



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE BEJIS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TOMO B:
PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

Equipo redactor: AUG-ARQUITECTOS, S.L.

Arquitectos: VÍCTOR GARCÍA GIL
JAIME SIRERA BELLÉS

Fecha: MARZO 2007

EQUIPO REDACTOR

Dirección y coordinación

Víctor García Gil *Arquitecto*

AUG-ARQUITECTOS, S.L.

Arquitecto asesor

Jaime Sirera Bellés..... *Arquitecto*

Estudio de Inundabilidad

Francisco Álvarez Molinera..... *Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos*

Estudio de Impacto Ambiental

Fernando Campillo Gallego..... *Ingeniero Técnico Agrícola*

Arqueólogo asesor

Enric Flors Ureña..... *Arqueólogo*



AUG-ARQUITECTOS, S.L.

El papel empleado en la impresión de este documento ha sido producido en una planta acreditada con los sellos ISO9002 (control de calidad) e ISO14001 (control medioambiental)

TOMO B:

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

TÍTULO TERCERO: DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	9
1. DIAGNÓSTICO, EN SÍNTESIS, DE LOS PROBLEMAS URBANÍSTICOS QUE EL P.G.O.U SE PLANTEA RESOLVER	10
2. OPORTUNIDADES, RIESGOS Y OBJETIVOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN PREVISTA POR ESTE P.G.O.U.	10
3. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y GRADO DE ORDENACIÓN.....	12
3.1. <i>Suelo urbano y urbanizable de uso residencial</i>	<i>12</i>
3.2. <i>Suelo urbanizable de uso industrial - terciario</i>	<i>13</i>
3.3. <i>Suelo no urbanizable</i>	<i>13</i>
3.4. <i>Utilización racional del suelo y criterios ante posibles reclasificaciones de suelo</i>	<i>14</i>
3.5. <i>Determinaciones con rango normativo.....</i>	<i>14</i>
4. SECUENCIA DE DESARROLLO URBANO: SECTORES VINCULADOS Y SECTORES INDEPENDIENTES	14
4.1. <i>DETERMINACIONES CON RANGO NORMATIVO</i>	<i>14</i>
5. CRITERIOS ANTE EVENTUALES CAMBIOS EN EL PLANEAMIENTO (RECLASIFICACIONES DE SUELO).....	15
5.1. <i>DETERMINACIONES CON RANGO NORMATIVO: ÁMBITOS PARA POSIBLES DESARROLLOS URBANÍSTICOS NO CONTEMPLADOS EN EL PRESENTE P.G.O.U. Y UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO</i>	<i>15</i>
TÍTULO CUARTO: NORMAS URBANÍSTICAS	17
CAPÍTULO PRIMERO: ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.....	18
CAPÍTULO PRIMERO: ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.....	18
Art. 001 <i>Ámbito territorial del Plan.</i>	<i>18</i>
Art. 002 <i>Ámbito temporal del Plan.</i>	<i>18</i>
Art. 003 <i>Documentos integrantes del Plan.....</i>	<i>18</i>
Art. 004 <i>Revisión y modificación del Plan.....</i>	<i>19</i>
Art. 005 <i>Carácter vinculante de las determinaciones del Plan.....</i>	<i>19</i>
Art. 006 <i>Obligatoriedad de la observancia del Plan.</i>	<i>20</i>
Art. 007 <i>Interpretación de las Normas.....</i>	<i>20</i>
CAPITULO SEGUNDO: SIGNIFICADO DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS	21
Art. 008 <i>Solar.....</i>	<i>21</i>
Art. 009 <i>Alineaciones Oficiales.</i>	<i>21</i>
Art. 010 <i>Alineaciones actuales.....</i>	<i>22</i>
Art. 011 <i>Finca fuera de línea.</i>	<i>22</i>
Art. 012 <i>Finca remetida.</i>	<i>22</i>
Art. 013 <i>Parcela edificable.</i>	<i>22</i>
Art. 014 <i>Retranqueo.....</i>	<i>23</i>
Art. 015 <i>Rasantes oficiales.</i>	<i>23</i>
Art. 016 <i>Rasantes actuales.....</i>	<i>23</i>
Art. 017 <i>Línea de edificación.....</i>	<i>23</i>
Art. 018 <i>Altura de la edificación.....</i>	<i>23</i>
Art. 019 <i>Altura de planta.</i>	<i>23</i>
Art. 020 <i>Altura libre de las plantas.</i>	<i>23</i>
Art. 021 <i>Superficie ocupada.</i>	<i>23</i>

Art. 022 Superficie edificada.....	24
Art. 023 Superficie máxima construible.....	24
Art. 024 Superficie total edificada de techo.....	24
Art. 025 Espacio libre.....	24
Art. 026 Patio de manzana.....	24
Art. 027 Patio de parcela.....	25
Art. 028 Patio inglés.....	25
Art. 029 Pieza habitable.....	25
Art. 030 Planta baja.....	25
Art. 031 Portal. (Ver Art. 64).....	25
Art. 032 Sótanos y semisótanos. (Ver Art. 55).....	25
Art. 033 Edificio exento.....	26
Art. 034 Uso característico.....	26
Art. 035 Usos permitidos y Usos prohibidos.....	26
Art. 036 Edificio exclusivo.....	26
Art. 037 Edificios o instalaciones fuera de ordenación.....	27
Art. 038 Edificabilidad.....	27
Art. 039 Ancho de solares.....	27
Art. 040 Profundidad máxima.....	27
Art. 041 Parcelación, Reparcelación, Regulación de linderos.....	28
Art. 042 Solares inedificables.....	28
CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E	
HIGIÉNICAS..... 29	
Art. 043 Alcance y contenido de la sección.....	29
Art. 044 Parcelación y regulación.....	29
Art. 045 Medición de alturas.....	29
Art. 046 Alturas en función del ancho de la calle.....	31
Art. 047 Casas a dos calles.....	32
Art. 048 Edificios colindantes de diferentes alturas.....	34
Art. 049 Medianerías.....	34
Art. 050 Edificios con fachadas a calles opuestas en manzanas cerradas sin patio de manzana.....	35
Art. 051 Edificios de altura más baja entre colindantes más altos.....	35
Art. 052 Alturas en edificación abierta unifamiliar.....	37
Art. 053 Alturas en patio de manzana y de parcela.....	37
Art. 054 Áticos.....	37
Art. 055 Sótanos y semisótanos. (Ver Art. 32).....	38
Art. 056 Entreplantas.....	38
Art. 057 Medición de la edificabilidad.....	39
Art. 058 Entrantes, salientes y vuelos.....	39
Art. 059 Patios de manzana.....	42
Art. 060 Patios interiores o de parcela.....	42
Art. 061 Patios abiertos.....	43
Art. 062 Chimeneas de ventilación.....	43
Art. 063 Condiciones de los locales.....	44
Art. 064 Portales. (Ver Art. 31).....	44
Art. 065 Escaleras.....	44
Art. 066 Cerramientos y vallados.....	44
Art. 067 Cierres provisionales en locales comerciales.....	45
Art. 068 Antepechos.....	46
Art. 069 Anuncios y rótulos.....	46
Art. 070 Toldos.....	46
Art. 071 Agua.....	47
Art. 072 Energía eléctrica.....	47
Art. 073 Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc.....	47
Art. 074 Basuras.....	49
Art. 075 Señalización de fincas.....	50
Art. 076 Aparcamientos.....	50
Art. 077 Servidumbres urbanas.....	53
Art. 078 Destino de los solares inedificables.....	54
Art. 079 Obras en edificios fuera de ordenación.....	54

CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN	54
Art. 080 Normas generales.	54
Art. 081 Características constructivas.....	55
Art. 082 Cimentaciones.	56
Art. 083 Garantía de la construcción.....	56
Art. 084 Aparatos elevadores.	56
Art. 085 Obligación de conservar.....	57
Art. 086 Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.....	57
Art. 087 Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones.	59
Art. 088 Órdenes de ejecución y límite del deber de conservación.....	59
CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES GENERALES DE USO	60
1 USO ALMACENES.	60
2 USO ASISTENCIAL BENÉFICO.	61
3 USO COMERCIAL.	62
4 USO DEPORTIVO.	64
5 USO DOCENTE.	65
6 USO ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO.....	65
7 USO ESTACIÓN DE SERVICIO.....	66
8 USO GARAJE-APARCAMIENTO AUTOMÓVILES.	67
9 USO HOTELERO.	78
10 Z-T TERCIARIO	79
11 USO INDUSTRIAL.....	82
12 USO OCIO Y RECREO.....	88
13 USO OFICINAS.....	92
14 USO RELIGIOSO.....	94
15 USO SANITARIO.....	94
16 USO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.....	95
17 USO SOCIO CULTURAL.....	96
18 USO TANATORIOS.	97
19 USO VIVIENDAS.....	98
CAPÍTULO SEXTO: CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA	100
Art. 089 Normas Generales.	100
CAPÍTULO SÉPTIMO: NORMAS DE TRAMITACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	103
Art. 090 Cédulas de Garantía Urbanística.	103
Art. 091 Actos sometidos a licencia.....	103
Art. 092 Tipos de licencias de obras.....	104
Art. 093 Cálculo del presupuesto mínimo de los proyectos.....	106
Art. 094 Solicitud de licencia.	108
Art. 095 Obligaciones de los solicitantes.....	113
Art. 096 Validez y caducidad de las licencias.	118
Art. 097 Alineaciones y rasantes.....	119
Art. 098 Obras construidas sin licencia o en desacuerdo con la misma.....	120
Art. 099 Obras de Urbanización y edificación. (Ver además normativa específica de urbanización)	120
Art 100 Urbanización por actuaciones aisladas en Suelo Urbano.....	123
Art 101 Condiciones de edificación simultánea a la urbanización cuando sí se haya delimitado unidad de Ejecución.....	124
Art 102 Licencias en ámbitos sometidos al desarrollo de un PAI.....	125
Art 103 Cesiones en las Unidades de Ejecución.....	126
Art 104 Situación de los propietarios de terrenos que queden afectos a destino dotacional público.....	127
Art 105 Obligación legal de urbanizar. Obras de urbanización a costear por los propietarios.	128
Art 106 Condiciones para la concesión de la Cédula de Habitabilidad.....	128
Art 107 Derribos.	129
Art 108 Edificios en estado ruinoso.	130
Art 109 Vallado de obras.....	131
Art 110 Ejecución de las obras.	132
Art 111 Conclusión de las obras o instalaciones.....	134
Art 112 Ordenación y uso del subsuelo.....	135

Art 113	Áreas de Servidumbre y Protección Ambiental	136
Art 114	Protección del Paisaje.....	137
DISPOSICIONES FINALES		138
Art 115	DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA: tolerancia en las mediciones	138
Art 116	DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA: reservas de infraestructuras en suelo urbanizable.....	138
Art 117	DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA: actuaciones de recuperación forestal.....	138
Art 118	DISPOSICIÓN TRANSITORIA	139
TÍTULO QUINTO: ORDENANZAS PARTICULARES		141
Z-1	CASCO HISTÓRICO	142
Z-1	CASCO HISTÓRICO	142
Z-1	DEFINICIÓN.....	142
Z 1	CONDICIONES DE VOLUMEN.	143
Z-1	DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.....	145
Z-1	CONDICIONES ESTÉTICAS.	147
Z-1	CONDICIONES PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS Y ATENUACIÓN DE IMPACTOS.	152
Z-2	ENSANCHE RESIDENCIAL: EDIFICACIÓN CERRADA.....	155
Z-2	DEFINICIÓN.....	155
Z-2	CONDICIONES DE VOLUMEN.	155
Z-2	DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.....	158
Z-2	CONDICIONES ESTÉTICAS.	160
Z-2	CONDICIONES PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS Y ATENUACIÓN DE IMPACTOS.	161
Z-3	EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR	165
Z-3	DEFINICIÓN.....	165
Z-3	CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS	165
Z-3	CONDICIONES DE VOLUMEN.	166
Z-3	DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.....	171
Z 3	CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD E INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE.....	174
Zonas de contacto entre dos ordenanzas residenciales.....		175
Z-T	TERCIARIO	177
Z-T	DEFINICIÓN.....	177
Z-T	CONDICIONES DE VOLUMEN.	177
Z-T	DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.....	179
Z-T	CONDICIONES ESTÉTICAS.	181
Z-T	CONDICIONES DE DEPURACIÓN Y VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.....	182
SUELO DOTACIONAL		183
1.	Categorías de las reservas dotacionales.....	183
2.	Preferencia pública.	183
3.	Condiciones de edificación.	184
4.	Desarrollo de las previsiones sobre equipamientos comunitarios.	184

5. Calificación del suelo dotacional.	184
6. Condiciones generales.	185
Z AD SERVICIOS PÚBLICOS Y ADMINISTRATIVOS	187
Z AD DEFINICIÓN.....	187
Z AD CONDICIONES DE VOLUMEN.	187
Z AD DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.....	188
Z ED DOCENTE	191
Z ED DEFINICIÓN.....	191
Z ED CONDICIONES DE VOLUMEN.	191
Z ED DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN.....	192
Z RD RECREATIVO DEPORTIVO	195
Z RD DEFINICIÓN.....	195
Z RD CONDICIONES DE VOLUMEN.	195
Z RD CONDICIONES ESPECIALES.....	195
Z RD DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.....	196
Z ID INFRAESTRUCTURAS	199
Z ID DEFINICIÓN.....	199
Z ID CONDICIONES DE VOLUMEN.	199
Z ID DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.....	200
Z ID-RE ORDENANZA REGULADORA DE LA INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS RADIOELÉCTRICAS.	203
Z ID-RE OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	203
Z ID-RE PLANIFICACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN Y DESARROLLO.	204
Z ID-RE LIMITACIONES Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN.	206
Z ID-RE RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS.	211
Z ID-RE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES.....	214
Z ID-RE RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y SANCIONADOR DE LAS INFRACCIONES.....	215
Z ID-RE RÉGIMEN FISCAL.....	218
Z ID-RE DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	218
Z ID-RE DISPOSICIONES FINALES.....	219
Z ID-RE ANEXO.- Definición de Conceptos	219
Z TD SANITARIO, ASISTENCIAL Y BIENESTAR SOCIAL	221
Z TD DEFINICIÓN.....	221
Z TD CONDICIONES DE VOLUMEN para TD-RA, TD-HO y TD-CS.	221
Z TD CONDICIONES DE VOLUMEN para TD-RE.....	222
Z TD DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.....	223
Z V ZONAS VERDES	227
Z V DEFINICIÓN.....	227
Z V CONDICIONES DE VOLUMEN.	227
Z V DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.....	227

