

TITULO SEPTIMO

DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7.1. Introducción. Contenido.

1. En la aplicación de los preceptos reguladores del uso del suelo y de las edificaciones, contenidos en estas Normas, se seguirán los conceptos, definiciones y notaciones que se exponen en el presente Título. Las disposiciones reguladoras de los usos complementan lo establecidos en los Títulos anteriores.
2. A efectos de estas normas se establecen en este título las clases de usos adoptados, en virtud de sus diferentes características de adecuación a su entorno, de su naturaleza, de sus fines, tipologías arquitectónicas que implican su implantación y establecimiento y efectos secundarios que pueden reportar al entorno con el objeto de fijar el grado de permisividad en cada una de las zonas y sistemas que se prevén. Se adoptarán también los mismos criterios para el planeamiento definido establecido en este plan.
3. El Ayuntamiento podrá tramitar y aprobar Ordenanzas Municipales, que precisen o pormenoricen la normativa contenida en el presente Título, pero sin variar las categorías básicas. A través de dichas ordenanzas podrán variarse si se precisa, los grados autorizados en cada calificación o las condiciones de distancias, reservas de aparcamiento y condiciones de implantación, así como determinar aquellas actividades inocuas que puedan ser objeto de autorización simplificada.

CAPÍTULO SEGUNDO: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

■ Sección primera: Según su adecuación

Artículo 7.2. Uso dominante o global.

En función de su adecuación a los distintas tareas del territorio, los usos se clasifican en uso dominante o global, cuando es aquel que define el uso genérico de cada zona.

Artículo 7.3. Uso permitido o compatible.

En función de su adecuación a las distintas zonas del territorio, los usos se clasifican en uso permitido o compatible, que es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante de la zona.

Artículo 7.4. Uso complementario o exigible.

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

Artículo 7.5. Uso prohibido o incomplementario.

Es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento al ser considerado contradictorio con el uso global de la zona.

Artículo 7.6. Uso transitorio o provisional.

Uso transitorio o provisional: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante conforme al régimen determinado por la legislación.

Artículo 7.7. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas.

1. En las presentes Normas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la Ley 3/1.989 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana (DOGV nº 1.057 de 4 de Mayo de 1.989), así como al Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1.990 (DOGV nº 1.288 de 20 de Abril de 1.990).
2. Para cada categoría de uso del presente Plan General se señala el grado correspondiente, de 1 a 5, estableciéndose las oportunas equivalencias con el Nomenclator (Anexo I del citado Decreto). La interpretación de los grados se realizará de acuerdo con lo establecido en el Anexo II de dicho Decreto.
3. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse en edificios en que existe o pueda existir uso residencial, se admiten exclusivamente con los siguientes grados:
 - Molestas: grados 1 y 2
 - Nocivas e insalubres: grados 1 y 2
 - Peligrosas: grado 1 y 2
4. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse dentro de zonas de calificación de uso dominante residencial, aún cuando se implanten en edificios de uso exclusivo, se admiten solamente con los siguientes grados:
 - Molestas: grados 1, 2 y 3
 - Nocivas e insalubres: grados 1 y 2
 - Peligrosas: grado 1 y 2
5. Lo establecido en los anteriores apartados 3 y 4 debe entenderse sin perjuicio de otras limitaciones de carácter urbanístico (superficie máxima, accesibilidad, etc.) que se imponen en otros artículos de este Título.

■ **Sección segunda: Según su naturaleza**

Artículo 7.8. Uso público.

Uso Público: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por una administración pública en beneficio de la comunidad.

Artículo 7.9. Uso colectivo.

Uso colectivo: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada con carácter público, o semipúblico, y al que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

Artículo 7.10. Uso privado.

Uso Privado: es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada, y que no tiene las características de un Uso Colectivo.

■ **Sección tercera: Según su función**

Artículo 7.11. Uso Residencial (R).

1. Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.
2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:
 - a) Uso Residencial Unifamiliar (R1 o Run): en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.
 - b) Uso Residencial Plurifamiliar (R2 o Rpf): en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes. Los apart-hoteles y apartamentos turísticos en régimen de explotación temporal pertenecen a esta categoría de uso.
 - c) Uso Residencial Comunitario (R3 o Rcm): edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas.

Artículo 7.12. Uso Terciario.(clave T).
(modif. s/mod. puntual 20)

1. Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.
2. Con carácter general los usos terciarios no podrán transmitir al exterior un nivel de ruido superior a los 35 db, excepto entre las 20 y 8 horas del día siguiente en que dicho nivel de ruido no podrá superar los 30 db.
 - 1) Uso Comercial (Tco): comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local (Restaurantes, bares y uso hostelero en general), y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

 - A) Uso Comercial compatible con la vivienda (Tco.1):

Comprende aquellas actividades no calificadas por el reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (en adelante (RAMINP), es decir no incluidas en el Anexo I del Decreto 54/1.990 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana y aquellas que estando calificadas no se consideran incompatibles con las viviendas por contar con un índice “bajo” dentro del mencionado anexo, de acuerdo con las definiciones establecidas en el anexo II, del citado Decreto.

Comprende aquellas actividades comerciales independiente correspondientes a los grupos 612 al 619, (excepto 615.5), del 641 al 648 del Nomenclator (excepto los 646 y 647.1), las cuales se admiten en grados 1 y 2 en cualquier calificación, y los 651 y 653.

Se distinguen las siguientes categorías:

 - Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m2 (Tco.1 a).
 - Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m2 y no superior a 800 m2. Los de nueva implantación, deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 10 metros (Tco.1b).
 - Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 800 m2 y no superior a 2000 m2. Los de nueva implantación, deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 16 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 10 metros cada una de ellas (Tco.1c). Los locales de superficie comprendida entre 1.500 m2 y 2.000 m2 aportarán un Estudio de Transito que justifique la suficiencia del sistema viario adyacente o que determine las medidas correctoras a tomar para garantizar su buen funcionamiento.
 - B) Uso Comercial enclavado en Zonas no residenciales (Tco. 2):

Comprende aquellas actividades comerciales independiente, o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta **mayor de 2.000 m²** e inferior a 3.000 m² calificadas con grados 1, 2 ó 3, correspondientes a los grupos 612 al 619, del 641 al 648 y los 651 y 653 del Nomenclator, excepto 615.5, 646 y 647.1. Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial. Los Tco.2 de nueva implantación deberán tener su acceso

principal desde calle de ancho no inferior a 20 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas, de ancho no inferior a 12 metros cada una de ellas.

