus sòlids (DIN.4).

e) Serveis centrals de telecomunicacions (DIN.5).

f) Estacions de servei de subministrament de carburants (DIN.6).

h) Activitats vinculades als llits de corrents naturals que constitueixen àrees de Domini públichidràulic (RD/849/1986 o norma equivalent) (DIN.7).

5. *Ús de forces de seguretat (Dfs)*:

Comprèn les activitats, realitzades en els recintes que els són propis, dels cossos i forces de seguretat d'àmbit supramunicipal.

Art. 246.- *Ús d'Aparcament*

1. Comprèn les activitats directament vinculades a la guarda i depòsit de vehicles.

2. Es distingeixen els següents:

a) Aparcament per a ús *públic* o *privat*, de vehicles en qualsevol de les ubicacions següents (Parell.1):

- Planta baixa, semisoterrani o soterranis baix edificació en altura (Parell.1a)
- Edificacions autoritzades davall els espais lliures privats, i si és el cas, prèvia concessió administrativa o mera autorització, davall els espais lliures públics (Parell.1b).
- A l'aire lliure sobre superfície lliure de parcel·la (Parell.1c).
- En edifici d'ús exclusiu (Parell.1d).

b) Aparcament expressament vinculat a vehicles destinats al transport col·lectiu de viatgers i/o al transport de mercaderies (Parell.2), excepte els que es requerisquen 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.

Art. 247.- Usos Rústics en el Medi Natural

Es distingeixen els següents:

1. *Ús Agrícola* (Nag):

Comprèn les activitats de cultiu i explotació agrícola.

2. *Ús Ramader* (Nga):

Comprèn les activitats destinades a l'explotació pecuària.

3. *Ús Forestal* (Nfo):

Comprèn les activitats destinades a l'explotació forestal.

4. *Ús Extractiu* (Nex):

Comprèn les activitats d'extracció d'àrids i altres minerals per mitjà de l'explotació de pedreres, llitsfluvials, mines, etc.,.

5. *Ús d'Escampament en el medi natural* (Nes):

Comprèn les activitats d'escampament i repòs a l'aire lliure, vinculades al medi natural.

6. *Ús de Protecció del Medi natural* (Nme):

Comprèn les activitats destinades a la protecció, preservació i manteniment de les característiques pròpies del medi natural.

Art. 248.- Resum dels usos

A continuació es relacionen per orde alfabètic, tots els tipus i categories dels usos descrits en esta Secció segons la seua funció.

Alm

Magatzem

D	Dotacional	
Dab	Abastiment	
Doneu	Administratiu	
Dónes	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 dealta 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	
Parell	Aparcament	
Parell.1 semisoterrani.	Aparcament per a ús públic o privat.Parell.1a	En Planta baixa o

Parell.1b	Baix espais lliures públics Parell.1c A l'aire lliure.
Parell.1d	En edifici d'ús exclusiu.
Parell.2	Aparcament vehicles de transport.R Residencial.
Rcm	Residencial comunitari.
Rpf	Residencial plurifamiliar.
Run	Residencial unifamiliar.
T	Terciari.
Tco	Comercial.
Tho	Hotelers:
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'haguera iniciat a l'entrada en vigor de les presents ordenances els s'aplicarà esta quant 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 facen al pla general s'entendran fetes a les Normes Subsidiàries Municipals entre tant no es produísca 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, 30 de gener de 2007