TÍTULO SEXTO: NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL (SUR)	231
1. ÁMBITO	232
2. USO CARACTERÍSTICO	232
3. TIPOLOGÍAS	232
4. USOS COMPATIBLES.....	232
5. CONDICIONES DE LA PARCELA.....	233
6. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	233
7. EDIFICABILIDAD	234
8. OTROS PARÁMETROS URBANÍSTICOS	234
TÍTULO SÉPTIMO: NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL (SUI).	235
1. ÁMBITO	236
2. USO CARACTERÍSTICO	236
3. TIPOLOGÍAS	236
4. USOS COMPATIBLES.....	236
5. CONDICIONES DE LA PARCELA.....	237
6. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	237
7. EDIFICABILIDAD	237
TÍTULO OCTAVO: NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	239
CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE	240
Consideración Previa.....	240
<i>Art 1. Definición y Delimitación.....</i>	<i>240</i>
<i>Art 2. Calificación del Suelo No Urbanizable</i>	<i>240</i>
<i>Art 3. Suelo No Urbanizable Común</i>	<i>240</i>
<i>Art 4. Suelo No Urbanizable Protegido</i>	<i>241</i>
<i>Art 5. Régimen jurídico general del Suelo No Urbanizable.....</i>	<i>242</i>
<i>Art 6. Condiciones generales.....</i>	<i>242</i>
<i>Art 7. Parcelaciones</i>	<i>243</i>
<i>Art 8. Construcciones existentes.....</i>	<i>243</i>
CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES DE USO EN SUELO NO URBANIZABLE	244
<i>Art 9. Actividades y usos no constructivos en Suelo No Urbanizable</i>	<i>244</i>
<i>Art 10. Actividades y usos constructivos en Suelo No Urbanizable.....</i>	<i>247</i>
CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE	250
<i>Art 11. Saneamiento y servicios.....</i>	<i>250</i>
<i>Art 12. Condiciones estéticas generales</i>	<i>250</i>
<i>Art 13. Fachadas.....</i>	<i>251</i>
<i>Art 14. Cubiertas.....</i>	<i>251</i>
<i>Art 15. Cerramientos, Vallados y Publicidad estática.....</i>	<i>252</i>
<i>Art 16. Movimientos de tierras</i>	<i>252</i>
<i>Art 17. Jardinería y arbolado.....</i>	<i>253</i>
<i>Art 18. Retranqueos a caminos y linderos</i>	<i>253</i>
<i>Art 19. Condiciones aisladas de las construcciones.....</i>	<i>254</i>
CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE	254

Art 20. Viviendas no vinculadas a explotaciones agrícolas.....	254
Art 21. Viviendas vinculadas a una explotación agrícola	255
Art 22. Construcciones e instalaciones agrícolas y ganaderas	256
Art 23. Instalaciones agrícolas.....	256
CAPÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE	257
Art 24. Suelo No Urbanizable Común de uso agrícola, ganadero y cinegético	257
Art 25. Suelo No Urbanizable Común de uso autorizado de explotaciones mineras.....	258
Art 26. Suelo No Urbanizable Común de posible uso industrial, terciario o productivo.....	259
Art 27. Suelo No Urbanizable Protegido Forestal	259
Art 28. Suelo No Urbanizable Protegido Agrícola de Infraestructuras Públicas	260
Art 29. Suelo No Urbanizable Protegido de Vías Pecuarias	261
Art 30. Suelo No Urbanizable Protegido de Dominio Hidráulico.....	263
Art 31. Suelo No Urbanizable Protegido Arqueológico	263
RÉGIMEN DE ACTUACIÓN.....	265
LISTADO DE YACIMIENTOS Y GRADO DE PROTECCIÓN.	266
CAPÍTULO SEXTO: REGULACIÓN DE LOS NÚCLEOS DE VIVIENDAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	267
Art 32. Núcleos de viviendas en suelo no urbanizable	267
TABLA DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	268
TABLA DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	269
TÍTULO NOVENO: NORMAS DE URBANIZACIÓN	271
1. OBJETO.....	272
2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	272
3. LICENCIA MUNICIPAL.	272
4. UTILIZACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.	273
5. PROGRAMACIÓN Y COORDINACIÓN DE ACTUACIONES.....	273
6. CONDICIONES GENERALES DE LAS INSTALACIONES DE SERVICIOS....	275
7. CONDICIONES TÉCNICAS ESPECÍFICAS PARA OBRAS E INSTALACIONES	276
7.1. DISPOSICIONES COMUNES PARA AGUA GAS ELECTRICIDAD TELEFONÍA Y COMUNICACIONES.....	276
7.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS CONDUCCIONES DE AGUAS.....	277
7.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS CONDUCCIONES DE GAS.	277
7.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS.	277
7.5. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS CONDUCCIONES DE TELEFONÍA.....	278
7.6. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA REDES DE ALCANTARILLADO Y CONDUCCIONES DE DESAGÜE AL MISMO.	278
7.7. OTRAS INSTALACIONES DE CONDUCTOS POR CABLE.....	279
7.8. ALUMBRADO PÚBLICO.	279
7.9. SITUACIÓN PROFUNDIDADES Y DISTANCIAS MÍNIMAS ENTRE INSTALACIONES.	282
7.10. CONDICIONES TÉCNICAS, ESTÉTICAS Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN.....	283
7.11. FIRMES Y PAVIMENTOS. CALZADAS Y ACERAS.	283

7.12. CONDICIONES RELATIVAS A PREVISIÓN DE SUELO PARA CONTENEDORES DESTINADOS A LA RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE DESECHOS Y RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.....	286
7.13. CONDICIONES RELATIVAS A LA SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS.	287
8. CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE ZANJAS EN VÍA PÚBLICA.	288
9. EJECUCIÓN SUBSIDIARIA MUNICIPAL.....	292
10. REPOSICIÓN DE ACERAS.	293
11. REPOSICIONES PROVISIONALES.	293
12. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO MOBILIARIO URBANO.....	293
13. TRAPAS DE REGISTRO Y ARMARIOS.....	294
14. OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA Y JARDINES.....	295
15. CERRAMIENTOS.	295
16. SEÑALIZACIÓN.	296
17. INSPECCIÓN MUNICIPAL.	296
TÍTULO DÉCIMO: FICHAS DE GESTIÓN	297
CONSIDERACIONES GENERALES.....	298

TÍTULO TERCERO: DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

1. DIAGNÓSTICO, EN SÍNTESIS, DE LOS PROBLEMAS URBANÍSTICOS QUE EL P.G.O.U SE PLANTEA RESOLVER

De acuerdo con lo descrito en la Memoria Informativa de este P.G.O.U, los principales problemas urbanísticos que debe afrontar la ordenación del municipio de Bejís son:

La estructuración de un nuevo modelo de desarrollo, a partir del análisis de las especificidades de cada uno de los núcleos con potencial de desarrollo dentro del término, la delimitación de áreas de oportunidad y la creación de nuevos espacios de crecimiento, ordenados desde una perspectiva de integración con los cascos urbanos.

La propuesta de medidas concretas y suficientes que permitan **frenar la grave pérdida de personalidad y el deterioro estético del suelo urbano**, víctima de la consolidación del tipo de edificación de baja calidad y estéticamente degradante, que ha caracterizado gran parte de las intervenciones edificatorias recientes.

La falta de suelo apto para ubicar empresas, que impulsa a los inversores a buscar localizaciones fuera del término con la consiguiente pérdida de oportunidades y el riesgo de orientar el pueblo exclusivamente hacia una economía de subsistencia o hacia un modelo basado en la segunda residencia de otros núcleos generadores de oportunidades.

La ordenación y **conservación del suelo rústico**, (uno de los principales valores patrimoniales de Bejís) así como la delimitación de núcleos de vivienda en el suelo no urbanizable (y la incorporación de los mismos a cualquiera de los regímenes previstos en la Ley 10/2004)

La redacción de una **normativa actualizada y muy completa** con la que resolver múltiples problemas que, aun siendo de segundo orden en el contexto de un P.G.O.U., suponen o pueden suponer una fuente de conflictos en la dinámica de un ayuntamiento pequeño y de muy escasos recursos.