También comprende aquellas actividades comerciales independientes o agrupadas no calificadas por el RAMINP y que no se consideren incompatibles con los usos globales de las zonas en que se sitúan.

- C) Uso Comercial limitado a zonas de uso dominante terciario (Tco.3): (Uso comercial de grandes superficies).

Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 3.000 m² calificados con grados 1, 2 ó 3, correspondientes al grupo 648 del Nomenclator; incluyendo, en su caso, actividades comerciales o de hostelería de los grupos 641 al 653, 671 al 679 y 963 al 971. Los Tco. 3 de nueva implantación se

situarán en edificios recayentes a calle o espacios públicos con acceso principal a ellos no inferior a 20 metros.

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

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

En cuanto a su regulación se estará a lo dispuesto en el Decreto 137/1.986 de 10 de Noviembre de la Consellería de Industria, Comercio y Turismo y en el Decreto 5/1,990 de 26 de marzo en lo relativo a su calificación como actividad molesta.

- B) Tho.2. Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, campings y similares, (grupo 669 del Nomenclator).

Serán de aplicación las mismas disposiciones previstas en el apartado A) del presente uso (Tho)

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

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

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

- A) Si el aforo no excede de 100 personas y con grado de calificación 1 ó 2 tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros (Tre.1).

- B) Si el aforo excede de 100 personas y no es superior a 300, con grado de calificación 1 ó 2, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 12 metros o a dos vías cuyos anchos sumen mas de 14 m. (Tre.2.).

- C) Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 1.000, con grado de calificación 1 ó 2, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 12 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros, salvo si se implanta en Suelo No Urbanizable, a través del procedimiento legal aplicable, y a una distancia no inferior a 300 m. del Suelo Urbano y Urbanizable.(Tre.3.)

- D) Si el aforo excede de 1.000 personas con grado de calificación 1, 2 ó 3, tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 16 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.000 personas, se implantará

obligatoriamente en suelo no urbanizable a través del procedimiento legal aplicable, y a una distancia no inferior a 300 m., del suelo urbano y urbanizable, o se prevé expresamente en un Plan Parcial que desarrolle el presente Plan General. (Tre.4.). Dicha categoría incluye las actividades conducentes a albergar núcleos zoológicos, englobados en la Agrupación 07 del Nomenclator.

3. Se podrán desarrollar Planes Especiales u ordenanzas específicas de regulación de usos terciarios con objeto de ampliar, matizar o pormenorizar los usos establecidos en estas Normas, así como reducir los impactos que los efectos aditivos pudieran producir. A través de ellas podrán variarse asimismo los grados permitidos en cada categoría de molesta, insalubre, nociva y peligrosa.
4. En caso de ubicarse en zonas de uso dominante residencial, los usos recreativos deberán englobarse dentro de los índices bajos, grados 1 y 2 en el Anexo II del Nomenclator de Actividades, (Decreto 54/1,990 de 25 de Marzo), debiendo cumplir las distancias mínimas exigidas por el artículo 5.98 de la presente normativa, para no producir efectos aditivos no deseables, con la excepción de restaurantes, cafés, cafeterías, gimnasios, bares y similares. Esta limitación no será de aplicación para el caso de actividades existentes en los que se produzca un cambio de titularidad, sin que varíen las características de la misma

Artículo 7.13. Uso Industrial (Ind).
(*modif. s/mod. puntual 19y 36*)

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

2. Se distinguen los siguientes usos industriales:

A) Uso industrial compatible con el residencial (Ind.1)

Comprende aquellas actividades industriales compatibles con el uso residencial, que pueden ubicarse en edificios de uso mixto, a ubicar necesariamente en planta baja, y que corresponden a los grupos 319, 330, 419, 420, 421, 423, 428, 535, 442, 451, 452, 453, 455, 474, 475, 482, 491 al 495 y 671 al 679 del Nomenclátor. Se admiten, bajo calificación molesta, nociva o insalubre en grados 1 y 2 y bajo calificación peligrosa en grado 1, según las definiciones establecidas en el Anexo II del Nomenclátor. Se exceptúan en cualquier grado las incluidas en la categoría Ind. 4.

La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 1.000 m². Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle, con ancho superior a 12 m.

También comprende aquellas actividades no calificadas por el RAMINP, que no transmitan al exterior un nivel de ruido superior a 35 dbA, excepto entre las 20 horas y las 8 del día siguiente en que dicho nivel de ruido no podrá superar los 30 dbA.

Se distinguen los siguientes subgrupos:

Ind.1.1: En edificio con uso compartido con residencial, que además de las limitaciones establecidas con carácter no podrá superar los 50 C.V. de potencia instalada.

Ind. 1.2: En edificio exclusivo en zona de uso dominante residencial, que además de las limitaciones establecidas con carácter no podrá superar los 100 C.V. de potencia instalada.

Ind. 1.3: En zona de uso dominante industrial, por recayente a vía pública colindante con otra zona de uso residencial, que además de las limitaciones establecidas con carácter general, no podrá superar los 150 C.V. de potencia instalada.

B) Uso Industrial enclavado en Zonas no Residenciales (Ind. 2):

Comprende aquellas actividades industriales que por considerarse compatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican se puedan autorizar en ellas con las medidas correctoras correspondientes. Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, aisladas o junto a otros usos industriales o terciarios en edificios

de uso mixtos. Incluye exclusivamente los grupos 255 al 495 y del 671 al 679 del Nomenclátor, y se admite con grado 3 y 4 en calificación molesta y con grado 2 y 3 en calificación nociva, insalubre o peligrosa. Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12 m., y los de superficie mayor de 2.000 m² desde calle con ancho superior a 20m. Cuando la superficie de locales supere los 6.000 m² será obligatoria la presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad industrial.