2. OPORTUNIDADES, RIESGOS Y OBJETIVOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN PREVISTA POR ESTE P.G.O.U.

El presente P.G.O.U interviene, en estas condiciones, desde una **perspectiva de autocontención en cuanto a la delimitación de áreas de oportunidad¹ pero se muestra**

¹ Descartando en este sentido cualquier tentación de reclasificaciones masivas de territorio u operaciones de especulación del suelo.

ambicioso en la ordenación y regulación del suelo urbano y urbanizable, para el que propone toda una serie de medidas concretas y novedosas con las que se pretende garantizar un futuro más ordenado que el escenario creado en las últimas décadas. Se articula, desde otro punto de vista, con unos mecanismos de gestión ajustados al pequeño tamaño del municipio y con unos requisitos de dotaciones mínimas, no muy diferentes de los previstos anteriormente, debido al horizonte de las actuales N.N.S.S., que en este sentido no presentaban especiales carencias.

La iniciativa del mercado inmobiliario local ha venido siendo muy escasa, lo que unido a una cierta “laxitud” en las labores de control urbanístico y a la falta de cultura y sensibilidad arquitectónica, han determinado la densificación del principal casco urbano, así como la pérdida de su identidad y valores patrimoniales. En ocasiones excepcionales se ha constatado una filosofía de intervención más respetuosa en algunas actuaciones, si bien estos casos constituyen todavía hoy una excepción y son –desgraciadamente- ajenos a una parte importante del sentir popular, que ha asistido insensible al progresivo deterioro estético de la población.

La generación de espacios susceptibles de ser subvencionados por la Administración supramunicipal y los requisitos impuestos por esas líneas de financiación, unido a un incipiente interés por la recuperación de la cultura rural, han favorecido una nueva forma de intervención sobre el territorio y las edificaciones existentes bastante más respetuosa y que sin duda marca el horizonte hacia el que debe dirigirse este tipo de municipios.

La particular situación de Bejís, donde existen **núcleos de viviendas en suelo no urbanizable** y viviendas aisladas de origen rural, determinó la necesidad de valorar qué tipo de instrumento urbanístico era el idóneo para articular el desarrollo de estos núcleos. El P.G.O.U., en este sentido, termina manteniendo la delimitación de los núcleos y la clasificación como suelo urbano, que establecen las anteriores N.N.S.S. Esta solución, sin ser posiblemente ideal, desde el punto de vista urbanístico, obedece a la dramática limitación económica que sufre el ayuntamiento a la hora de asignar recursos para la ordenación de los núcleos dispersos y a la no mayor capacidad de los pobladores de estas zonas. Las medidas que, acertadamente ha previsto el legislador valenciano en el artículo 23 de la Ley 10/2004 o en la Disposición Transitoria Cuarta de la misma Ley, siendo buenas, comportan unos gastos técnicos y de gestión que no existen en Bejís. En este contexto, la clasificación como suelo urbano de estos núcleos habitados permitirá al menos la aplicación de una cuidada ordenanza y de las determinaciones genéricas del Plan, que de por sí constituyen una importante mejora con respecto a las N.N.S.S.

Desde el punto de vista técnico, este documento se ha redactado sobre una cartografía digitalizada completa de todo el término municipal y de los núcleos urbanos (en este caso muy básica y francamente mejorable en lo relativo a las Aldeas), a la que se han incorporado todas las previsiones que en materia de infraestructuras de red primaria han sido informadas por parte de las distintas administraciones local, autonómica y estatal.

3. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y GRADO DE ORDENACIÓN

3.1. SUELO URBANO Y URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL

En este P.G.O.U. se han aplicado las determinaciones del Art. 9 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, (L.R.A.U.) y del Art. 9 de la LEY 8/2002, de 5 de diciembre, de ordenación y modernización de las estructuras agrarias de la Comunidad Valenciana y como consecuencia de ello:

Se han incluido dentro de unidades de ejecución aquellas zonas de suelo urbano cuya urbanización es insuficiente, procurando una prudente diversificación (Art. 33.8 de la L.R.A.U.)

El **suelo urbano** en el que se puede aplicar directamente la ordenanza correspondiente (no siendo necesaria su programación) ha quedado **limitado a zonas susceptibles de ser desarrolladas a través de Actuaciones Aisladas**.

Se han delimitado sectores de suelo residencial ordenado pormenorizadamente en cantidad suficiente como para **cubrir las necesidades de vivienda de los próximos diez años**, contribuyendo además a estructurar el tejido urbano y dotarlo de las infraestructuras y espacios libres que en este momento no tiene.

Las ordenanzas del suelo urbano establecen todo tipo de determinaciones (muchas de ellas novedosas) con el fin de **evitar que se continúe deteriorando el perfil urbano del municipio**, gravemente lesionado con construcciones de baja factura en las últimas décadas. También se establece la obligación de terminar las obras exteriormente en todos los paños vistos, con independencia de que se trate de fachadas, medianeras o cubiertas.

Las ordenanzas del suelo urbanizable incorporan determinaciones suficientes para garantizar la minoración de impacto y la sostenibilidad del modelo de desarrollo.

3.2. SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL - TERCIARIO

Para las necesidades locales de pequeña escala se ha previsto junto al pueblo una pequeña zona capaz de atraer hacia este ámbito a los empresarios de Bejís. Con el objeto de minorar su impacto se arbitran para este último caso, unas ordenanzas con medidas suficientes como para garantizar que no se produzcan efectos sobre el medio ambiente o la perspectiva urbana no deseados.

3.3. SUELO NO URBANIZABLE

En este P.G.O.U. se han aplicado las determinaciones de la legislación urbanística valenciana reguladora del suelo no urbanizable y del Art. 9 de la LEY 8/2002, de 5 de diciembre, de ordenación y modernización de las estructuras agrarias de la Comunidad Valenciana y como consecuencia de ello:

Se ha clasificado como **no urbanizable el 99,34%** del territorio y calificado como de **especial protección el 96,90%**, todo ello – además- según las legislaciones sectoriales. También se ha reflejado en la cartografía con rango normativo toda la información existente en las cartografías temáticas, asignándole su grado de protección y carácter (red estructural u ordenación pormenorizada).

Se ha contemplado la **existencia de permisos de investigación y explotación minera** en el término municipal, (particularmente en la zona central). No obstante, su no inclusión dentro de la zonificación obedece a la aplicación de las cartografías temáticas de la C.T.V., las cuales recogen una cantidad tal de L.I.C.s, suelos forestales, áreas quemadas, parajes naturales protegidos, etc., que hacen imposible “encontrar hueco” al suelo destinado a explotaciones mineras.²

En materia de **vías pecuarias** se ha recogido sobre soporte digital la totalidad de las vías (muy sencilla en este caso) y se ha condicionado el diseño del suelo urbanizable, en sus zonas de borde o donde pudiera ser atravesado por estas vías, de modo que siempre se garantice el mantenimiento de su carácter.

² *(Se plantea de este modo un claro conflicto entre las distintas Consellerías de la administración autonómica, que protegen ámbitos para los que –desde otra Consellería- se otorga un permiso de investigación minera. Este P.G.O.U. se ha limitado a dar estricto cumplimiento a los requerimientos de la Dirección General de Gestión del Medio Natural, la cual no parece haber considerado la existencia de permisos de investigación minera.)*

3.4. UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO Y CRITERIOS ANTE POSIBLES RECLASIFICACIONES DE SUELO

Véase el punto 5 de estas Directrices

3.5. DETERMINACIONES CON RANGO NORMATIVO

Las cesiones de aprovechamiento que genere la gestión del suelo urbanizable, en los sectores que se indica en este Plan, deberán destinarse a vivienda de protección oficial, ya sea dentro del ámbito desarrollado o – si en éste no resulta aconsejable por su tipología o imposible por el uso- en suelo urbano vacante calificado como Z-1 (Casco antiguo) o Z-2 (Ensanche), donde el mayor aprovechamiento asignado a estas ordenanzas hace factible este tipo de promociones.

Esta condición se mantendrá hasta que el ayuntamiento estime, justificadamente, que se ha cubierto la demanda de esta clase de vivienda.