Se incluyen en esta categoría las actividades contempladas en los epígrafes 621; 622 y 629 con las siguientes limitaciones:

Siempre y cuando se trate de actividades dedicadas únicamente al almacenamiento temporal de residuos recogidos de forma selectiva, con un tratamiento mínimo del mismo para su limpieza, filtrado o empaquetado para su posterior venta o transporte a los puntos siguientes del proceso de reciclaje.

Siempre deberán disponerse en el interior de edificaciones no pudiendo acopiar este tipo de materiales en las zonas libres de la edificación.

En ningún caso el tratamiento de estos residuos pasará de su recolección y recuperación para su reciclado o tratamiento para su eliminación.

Se aplicaran las limitaciones propias de cada zona para la industria y el almacenaje.

Sin perjuicio de lo anteriormente dispuesto, se exceptúan en cualquier grado las incluidas en la categoría Ind. 4.

Cuando se trate de industrias recayente a vía pública colindante con zona de uso residencial, el nivel de ruido transmitido al exterior, no podrá superar los 45 dbA, excepto entre las 20 horas y las 8 del día siguientes en que no podrá ser superior a 35 dbA; asimismo, en ellas se limitará el grado de calificación de forma que ésta sea compatible con el uso residencial, de acuerdo a lo establecido en el Nomenclátor de Actividades Calificadas.

C) Uso industrial limitado a zonas de uso dominante Industrial y de Almacén (Ind.3).

Comprende aquellas actividades industriales no incluidas en las categorías Ind. 1 y Ind. 2 y las incluidas, pero que tengan grado 5 en calificación molesta, y 4 y 5 en calificación nociva, insalubre o peligrosa.

Comprende aquellas actividades calificadas por RAMINP que por considerarse incompatibles con el medio urbano residencial se recojan expresamente en las Ordenanzas específicas de la mencionada zona.

Cuando la instalación recaiga a vía pública colindante con zona de uso residencial, el nivel de ruido máximo transmitido al exterior no podrá superar los 45 dbA, excepto entre las 20 horas y las 8 del día siguientes en que no podrá ser superior a 35 dbA; asimismo, en ellas se limitará el grado de calificación de forma que ésta sea compatible con el uso residencial, de acuerdo a lo establecido en el Nomenclátor de Actividades Calificadas.

D) Uso industrial limitado a Suelo No Urbanizable Común C1 (ind.4).

Comprende aquellas actividades aquellas actividades no calificadas en el RAMNIP, dedicadas exclusivamente a usos agroalimentarios y aquellos que estando calificados no se consideren incompatibles con el entorno en que se ubican. Dichas actividades deberán estar incluidas en alguna de las siguientes agrupaciones contenidas en el Nomenclator de actividades:

- Agrupación 02. Producción ganadera: Todos.
- Agrupación 04. Explotación cinegética.
- Agrupación 23. Extracción de minerales no metálicos ni energéticos. Todos.
- Agrupación 24. Industrias de productos minerales no metálicos: Únicamente las pertenecientes a los grupos 241, 242 y 243.

- Agrupación 25: Industria química: Únicamente del grupo 252, 253 (subgrupos 253.6 y 253.8) y del 255 (subgrupo 255.5).
- Agrupación 41/42. Industrias de productos alimenticios, bebidas y tabacos: Únicamente los grupos 411, 414 (subgrupo 414.1) 422, 425 (subgrupo 425.1), 426 y 428.
- Agrupación 62. Recuperación y/o eliminación de productos y su almacenamiento: Todos.

Sin perjuicio de lo anterior, el uso Ind.4 se permite, en el Polígono Industrial Planes Altos, en los términos del art. 6.58 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 7.14. Uso Almacén y producción. (Alm).

1. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Así mismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho.
2. Se distinguen los siguientes usos de almacén:
 - a) Uso Almacén compatible con la vivienda (Alm.1): Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas y aquellas calificadas con grado 1 y 2 como actividades molestas, insalubres o nocivas y con grado 1 como peligrosas, que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recogen expresamente en las ordenanzas específicas de cada zona y pueden autorizarse en edificios de uso mixto en planta baja e inferiores, o en edificios de uso exclusivo, con las medidas correctoras que, en su caso se establezcan.
Corresponde a los grupos 611 al 619 del Nomenclator.
Cabe distinguir:
 - Con superficie total no superior a 300 m² (Alm.1 a)
 - Con superficie total mayor de 300 m² y no superior a 600 m² y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 7 metros (Alm. 1b)
 - Con superficie total mayor de 600 m² y no superior a 1.000 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros -(Alm.1c)
 - b) Uso Almacén enclavado en Zonas no residencial (Alm.2): Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondiente a los grupos 611 al 619 del Nomenclator, calificados con grado 3 como actividad molesta y con grados 1, 2 ó 3 como actividad insalubre nociva o peligrosa, y/o de superficie superior a 1.000 m², que por no considerarse incompatibles con las Zonas de uso no residencial en las que se ubican se puedan autorizar en ellas, con las medidas correctoras correspondientes tal y como se recogen expresamente en las ordenanzas específicas de cada zona.
 - c) Uso Almacén limitado a zonas de Uso Dominante Industrial y Almacén (Alm.3): Corresponde las actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes al resto de actividades de comercio al por mayor y almacenamiento (Agrupación 61 del Nomenclator) no incluidas en las categorías Alm.1 y Alm.2, o a las incluidas pero con grados superiores a las admitidas en las citadas categorías Alm.1 ó Alm.2.
Es decir, las actividades de depósito, guarda o almacenaje calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas que por considerarse incompatibles con el medio urbano residencial en que se ubican se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.
3. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros

servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

Artículo 7.15. Dotacional (D).
(modif. s/mod. Puntual 26)

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

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

2.-Se distinguen los siguientes usos dotacionales:

1.- Uso de Comunicaciones. (Dcm)

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías. Es de aplicación la Ley 16/87 (I.O.T.) y Real Decreto 1211/90 (Reglamento de la Ley).