4. SECUENCIA DE DESARROLLO URBANO: SECTORES VINCULADOS Y SECTORES INDEPENDIENTES

En el desarrollo del suelo urbanizable el P.G.O.U. establece en sus condiciones de conexión la secuencia de desarrollo y el grado de vinculación entre los distintos ámbitos urbanísticos previstos.

4.1. DETERMINACIONES CON RANGO NORMATIVO

Dada la sencillez del modelo de desarrollo propuesto, no se prevé una secuencia especial de desarrollo ni condiciones vinculantes entre unas unidades de ejecución y otras. Por otro lado y de acuerdo con el Art. 33.8 de la L.R.A.U., **se contempla la posibilidad de un ritmo distinto de programación al previsto por este P.G.O.U.**, siempre que se respeten las condiciones de conexión, se mantengan los parámetros básicos de los ámbitos definidos y las nuevas unidades de ejecución sean susceptibles de desarrollarse a través de Actuaciones Integradas técnicamente autónomas. También se prevé la posibilidad de redactar Estudios de Detalle en todo el suelo urbano y urbanizable.

Cualquier intervención de mejora que deba hacerse en las redes de infraestructuras existentes como consecuencia de la puesta en carga de nuevos sectores deberá **ser sufragada por los urbanizadores de éstos.**

El posible aumento de la capacidad depuradora de la actual E.D.A.R. (o eventualmente la ejecución de otras estaciones) como consecuencia del desarrollo de los sectores de suelo urbanizable deberá ser asumido por éstos como una carga externa asignada.

5. CRITERIOS ANTE EVENTUALES CAMBIOS EN EL PLANEAMIENTO (RECLASIFICACIONES DE SUELO)

5.1. DETERMINACIONES CON RANGO NORMATIVO: ÁMBITOS PARA POSIBLES DESARROLLOS URBANÍSTICOS NO CONTEMPLADOS EN EL PRESENTE P.G.O.U. Y UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO

Cualquier intervención que se plantee y que suponga clasificar como urbanizable nuevos suelo, deberá justificar que es técnicamente autónoma y que, además de cumplir estrictamente con las previsiones de suelo dotacional (sin acogerse a supuestos excepcionales de minoración), no supone carga alguna para los suelos urbanos o urbanizables clasificados por este Plan.

Las reclasificaciones de suelo se ajustarán a los parámetros establecidos por la Ley 4/4004 (L.O.T.P.) y en general por la legislación vigente. A efectos de lo previsto en el Art. 13 de la misma, toda reclasificación de suelo que se realice al margen de una Revisión del presente Plan, materializará la cesión de suelo en cualquiera de los espacios calificados como de protección forestal, lindantes con un paraje natural de titularidad pública. Solo excepcionalmente y en supuestos muy justificados se permitirá la reclasificación de suelo al margen de una revisión del P.G.O.U.

TÍTULO CUARTO: NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO PRIMERO: ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

Art. 001 Ámbito territorial del Plan.

El objeto de este Plan General es la ordenación urbanística integral del término municipal de Bejís.

Art. 002 Ámbito temporal del Plan.

Este Plan entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a la Ley 7/1985 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y de acuerdo con el artículo 179 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

El Plan mantendrá su vigencia indefinidamente, en tanto no se revise, de acuerdo con lo establecido en el artículo 58.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Art. 003 Documentos integrantes del Plan.

Conforme al artículo 27 de la L.R.A.U y su desarrollo reglamentario el presente Plan General de Ordenación Urbana está compuesto por los siguientes documentos:

Parte sin eficacia normativa - Documento de Información

Compuesto por la Memoria Informativa y la Justificativa así como por los Planos de Información.

Parte con eficacia normativa:

1. Las Directrices Definitivas de la Estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, que constituyen el documento en el que se fijan, con eficacia vinculante, los criterios que justifican la adecuación del Plan a la política territorial de la Generalitat Valenciana y los objetivos fundamentales del Plan en coherencia con la política urbanística municipal.
2. Las Normas Urbanísticas, en las que se diferenciarán el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías del suelo, diferenciando cuáles de sus disposiciones tiene carácter de Ordenación Estructural y cuáles de Ordenación Pormenorizada.

Contemplando, además, la posible aplicación de ordenanzas municipales complementarias.

3. Fichas de Planeamiento de Desarrollo y Gestión
4. Catálogo de Bienes Protegidos
5. Planos de Ordenación

Art. 004 Revisión y modificación del Plan.

4.1 Circunstancias justificativas de la revisión.

Justificarán la revisión de este Plan, previo el estudio correspondiente:

- a) La alteración o variación sustancial en las previsiones de población o empleo en el ámbito territorial al que se refiere el artículo 001 de estas Normas.
- b) Las mayores exigencias de equipamientos comunitarios integrantes de la ordenación estructural fruto del desarrollo económico y social o de suelo urbanizable por agotamiento de al menos el 50% de la oferta prevista en el Plan.
- c) La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento.

4.2 Modificación del Plan

1. Sólo podrá modificarse el Plan cuando la variación de alguna de sus determinaciones no altere la coherencia entre previsiones y ordenación en forma. que haga necesaria una revisión global.
2. Las propuestas de modificación, bien directamente del Plan, bien mediante el planeamiento de desarrollo, deberán basarse en un estudio justificativo de la modificación y de su incidencia en la ordenación general.
3. Cualquier modificación del Plan se fundamentará en el interés público, debiendo justificar explícitamente los requisitos establecidos en el artículo 54.2.D) de la L.R.A.U. y adecuándose a las condiciones estipuladas en el artículo 55 de la misma Ley.

Art. 005 Carácter vinculante de las determinaciones del Plan.

Las determinaciones de este Plan vinculan a la Administración ya los particulares. Las operaciones o actuaciones que corresponden a los distintos Departamentos Ministeriales o Autonómicos, a realizar en el ámbito de este planeamiento, deberán cumplir las previsiones del mismo, así como lo contenido en el artículo 58 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Art. 006 Obligatoriedad de la observancia del Plan.

1. El Plan General es de obligatoria observancia en todos sus términos. La obligatoriedad de la observancia de este Plan comporta las limitaciones que establecen las normativas sectoriales de rango superior.
2. Con carácter excepcional el Ayuntamiento podrán autorizar, sobre Suelo Urbano o Urbanizable, usos y obras no previstos en los Planes, justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, de conformidad con el artículo 58 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. La aplicación de este artículo Ley Reguladora de la Actividad Urbanística nunca podrá convertirse en una solución sistemática o reiterada de permitir edificaciones ex-lege.

A los efectos de su estricto cumplimiento, no podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de licencia, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la demolición de las obras construidas. Los gastos que se deriven de estos documentos serán de cuenta del autorizado.

Art. 007 Interpretación de las Normas.

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento de Bejís en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de los que corresponden, como competencia compartida a la Generalitat Valenciana, en virtud de la legislación urbanística de aplicación, y de las funciones jurisdiccionales de los Tribunales.
2. La normativa de este Plan se interpretará atendiendo a la solución más acorde con el Modelo Territorial establecido por éste y con sujeción a los objetivos y finalidad expuestos en la documentación gráfica o escrita correspondiente. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor aprovechamiento lucrativo, a la mayor dotación de espacios libres o al equipamiento comunitario, a la mejor conservación del medio ambiente y del entorno natural, el menor deterioro del paisaje y de la imagen urbana y al bienestar de la población residente y transeúnte.
3. Los posibles errores materiales o contradicciones que se detecten en los documentos integrantes del Plan o entre éstos, podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, y en su caso publicación en el Boletín Oficial de Castellón.
4. La referencia a la "Ley Reguladora de la Actividad Urbanística" L.R.A.U., hecha tanto en este artículo como en los sucesivos, ha de entenderse que remite al Texto legal

6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (D.O.G.V. n2 2394, de 24 de Noviembre de 1.994).

CAPITULO SEGUNDO: SIGNIFICADO DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS

Art. 008 Solar.

De acuerdo con el artículo 6 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el Plan. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

- A) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que de frente.
No justifican la dotación de este servicio, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.
- B) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficiente para la edificación prevista.
- C) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
No justifica la dotación con este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el Plan autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.
- D) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que de frente la parcela.

Art. 009 Alineaciones Oficiales.

Son las líneas que se fijan como tales en los documentos del Plan General o aquellos que lo desarrollen. Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

Alineaciones exteriores: Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas. Separadoras de lo público y lo privado.

Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de la edificación con espacios libres interiores a la manzana o parcela correspondiente.

Línea de protección: Señala la distancia mínima a que se puede edificar respecto de un vial. En caso de no estar señalada en el plano correspondiente, y salvo indicación en contra, por parte de la ordenanza correspondiente, se entenderá que coincide con la alineación exterior.

Testero: Lateral menor de un bloque, con tratamiento ciego o con pocos huecos debido a la configuración constructiva del mismo (piezas recayentes a ambas fachadas largas).

Medianera: A los efectos de este Plan, se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

Art. 010 Alineaciones actuales.

Son los linderos de las fincas con los espacios públicos o viales existentes.

Art. 011 Finca fuera de línea.

Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

Art. 012 Finca remetida.

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

Art. 013 Parcela edificable.

Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Parcela bruta: Parcela de terreno, antes de efectuarse las cesiones de viales y dotaciones.

Art. 014 Retranqueo.

Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de edificación. Se podrá fijar también referido a los restantes linderos de la parcela.

Art. 015 Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes, o en el acta correspondiente expedida por el Ayuntamiento.

Art. 016 Rasantes actuales.

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Art. 017 Línea de edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada o potencialmente ocupable por la edificación, o límites de la misma.

En el caso de establecerse ámbitos de protección a viales, el límite de éstos coincidirá con la línea de edificación. (ver Art. 009).

Art. 018 Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Art. 019 Altura de planta.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. La altura libre mínima se fijará en todos los ámbitos de ordenación siguiendo los criterios de las Normas HD de la C.V.

Art. 020 Altura libre de las plantas.

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Art. 021 Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre el plano

horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas destinadas exclusivamente a aparcamientos, servicios comunes del inmueble o trasteros de superficie individual inferior a 10 m². y que no sobresalgan de la rasante se considerarán, a efectos de estas Ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada, salvo ordenanza particular en contra.

Art. 022 Superficie edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta.

Art. 023 Superficie máxima construible.

Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable.

Art. 024 Superficie total edificada de techo.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

Art. 025 Espacio libre.

Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada.

Espacio libre interior: Aquel que está rodeado en todo su perímetro o en más del 80% del mismo por edificación.

Espacio libre exterior: Aquel en el que más del 20% de su perímetro no está conformado por edificaciones.

Art. 026 Patio de manzana.

Se entiende por patio de manzana el espacio delimitado por las alineaciones interiores de la manzana cuando la distancia mínima entre dos alineaciones opuestas, medida en la forma indicada en estas ordenanzas fuera superior o igual a H, siendo H la media de las alturas máximas permitidas en las dos fachadas entre las que se mide la anchura del patio, y/o además sea inscribible en dicho patio un círculo de diámetro mínimo H.

Las habitaciones que tengan fachada al citado patio se considerarán exteriores a todos los efectos.

Art. 027 Patio de parcela.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable con anchura menor que H, siendo H la altura expresada en el Artículo 026

Se divide en dos grupos:

Patios cerrados: Aquellos en los que más del 75% de su perímetro está conformado por edificación.

Patios abiertos: Aquellos en los que más del 25% de su perímetro no está conformado por edificación y comunica con espacios libres privados o públicos.

Art. 028 Patio inglés.

Es el patio en fachada por debajo de la rasante o de la acera o terreno.

Art. 029 Pieza habitable.

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

Art. 030 Planta baja.

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno o por encima de esta rasante, a una altura igual o inferior a un metro.

Cuando la planta baja tenga una altura libre mayor a 3,5 m., su altura libre nunca podrá superar a 1/3 de la altura total del edificio, ni ser nunca superior a 6 m.

Art. 031 Portal. (Ver Art. 64).

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores si los hubiera.

Art. 032 Sótanos y semisótanos. (Ver Art. 55).

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo (cara inferior del forjado)

se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de 0,60 metros a partir de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo (cara inferior del Forjado) se encuentre entre 0,60 metros y 1,00 metros por encima de la rasante.

Art. 033 Edificio exento.

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres y todos sus paramentos poseen tratamiento de fachada.

Art. 034 Uso característico

Se considera uso característico o global de un área al uso predominante de las edificaciones, ya sea por evolución histórica o por el destino que se fija desde el planeamiento.

Art. 035 Usos permitidos y Usos prohibidos.

Son los que se consideran adecuados o compatibles en las zonas que se señalan por la Normativa Urbanística. El hecho de no estar expresamente prohibidos no significa que estén permitidos ya que puede tratarse de un uso no previsto.

En este último caso, se deberá incluir en el Plan la referencia al uso no previsto y su compatibilidad o no para cada zona.

Usos prohibidos son aquellos no permitidos por estimarse inadecuados para las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

Art. 036 Edificio exclusivo.

Es aquel en que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en un mismo uso. No dejará de ser de uso exclusivo un edificio por el hecho de contar entre sus dependencias con el garaje - aparcamiento exigido, si bien dicho recinto cumplirá las condiciones de sectorización y protección de la normativa aplicable.

Art. 037 Edificios o instalaciones fuera de ordenación.

Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento que resultaren disconformes con el mismo por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, tal como establece el artículo 58.6 de la L.R.A.U.

En este sentido se consideran fuera de ordenación aquellas edificaciones existentes en terrenos que el nuevo Plan General destine al dominio público (zonas verdes, viarios y dotaciones públicas)

Art. 038 Edificabilidad.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Puede establecerse por:

- la absoluta, en cifra total de metros cúbicos o metros cuadrados edificados, -suma de todas las plantas,
- la relativa, en metros cúbicos o en metros cuadrados edificados, -suma de todas las plantas por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable de la manzana o zona de que se trata.

En el presente Plan se referirá siempre en metros cuadrados construidos de uso característico por metro cuadrado de suelo. Se entenderá que el metro cuadrado de suelo es sobre parcela bruta, salvo indicación en contra.

Art. 039 Ancho de solares.

Se denomina anchura de un solar en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos medida en dirección paralela al eje de la calle. Cuando el punto de medición es la alineación oficial exterior, dicha anchura se denomina fachada. En la normativa correspondiente se determinan la anchura y fachada mínima, entendiéndose por tales los umbrales por debajo de los cuales se considera el solar inedificable.

Art. 040 Profundidad máxima.

Se denomina profundidad máxima a la distancia máxima; medida en la perpendicular al eje de la calle desde fachada a que puede situarse la alineación interior en plantas superiores a la baja.

Art. 041 Parcelación, Reparcelación, Regulación de linderos.

1. **Parcelación.** Se entiende por parcelación la división del terreno en lotes, cuando a través de la misma traten de conseguirse los efectos propios de una acción urbanística.
2. Se entenderá por **reparcelación** en virtud de lo establecido en el artículo 68 de la L.R.A.U., la nueva división de fincas comprendidas en un área reparcelatoria, ajustada al Plan, previa agrupación si fuera preciso, para la adjudicación de las parcelas resultantes entre los afectados en proporción a sus respectivos derechos (Propietarios, Administración actuante y al urbanizador en la parte que les corresponde).
3. **Regulación de linderos.** Recibe el nombre de regulación de linderos la operación consistente en la redefinición de linderos por mutuo acuerdo entre propietarios colindantes con objeto de conseguir una forma de las parcelas más acorde con el uso a que se destinan. Bastará con la redacción de un documento notarial en el que los interesados reconozcan como definitivos los nuevos linderos de sus respectivas propiedades. Debe Inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Art. 042 Solares inedificables.