2.- Uso de Espacios libres (Del):

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

3.- Uso de Equipamiento comunitario:

A)Uso Educativo.- Cultural (Ded); comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, Enseñanza primaria, Enseñanza Secundaria, Bachillerato, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, escuela de arte, escuela de música, escuela de idiomas, academias, etc.)

B)Uso Deportivo (Dep); comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte (pabellones, pistas al aire libre, complejos deportivos, salas, etc.)

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

D)Uso Sanitario (Dsa): comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales. (Hospitales, ambulatorios, clínicas, etc.)

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

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

G)Uso de Abastecimiento (Dab): comprende las actividades que, constituyendo un uso público o colectivo, se realizan en mercados de abastos, mataderos, mercados de barrio y lonja de pescado, destinadas a la provisión de productos de alimentación.

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

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

J) Uso de Cementerio (Dce): comprende las actividades destinadas a la inhumación de restos humanos.

K) Hornos crematorios o de incineración: Instalación compuesta de uno o varios hornos crematorios para la incineración de cadáveres, restos humanos o restos cadavéricos.

Será en un edificio independiente exclusivo para usos funerarios y actividades afines o complementarias que sirvan para la mejor prestación del servicio. En estas instalaciones también podrán ubicarse las oficinas y sedes sociales de la empresa prestadora del mismo con todos sus servicios empresariales, siempre que éstos no afecten negativamente a la prestación del servicio. Los crematorios también podrán ubicarse en cementerios o tanatorios.

Los edificios que los contengan deberán cumplir los parámetros del PGOU en la zona en la que se establezcan.

Los hornos crematorios deberán disponerse a no menos de 5m a lindes laterales y frontales.

En zonas en las que la normativa particular permita la edificación adosada deberán resolverse satisfactoriamente la aparición de medianeras de edificaciones colindantes.

En zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrán disponerse ni construcciones ni instalaciones que sobrepasen los 30 cm., respecto la rasante (sea del tipo que sea), debiendo tratarse adecuadamente con, al menos, un 50% de superficie ajardinada. Podrán no obstante disponer aparcamientos cubiertos (pero no cerrados) con estructuras ligeras en estos espacios de retranqueo siempre y cuando se cumpla la condición anterior respecto a la superficie ajardinada.

Los crematorios, deberán cumplir las limitaciones de acceso y de transmisión de ruidos y de grados de molestia y nocividad establecidos para los usos industriales.

Los hornos crematorios, deberán disponerse a no menos de 25m de zonas residenciales o viviendas existentes, legalmente establecidas.

En cualquier caso, cumplirán lo dispuesto en el reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunitat Valenciana y resto de normativa vigente en la materia.

4.- Uso de Infraestructuras (Din):

Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:

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

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

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

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

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

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

g) Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos (Din.7):

- *Instalaciones de almacenamiento de GLP hasta 5 m³ (Din.7.1).*

- *Otras instalaciones de almacenamiento de GLP con capacidad mayor a 5 m³, y gasolina y otros productos energéticos (Din.7.2).*

h) Servicios municipales propios o mancomunados con otros municipios (Din.8).

i)Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de Dominio público hidráulico (RD/849/1986 o norma equivalente). (Din.9).

5.- Uso de fuerzas de seguridad (Dfs):

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

Artículo 7.16. Uso de Aparcamiento. (Par).

1. Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.
2. Se distinguen los siguientes:
 - a) Aparcamiento para uso público o privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes (Par.1):
 - Planta baja o sótanos bajo edificación en altura (Par.1 a)
 - Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y en su caso, previa concesión administrativa mera autorización o desafectación, bajo los espacios libres públicos y viales (Par. 1b)
 - Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c).
 - En edificios de uso exclusivo (Par. 1d).
 - b) Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías (Par.2), excepto los que se requieran para furgonetas de menos de 3,5 Tm. que quedan asimiladas a la categoría Par.1. No incluye esta categoría los aparcamientos o estaciones de autobuses de transporte colectivo de viajeros ubicados en vía pública o espacios libres.

Artículo 7.17. Usos rústicos en el medio natural. (N).

Se distinguen los siguientes:

1. Uso Agrícola (Nag):
Comprende las actividades de cultivo y explotación agrícola.
2. Uso Ganadero (Nga):
Comprende las actividades destinadas a la explotación pecuaria y cinegética.
3. Uso Forestal (Nfo):
Comprende las actividades destinadas a la explotación forestal.
4. Uso Extractivo (Nex):
Comprende las actividades de extracción de áridos y otros minerales mediante la explotación de canteras, lechos fluviales, minas, etc.
5. Uso de Esparcimiento en el medio natural (Nes):
Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.
6. Uso de Protección del Medio natural (Nme):
Comprende las actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural.
7. Uso Cauces Públicos (Ncp)
8. Uso piscícola (Npi), comprende las actividades de pesca y explotación de piscifactorias.

Artículo 7.18. Resumen de los usos. **(modif. s/mod. Puntual 26)**

A continuación se relacionan por orden alfabético, todos los tipos y categorías de los usos descritos en esta Sección según su función.

Alm. Almacén.

Alm.1 Almacén compatible con la vivienda:

Alm.1 a	superficie no superior a 300 m ²
Alm.1 b	superficie mayor de 300 m ² y no superior a 600 m ²
Alm.1 c	superficie mayor de 600 m ² y no superior a 1.000 m ²
Alm.2	Almacén enclavado en zonas no residenciales de superficie superior a 1.000 m ²
Alm.3	Almacén de índice alto
D	Dotacional.
Dab	Abastecimiento.
Dad	Administrativo
Das	Asistencial
Dce	Cementerio
DHc	Crematorios.
Dcm	Comunicaciones
Dfs	Fuerzas de seguridad
Ded	Educativo
Del	Espacio libre
Dep	Deportivo
Din	Infraestructuras:
Din.1	Captación y depuración de agua
Din.2	Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión
Din.3	Estaciones depuradoras de aguas residuales
Din.4	Tratamiento y eliminación de residuos sólidos
Din.5	Servicios centrales de telecomunicaciones
Din.6	Estaciones de servicio de carburantes
Din.7	Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos.
Din.8	Servicios municipales propios o mancomunados.
Din.9	Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales.
Dre	Religioso
Dsa	Sanitario
Dsc	Socio-cultural
Dsr	Servicio urbano
Ind	Industrial
Ind.1	Industrial compatible con la vivienda
Ind.2	Industrial enclavado en zonas no residenciales
Ind.3	Industrial de índice alto
N	Uso rústico en el medio Natural
Nag	Agrícola
Ncp	Cauces públicos
Nes	Esparcimiento en el medio natural
Nex	Extractivo
Nfo	Forestal
Nga	Ganadero
Nme	Protección del medio natural
Npi	Piscícola.
Par	Aparcamiento
Par.1	Aparcamiento para uso público o privado
Par.1 a	En Planta baja, semisótano o sótano
Par.1 b	Bajo espacios libres privados o públicos
Par.1 c	Al aire libre
Par.1 d	En edificio de uso exclusivo
Par.2	Aparcamiento vehículos de transporte
R	Residencial
Rcm	Residencial comunitario
Rpf	Residencial plurifamiliar
Run	Residencial unifamiliar
T	Terciario
Tco	Comercial:

- Tco.1 Comercial compatible con la vivienda*
- Tco.1 a Superficie de venta no superior a 200 m²*
- Tco.1 b Superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 800 m²*
- Tco.1 c Superficie de venta mayor de 800 m² y no superior a 1.500 m²*
- Tco.2 Comercial enclavado en zonas no residenciales y superficie de venta mayor de 1.500 m² y no superior a 3.000 m²*
- Tco.3 Comercial limitado a zonas de uso dominante terciario y superficie de venta mayor de 3.000 m²*
- Tho Hotelero:*
- Tho.1 Hoteles, hostales, pensiones*
- Tho.2 Campamentos*
- Tof Oficinas:*
- Tre Recreativo:*
- Tre.1 Aforo no superior a 100 personas*
- Tre.2 Aforo mayor de 100 y no superior a 300 personas*
- Tre.3 Aforo mayor de 300 y no superior a 1.000 personas*
- Tre.4 Aforo mayor de 1.000 personas”*

Sección cuarta: Condiciones de permisividad de los usos

Artículo 7.19. Ámbito de aplicación.

Las condiciones de permisividad de los usos que se establecen en esta sección serán de aplicación en suelo urbano, suelo urbanizable pormenorizado y suelo no urbanizable, salvo que las normas específicas de cada zona dispongan otras.

Artículo 7.20. Categoría del uso de almacenamiento.

Por molestias que pueden representar al entorno urbano, se distinguen dos categorías de este uso:

- a) Categoría 1ª. Los bienes o materiales objeto de almacenaje no producen molestias debidas a producción de olores, desprendimiento de gases o polvo, o ruido inevitable en su manipulación; ni pueden ser causa de peligros por explosión o incendio. Las operaciones de carga y descarga pueden desarrollarse con facilidad y rapidez y el transporte puede realizarse mediante furgonetas de capacidad de carga inferior a tres mil quinientos kilogramos (3.500 Kg).
- b) Categoría 2ª. Comprende las actividades de almacenamiento no relacionadas en el apartado anterior.

Artículo 7.21. Categoría de los usos de talleres e industrias.

Las categorías de los usos de talleres e industrias se adaptarán en todo momento a la normativa autonómica vigente (Decreto 54/1990 de 26 de Marzo del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se aprueba el Nomenclator de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 1º de la ley 3/1.989 de 2 de Mayo sobre Actividades Calificadas).

Artículo 7.22. Situación de los usos.

En función de su localización en el edificio se han previsto las siguientes situaciones para los usos:

Situación 1: plantas inferiores a la baja

Situación 2: planta baja, siempre que no existan piezas habitables residenciales

Situación 3: planta primera, siempre que no existan piezas habitables residenciales

Situación 4: plantas piso, en edificio de uso mixto, por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas

Situación 5: plantas piso, en edificio de uso mixto, por encima de las destinadas a cualquier otro uso.

Situación 6: plantas piso, en edificio de uso mixto, por debajo de las destinadas a usos hoteleros o residenciales.

Situación 7: edificio de uso exclusivo u ocupado en planta baja por un uso distinto

Situación 8: bajo espacio libre privado o bajo espacio libre público, previa concesión administrativa, autorización o desafectación.

Situación 9: al aire libre sobre superficie libre de parcela

Situación 10: en cualquier posición sobre la rasante.

Con carácter general, salvo que específicamente se señale otra cosa, los usos correspondientes a las diferentes categorías, podrán instalarse en las situaciones mencionadas, según dispone El Nomenclator de Actividades.

Artículo 7.23. Condiciones específicas de los usos residenciales.

A) Introducción

Se considera vivienda, todo espacio destinado a uso autónomo que permita el desarrollo de las funciones humanas, constituyendo un conjunto de espacios de uso privado y delimitado, existiendo conexión propia entre todos ellos sin necesidad de atravesar áreas de uso comunitario. Los espacios interiores de la vivienda, cuyo conjunto constituye la misma, permitirán desarrollar las funciones humanas elementales, estableciéndose los comportamientos necesarios para satisfacer los requisitos específicos de cada función. El dimensionado de estos espacios interiores será según la función o funciones asignadas y su posible compatibilidad en el espacio o en el tiempo.