1. Se considera solar no edificable el que no reúna las condiciones que se estiman mínimas de utilidad y salubridad que se especifican en la normativa correspondiente.
2. Además de lo preceptuado en los apartados anteriores, se considerarán inedificables:
 - a) Las porciones excedentes de la alineación oficial, tanto de la fachada principal, como si la hubiere, la de patio de manzana u otra alineación posterior.
 - b) Aquellos que tengan una anchura y/o superficie inferior a la mínima admitida por la ordenanza correspondiente.
 - c) Las que originen en el solar contiguo una parte como las que se definen en en b). Las partes definidas en b) serán edificables obligatoriamente si los solares contiguos estuviesen ya edificados, y no haya otra razón para mantener la calificación de inedificable en parte o la totalidad del solar; a tal fin queda excluido del concepto de solar edificado, aquel en que se halle una edificación ruinoso o fuera de alineación o contraria a las determinaciones de uso.
3. Solares y fachadas a patio de manzana. Para poder abrir luces a patio de manzana, la superficie de dicho patio en propiedad del promotor del edificio cumplirá las condiciones establecidas para los patios de parcela, o en su caso las condiciones

establecidas para luces y vistas del Código Civil. Siempre que físicamente se den ya en la zona, al menos las correspondientes al patio de parcela obligatorio.

Las partes de solar interiores, serán inedificables siempre que no tengan ningún acceso desde el exterior.

4. Cuando la aplicación de este artículo lesione intereses de particulares por impedir una justa distribución de cargas y beneficios, podrá promoverse la delimitación de una Unidad de Ejecución y su gestión como actuación integrada mediante las fórmulas legalmente previstas.
5. Se podrán abrir luces y vistas en aquellos paramentos recayentes a calles o espacios públicos previstos por el planeamiento, aunque no estén todavía desarrollados dichos espacios, siempre y cuando su titularidad sea pública.

CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

Art. 043 Alcance y contenido de la sección.

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas.

Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares que, para cada caso concreto especifique el Plan, así como a las normativas de rango superior aplicables.

Art. 044 Parcelación y regulación.

En cualquier caso, cuando entre los lindes laterales de un solar y una alineación se formen **ángulos inferiores a 45º**, el Ayuntamiento denegará las licencias de construcción correspondientes, si previamente los propietarios colindantes no han procedido a la regularización de sus solares.

Sólo será aplicable esta condición si el inmueble colindante no se encuentra edificado.

Se consideraran contrarias al planeamiento, y por tanto no autorizables, las parcelaciones que generen ángulos no permitidos en el presente artículo.

Art. 045 Medición de alturas.

- 1) Para la **medición de las alturas** se establecen dos tipos de unidades: por **número de plantas** y por **distancia vertical**. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.
- 2) Para **determinar la altura** de un edificio, se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta el plano superior del forjado que constituya el techo del último piso, excepto en los casos previstos en el número 5.
- 3) **Sobre esta altura** sólo se permitirá la cornisa y el antepecho de azotea, sin que la suma de altura de ambos exceda un metro diez centímetros (1,10 m.) sobre el total de la fijada.
- 4) Si la **cubierta es de tejado** la parte superior de la cornisa podrá elevarse ciento cuarenta centímetros (**1,40 m.**) sobre la altura definida en el punto dos. Y el tejado, a partir de ella, no excederá de 35% de pendiente. En ningún caso la cumbrera de tejado se elevará más de **3,25 metros** sobre la línea de altura del edificio antes definida. Esta condición deberá cumplirse en todas las alineaciones, tanto exteriores como interiores. Se entiende por tejado, aquellas cubiertas inclinadas cuya pendiente oscila entre un 25 y un 35%.
- 5) Si la **rasante** de la calle a que da la fachada del edificio, originase en algún punto de la fachada **una diferencia, de cota** de más de sesenta centímetros por encima del que corresponde al punto medio de fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado sesenta centímetros bajo la rasante del punto más desfavorable, es decir el punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.
- 6) Si al aplicar esta regla se originan **diferencias** de esta de **más de tres metros** entre puntos determinados de la fachada, se dividirá ésta en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.
- 7) **Construcciones por encima de la altura**. Por encima de la altura definida en el **punto 2) del presente precepto** sólo se permite la construcción de:
 - Cajas de escaleras, ascensores, depósitos, chimeneas y similares integrándose dentro de la estructura estética del edificio.
 - Cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, que no superarán una altura de 0,60 metros.
 - Barandillas de fachada anterior y posterior y las de los patios, con una altura inferior a 1,50 metros, salvo las de separación entre propiedades, que podrán alcanzar los 1,80 metros.
 - Espacios vinculados a viviendas, destinados a instalaciones, trasteros, lavaderos, salidas a terrazas privadas, etc., con una altura máxima de 3,00 metros y hasta una superficie máxima del 30% de la superficie construida en planta de pisos. En estos casos se exigirá un retranqueo de tres metros a cualquier alineación oficial de

fachada (exterior o interior). No podrán transformarse en ningún caso en una nueva unidad residencial independiente, ni podrán ejecutarse por encima de la planta ático

Salvo en el caso de destinarse a servicios comunes del inmueble se computará la edificabilidad de las zonas con altura libre superior a 1,50 m (un metro y cincuenta centímetros). La altura de cualquier elemento no superará los 4,00 metros.

Los elementos establecidos en los apartados anteriores influirán en la medida de los patios de luces interiores en la forma señalada en la normativa valenciana de habitabilidad y diseño.

Los elementos definidos en los términos anteriores, junto con las fachadas, vuelos, suelo y subsuelo, definirán la envolvente máxima edificable del edificio, fuera de la cual queda prohibida cualquier tipo de edificación habitable, sea fija o desmontable. La composición del espacio interior de dicha envolvente será libre, manteniendo las condiciones autonómicas de habitabilidad y diseño.

- 8) **Rellenos de tierra en parcelas:** Se establece como altura máxima de los rellenos de parcela una altura máxima de 80 cm. medidos desde el punto MÁS DESFAVORABLE de la cota de rasante de la acera a que da frente la parcela. Es decir que si la parcela da frente a VARIAS VÍAS PÚBLICAS el relleno que podrá realizarse con objeto de llevar a cabo obras de jardinería o adecuación de parcela será de 80 cm. medidos desde el punto MÁS BAJO de la cota de rasante de cualquiera de las aceras o vías públicas a que da frente la parcela.

Cuando la parcela pueda fragmentarse en diferentes porciones netas, todas ellas superiores a la parcela mínima se podrán plantear rellenos de parcela que cumplan lo previsto en el párrafo anterior considerando, en lugar de la parcela registral, las porciones de suelo en que se podría fragmentar el terreno existente, atendiendo a que cada lote de suelo pudiera hipotéticamente ser objeto de licencia de parcelación

En cualquier caso, y a los efectos previstos en las Normas Urbanísticas la cota de referencia se establecerá en relación a la parcela original tal y como establezca el planeamiento.

Las construcciones bajo rasante o las pequeñas instalaciones o construcciones (bomba de piscina, trampolines, zona de playa de piscinas, etc.) que puedan realizarse en la zona libre de parcela también podrán alcanzar la altura antes señalada.

Art. 046 Alturas en función del ancho de la calle.