B) Espacios para funciones humanas

Se determinan por la función que se prevé desarrollar en su interior. A efectos de la presente norma se definen ocho espacios elementales que responderán unívocamente a las funciones previstas, según se indica a continuación:

- a) Acceso y desplazamiento: en la vivienda se permitirá la función de acceso desde el espacio exterior o interior del edificio, así como la posibilidad de traslado de las personas para cambiar de actividad de un espacio a otro. Este espacio, podrá diferenciarse o compartimentarse según las actividades de los espacios a los que sirve.
- b) Relación y ocio: en la vivienda podrán desarrollarse las actividades propias de la convivencia y ocio de sus ocupantes, así como la relación social. Este espacio estará diferenciado de otros espacios, pudiendo también compartimentarse. El dimensionado tendrá en cuenta el amueblamiento específico.
- c) Ingestión de alimentos: en la vivienda existirá un espacio que permita la ingestión de alimentos simultáneamente al conjunto de usuarios del mismo. Este espacio estará diferenciado de otros espacios, pudiendo compartimentarse. El dimensionado considerará el amueblamiento específico.
- d) Preparación de alimentos: en la vivienda existirá un espacio que permita el almacenamiento y conservación de alimentos, así como su preparación y cocción, limpieza de utensilios empleados y evacuación de residuos. Este espacio estará diferenciado de otros espacios, pudiendo compartimentarse. El dimensionado considerará el amueblamiento y aparatos específicos.
- e) Limpieza de las cosas: existirá en la vivienda un espacio que permita la limpieza y mantenimiento de la ropa de vestido, así como los enseres y elementos contenidos en el espacio habitable. Este espacio estará diferenciado de otros espacios y preferentemente abierto al espacio exterior. El dimensionado considerará el amueblamiento y aparatos específicos.
- f) Formación y trabajo: en la vivienda se podrán realizar funciones intelectuales y de formación de las personas, como el estudio y similares. Asimismo, se permitirán actividades profesionales que no interfieran las restantes funciones del espacio. El espacio para esta función deberá estar compartimentado por las necesarias condiciones de sosiego, pudiendo ser compartido con otros según su régimen de uso.
- g) Descanso: la vivienda contará con uno o varios espacios que permitan el dormir simultáneo de todos sus ocupantes. Estarán compartimentados debido al aislamiento necesario. El dimensionado tendrá en cuenta el amueblamiento específico.
- h) Higiene personal: la vivienda dispondrá de, al menos, un espacio para el ejercicio de las actividades de aseo personal y evacuación. Dado su carácter, deberá estar compartimentado por la necesaria privacidad entre sexos y edades de los usuarios. El dimensionado contará con los aparatos específicos.

Estos espacios, definidos por la función, podrán compartimentarse en recintos o habitaciones cuya denominación individualizada es la siguiente:

(a) Acceso	(b) Relación y ocio	(c) Ingestión alimentos	(d) Preparación alimentos	(e) Limpieza cosas	(f) Formación y trabajo	(g) Descanso	(h) Higiene personal
---------------	---------------------------	-------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-------------------------------	-----------------	----------------------------

acceso estar comedor cocina Lavadero trabajo dormitorio baño

C) Exigencias de salubridad

a) Iluminación y soleamiento: Se atenderá a que la iluminación sea fundamentalmente solar en los espacios interiores de la vivienda, alcanzando en el período diurno niveles suficientes de duración, conforme a las funciones humanas que en ellos se desarrollen.

Para Los espacios de acceso y baño, puede sustituirse la iluminación natural por iluminación artificial con los mismos niveles. En todos los espacios, la iluminación artificial complementaria debe existir como dotación para las horas nocturnas.

b) Atenuación acústica: En los espacios interiores no existirán ruidos que impidan desarrollar las funciones para las que estén destinadas, produciendo molestias o inconfort, haciendo difícil la concentración, añadiendo fatiga o impidiendo el sueño. Asimismo, se procurará la no inteligibilidad de la palabra humana entre locales contiguos.

c) Ventilación: En los espacios interiores estará asegurada de modo suficiente la renovación de aire interior con aire fresco del exterior: Las condiciones para la renovación de aire en los espacios asegurará la eliminación de humos y gases, así como la ausencia de olores desagradables permanentes.

Los parámetros que miden la satisfacción de esta necesidad son:

- La renovación media de aire, expresada en tasa de renovación por hora.
- El caudal de aire extraído por local.

Los valores mínimos de estos parámetros son:

1. En locales de baja demanda de ventilación con acceso, estar, comedor, trabajo (no polucionante) y dormitorio:
 - Renovación media de local = 0,5 renovaciones/hora
2. En locales de alta demanda de ventilación como cocina, lavadero y baño:
 - Caudal extraído continuo de 10 litros por segundo. Además en cocinas este caudal será complementado por un caudal extraído intermitente de 30 litros por segundo.

Es recomendable que la circulación de aire se produzca en el siguiente sentido: Dormitorios, estar y circulación, hacia la cocina, baño y lavadero.

d) Confort Higrotérmico: En los espacios interiores de la vivienda se darán las condiciones necesarias para que los parámetros que miden la satisfacción de esta exigencia-temperatura, velocidad de aire y humedad relativa se mantengan en condiciones de confort, facilitándose así, la higiene de los usuarios y la buena conservación de la vivienda. La temperatura superficial de la cara interior de los paramentos será, en todo caso, superior a la de punto de rocío del aire interior, para asegurar la ausencia de condensaciones en dichos paramentos.

D) Exigencia de dotaciones

a) Instalación y equipos: Los espacios elementales necesitan de equipo, amueblamiento e instalaciones, como elementos necesarios para el desarrollo de las funciones que les son propias. La provisión de estos elementos para cada espacio, se expresan en la tabla siguiente:

--	--	--	--	--	--	--	--

	acceso	estar	comedor	cocina	lavadero	trabajo	dormitorio	baño
Espacio para equipos		almacenamiento enseres amueblamiento		almacén preparación cocción residuos	almacén lavado secado		almacenamiento enseres amueblamiento	almacén higiene evacuación
	energía para iluminación complementaria y usos domésticos							
Instalaciones de				Extracción Aireación	Aireación			Aireación
				Suministro de agua y saneamiento				suministro de agua y saneamiento

b) Acabados superficiales: Las superficies que delimiten los espacios elementales, contarán con los acabados adecuados a las funciones que en ellos se desarrollan y no presentarán texturas agresivas al tacto o formas que presenten peligro para los usuarios. Esta exigencia, no se cumple a través de parámetros valorables, sino mediante condiciones de los pavimentos y paramentos:

- Los pavimentos, en general, no serán pulverulentos ni resbaladizos, no presentado resaltos o “cejas” que provoquen tropiezos a las personas que los transiten. En los recinto como cocina, lavadero, baño y en su caso tendadero, serán además lavables e impermeables.
- Los paramentos, en general, no serán pulverulentos ni agresivos al tacto. En los recintos húmedos serán además lavables e impermeables.

E) Exigencias espaciales

El edificio de viviendas y las edificaciones anejas se ajustarán al planeamiento vigente en cuanto altura, volumen, profundidad edificable, alineaciones, etc., pudiéndose considerar habitables las viviendas en un edificio fuera de ordenación, en casos justificados.

En el conjunto del edificio, las viviendas podrán estar dispuestas según distintas tipologías y ubicaciones, pudiendo existir locales destinados a usos complementarios de la vivienda, comerciales, etc.

En la compartimentación del edificio, se identificarán claramente las viviendas, locales de uso privado, locales de uso común, huecos de servicio, instalaciones, aparatos elevadores, etc. de manera que se eviten interferencias entre diversos usos.

a) Circulación: Los accesos y las circulaciones horizontales y verticales estarán suficientemente dimensionados, según el número de usuarios del edificio para permitir su acceso y evacuación.

b) Fachadas: Las fachadas, balcones, galerías, terrazas y otros espacios exteriores, tendrán las dimensiones adecuadas para su uso específico y no interferirán el uso de los locales o habitaciones interiores a los que sirven.

c) Patios de luces y patios de servicio: Los patios interiores y exteriores del edificio, contarán con las dimensiones suficientes para garantizar las condiciones especificadas en las exigencias de salubridad, en cuanto a iluminación y ventilación.

Los patios de servicio verticales, chimeneas y huecos de ventilación, conductos de instalaciones y servicios, huecos de aparatos elevadores, etc., estarán dimensionados de manera que permitan su uso específico y mantenimiento conforme a sus respectivas reglamentaciones.

d) Aparcamientos: Los aparcamientos de vehículos, contarán con un dimensionado en cuanto a altura, anchura, pendiente, etc., suficientes para permitir el fácil acceso y salida de vehículos, así como la conexión con los accesos al edificio por los usuarios, contando con espacio suficiente de circulación y conforme a las reglamentaciones respectivas.

- e) Locales: Los espacios del edificio no destinados a vivienda, ya sean comunes como locales de instalación o almacenamiento, o privados, como trasteros, locales comerciales, etc., estarán dimensionados conforme a su uso y reglamentaciones específicas.
- F) **Exigencia de seguridad y protección**
El edificio de viviendas, tanto en su conjunto como en el contacto con el exterior, será estable y durable frente a los riesgos naturales y meteorológicos como lluvia, granizo, rayo, viento, así como del fuego o de los movimientos sísmicos.
Dispondrá de los suficientes dispositivos de seguridad para evitar los riesgos humanos, asegurando a sus ocupantes contra los accidentes y caídas que por inadvertencia o mal uso pudieran producirse, y de otros que garanticen la impenetrabilidad al mismo de terceros sin el consentimiento de los ocupantes.
Asimismo, el edificio dispondrá de los suficientes mecanismos de seguridad para evitar los riesgos por causas de las instalaciones de suministro de agua, energía eléctrica, gas evacuación de residuos y basuras, así como de las instalaciones de ascensores u otras comunicaciones verticales.
- G) **Exigencia de salubridad**
En los accesos, circulaciones verticales y horizontales y en los locales del edificio, deberán cumplirse las siguientes condiciones de salubridad:
- a) Iluminación: En todos los recorridos, en zonas comunes del edificio, se conseguirá un nivel mínimo de iluminación de 40 lux por medios naturales o artificiales.
 - b) Atenuación acústica: Entre viviendas, instalaciones del edificio, zonas comunes y locales del edificio de uso distinto al de vivienda, se asegurará en la compartimentación el aislamiento acústico adecuado, que evite interferencias entre los diferentes usos.
 - c) Ventilación: Existirán los dispositivos necesarios para una renovación periódica del aire y evacuación del aire viciado.
En caso de posible contaminación entre locales y zonas comunes, se dispondrán conductos de ventilación adecuados para la extracción de humos, gases de combustión, gases densos, etc., conforme a la reglamentación específica.
 - d) Confort higrotérmico: La temperatura superficial de los paramentos, por su parte interior, no será inferior a la temperatura de rocío, en evitación de condensaciones y humedades interiores.
 - e) Estanqueidad: En el contacto del edificio con el exterior o con el terreno, estará garantizada la estanqueidad frente al agua.
- H) **Exigencia de dotación**
El edificio de viviendas estará dotado de redes de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y otra energía alternativa, y evacuación de aguas residuales, que conecten la red exterior al edificio con las redes individuales de las viviendas, así como suministro a locales y zonas comunes.
Las instalaciones anteriores, así como las opcionales como transporte, gas climatización, audiovisuales, etc. cumplirán sus reglamentos específicos.
- I) **Exigencia de seguridad y protección del emplazamiento**
El emplazamiento del edificio no estará expuesto a riesgos previsibles de catástrofes, tales como riadas, inundaciones, corrimientos de tierras, aludes de nieve, etc., salvo que se adopten las oportunas soluciones de protección. Asimismo, no estará próximo a zonas naturales o a instalaciones artificiales que atenten contra la salubridad de los habitantes.

Artículo 7.24. Condiciones específicas de los usos colectivos y terciarios.

Los edificios, locales y recintos que se destinen a usos colectivos y terciarios se ajustarán a la normativa vigente sobre la materia.

En lo no previsto en la misma se aplicarán las condiciones específicas de los usos residenciales que establecen estas Normas.

Se adoptarán soluciones de diseño tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas que impiden o dificultan el acceso de los disminuidos físicos a los usos en cuestión. En todo caso se cumplirá lo previsto en el Decreto 193/1.988 de 12 de diciembre por el que se aprueban las "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas" (D.O.G.V. 2 de febrero)

Artículo 7.25. Condiciones específicas de los usos de almacenamiento y producción.

Los edificios, locales y recintos que se destinen a usos de almacenamiento y producción se ajustarán a la normativa vigente en la materia y en particular al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y al Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Artículo 7.26. Límites de las condiciones de funcionamiento de los establecimientos.

En ninguna zona donde se admita el uso residencial podrá utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales o talleres que produzcan ruido, vibración, olores, polvo, humo, suciedad u otra contaminación perturbaciones de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, peligro de explosión o en general cualquier tipo de molestia, nocividad, insalubridad, o peligro en grado tal que afecte negativamente al medio ambiente, a las demás áreas urbanas y a las situadas en sus lindes o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos por estas Normas.

Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación y perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puedan originar en el caso especial de incendio y de peligro de explosión.
- b) En los límites exteriores de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor permanente o transitorio de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a edificios destinados a vivienda.

Ruidos y vibraciones

El Plan contempla que el Ayuntamiento elabore y desarrolle una Ordenanza específica de prevención de la contaminación acústica (protección contra ruidos y vibraciones), atendiendo a variables de calificación del suelo, tipo de contaminación acústica y fuentes generadoras de contaminación.

Hasta en tanto no se elabore la Ordenanza y/o no entre en vigor una norma legal específica, será de aplicación subsidiaria el modelo de Ordenanza redactado al efecto conjuntamente por la Consellería de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Olores.

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan malos olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectable, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

Vertido de aguas residuales.

El Plan desarrollará una Ordenanza específica que regule la cantidad y calidad de los vertidos líquidos residuales para los usos del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Hasta en tanto no se desarrollen estas Ordenanzas específicas, se estará a lo dispuesto a continuación, adaptándose a

los criterios del Modelo de Ordenanzas elaborado conjuntamente por la Entidad de Saneamiento de la Generalidad Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, sin perjuicio de los condicionantes complementarios que establezca la entidad gestora de las nuevas instalaciones de depuración de aguas residuales.

Como regla general, no se permitirá el uso de sistemas individuales de depuración en las clases de suelo urbano y urbanizable.

- a) Las aguas residuales domésticas verterán directamente a la red de alcantarillado o a depuradoras de oxidación total en el caso de viviendas aisladas.
- b) Las aguas residuales de origen distinto al doméstico podrán verter a la red de aguas pluviales si la instalación que las genera las somete a un tratamiento de depuración total. En cualquier caso las instalaciones deberán disponer de sistema propio de depuración que permita la emisión del afluente en las siguientes condiciones a la red de alcantarillado:
 - b.1. Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación:
 - Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables o explosivos.
 - No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.
 - El pH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9.
 - La temperatura de los vertidos será inferior a 40 °C.
 - Los sulfatos deberán ser inferiores a 1500 ppm.
 - No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado de modo que resulten algunas incluidas en los anteriores apartados.
 - Se prohíben los gases procedentes de escapes de motores de explosión.
 - b.2. Referente a la protección de la estación depuradora:
 - No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.
 - No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión o abrasión en las instalaciones electromecánicas.
 - No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel o afecten a las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.
 - No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación o interferir los procesos de depuración.
 - b.3. En relación con la composición química y biológica del afluente.
Será obligatorio en cualquier caso que los vertidos admitidos, previo vertido a la red de saneamiento, no sobrepasen los límites de concentración siguientes:
 - pH: 5,50-9,00
 - Sólidos en suspensión: 500 ppm
 - Material sedimentables: 15 ml/l
 - DBO5: 500 ppm
 - DQO: 1000 ppm
 - Temperatura: 40 °C
 - Relación DBO/DQO: 2
 - Color: inapreciable a una disolución 1/40
 - Aluminio: 10 mg/l
 - Arsénico: 1 mg/l
 - Bario: 20 mg/l
 - Boro: 3 mg/l
 - Cadmio: 0,5 mg/l
 - Cianuros totales y/o libres: 0,5 mg/l

- Cinc: 5 mg/l
- Cloruros: 2000 mg/l
- Cobre: 1 mg/l
- Cromo hexavalente: 0,5 ppm
- Cromo total: 3 ppm
- Detergentes: 6 mg/l
- Estaño: 2 mg/l
- Fenoles: 2 mg/l
- Fluoruros: 12 mg/l
- Formaldehidos: 10 mg/l
- Fósforo total: 15 mg/l
- Grasas y aceites: 100 mg/l
- Hierro: 5 mg/l
- Hidrocarburos halogenados: 1
- Manganeso: 5 mg/l
- Mercurio: 0,1 mg/l
- Níquel: 5 mg/l
- Nitrógeno nítrico: 20 mg/l
- Pesticidas: 0,05 mg/l
- Plomo: 1 mg/l
- Selenio: 0,5 mg/l
- Sulfatos: 1000 mg/l
- Sulfitos: 2 mg/l
- Sulfuros totales: 2 mg/l
- Sulfuros libres: 0,3 mg/l
- Formol: 20 ppm (HCHO)
- Dióxido de azufre: 5 ppm (SO₂)

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de la fauna aguas abajo del punto de vertido.

Se prohíben los vertidos de productos cíclicos hidroxilados y sus derivados halogenados.

Queda asimismo prohibido el vertido de sustancias que favorezcan la formación de olores, sabores y coloraciones del agua.

Otras formas de contaminación.

No se permitirá ningún tipo de emisiones de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan afectar a la salud de las personas, de los animales o de las plantas que causen suciedad.

Tratamiento de Residuos Sólidos.

Con independencia del tratamiento mancomunado previsto para los residuos sólidos urbanos del municipio se efectúa una reserva de suelo, para la eventual ubicación de un sistema de tratamiento controlado de los mismos. Se prohíben expresamente los vertidos de residuos sólidos en la totalidad del término municipal, fuera de las zonas indicadas, quedando clausurado el actual vertedero incontrolado, al entrar en funcionamiento el sistema alternativo. Igualmente, se efectúa una reserva de suelo para vertido de residuos inertes y en los viales de nueva creación (S.U. y S.A.U.) se reservará suelo para la instalación de contenedores para al menos 3 tipos de residuos.

Su situación queda reflejada en los planos correspondientes.