En aquellas Ordenanzas en que la escala de alturas se señale en relación con el ancho de las calles, se regirá por las siguientes condiciones:

- a) Ancho regulador, establecido en el plano de ordenación pormenorizada
- b) En aquellas calles no incluidas en los planos de ordenación, el Ayuntamiento determinará el ancho regulador siguiendo el procedimiento siguiente:
 - 1. Fachadas paralelas (**calles de anchura uniforme**), se tomará en la perpendicular a la alineación de la parcela, en el punto medio de su línea de fachada. No se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a embocaduras de otras vías. Tampoco se computará el aumento de anchura por los retranqueos, cuando éstos no fueran obligatorios.
 - 2. **Calles de anchura no uniforme**, se tomará la anchura media del tramo que constituya el lado de la manzana en el que se sitúa la edificación.
En caso de duda prevalecerá la medición real sobre el terreno.
- c) Cuando el paramento inferior del forjado de techo de planta baja se encuentre a una altura **igual o superior a 1,50** metros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, **se contabilizará como una planta**, cualquiera que sea su uso. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfnas o con sopórtales, excepto que la Ordenanza particular correspondiente indique algo en contrario.

Art. 047 Casas a dos calles.

- 1. Cuando el edificio se sitúe en un solar de **esquina a dos calles** a la que corresponda **diferente altura**, se continuará la edificación con la altura mayor por la fachada de la otra calle, en una longitud "L", definida por el menor de los siguientes valores.
 - a) **dieciséis metros**
 - b) El fondo edificable correspondiente a la **calle de mayor anchura**. Dicha longitud se medirá siempre en la perpendicular a la fachada de mayor anchura.
- 2. En los diferentes casos que pueden presentarse en función del **ángulo de intersección** de las alineaciones exteriores, se adoptará la solución expresada en los gráficos adjuntos.
- 3. En todo caso, regirán los **retranqueos de 3 metros** de las medianerías, y la obligación de tratar **paramentos vistos como fachada**, que se señalan en el artículo 48 . En las casas con **fachada a una plaza**, salvo indicación expresa en contrario, la altura de las edificaciones será la correspondiente a la calle de mayor anchura que a ella afluya.

En el gráfico adjunto se aclaran los diferentes casos posibles.

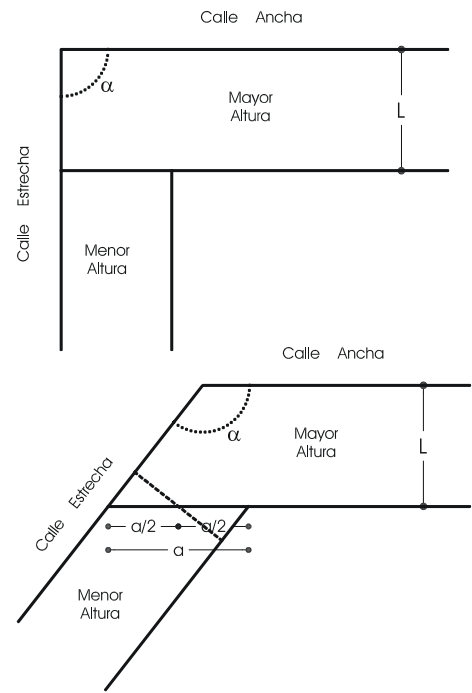
Caso a)

L = Fondo edificable calle más ancha

1)- $0 \leq \alpha \leq 120^\circ$
exteriores

siendo α = ángulo formado por las alineaciones

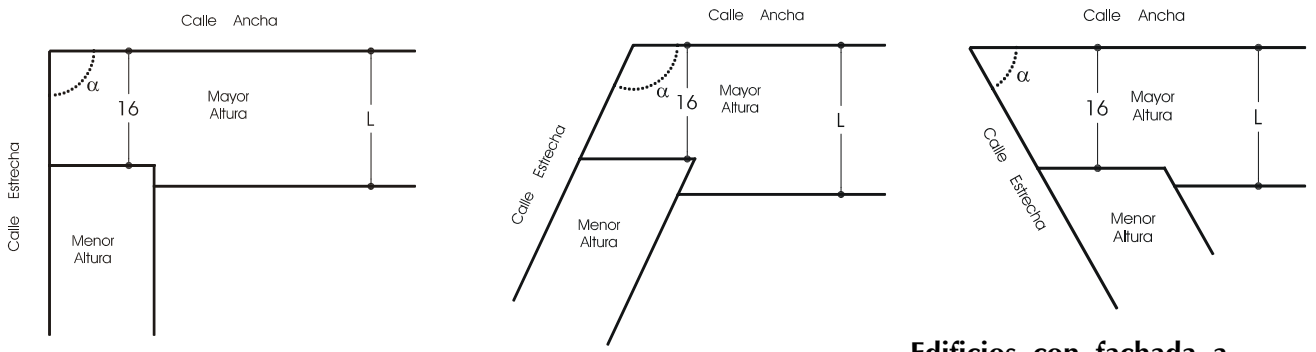
2)- $\alpha > 120^\circ$



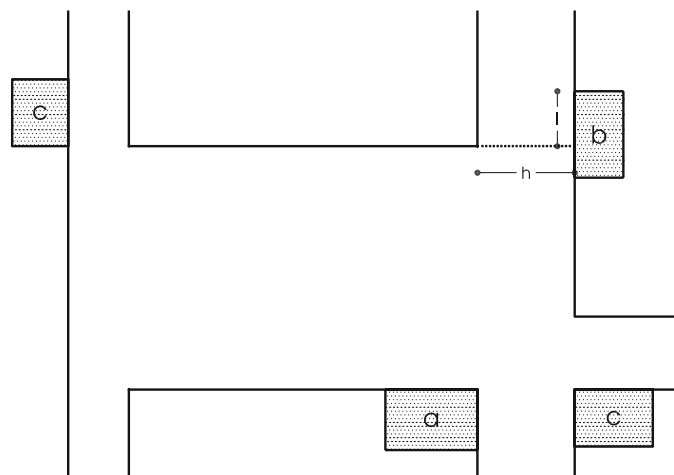
Caso b)

$L <$ Fondo edificable calle más ancha siendo alfa el ángulo formado por las alineaciones exteriores

$0 \leq \alpha \leq 120.$



Edificios con fachada a



una plaza.

Caso a - Se aplicará el artículo 47, edificios en esquinas.

Caso b - Edificio con altura correspondiente a la plaza en una distancia l (siempre que el solar tenga fachada a la plaza), siendo l el menor de los siguientes valores:

1) 16 m.

2) 1,5 el ancho h .

Caso c - solar sin fachada a la plaza.

Las zonas verdes tendrán la consideración de plazas al efecto de este artículo.

Art. 048 Edificios colindantes de diferentes alturas.

Cuando por aplicación de las ordenanzas correspondientes los edificios colindantes resulten de diferente altura, el edificio al que corresponda la mayor se retranqueará de ella un mínimo de **tres metros**, a partir de la altura menor, debiendo tratar el paramento retranqueado como fachada con materiales de análoga calidad a los empleados en la misma y enlazar con las alturas que la ordenanza atribuya a la calle colindantes en esos tres metros.

Art. 049 Medianerías.

En ningún caso se permitirá medianerías vistas que no estén tratadas como fachada con materiales de análoga calidad a los empleados en la misma. Se exceptúan excepcionalmente los casos en que el solar colindante con la calle de menor altura se esté edificando y su número de plantas sea igual o mayor que el que se pretende construir.

En el caso de medianeras que den a espacios libres o parques y jardines urbanos, éstas perderán su condición de tales y deberán tener un tratamiento de fachada, permitiéndose la apertura de huecos y ventanas sin necesidad de retranqueos.

Se prohíbe en estos casos todo tipo de cuerpos y elementos salientes a los espacios libres o parques y jardines urbanos. El derecho de vuelo se obtendrá cuando dichos espacios hayan sido obtenidos por cesión, sin necesidad de ser regulados expresamente (siempre que la ordenanza de aplicación y las normas de protección lo permitan.) El vuelo será el correspondiente a la calle de mayor anchura que acometa al espacio libre.

Art. 050 Edificios con fachadas a calles opuestas en manzanas cerradas sin patio de manzana.

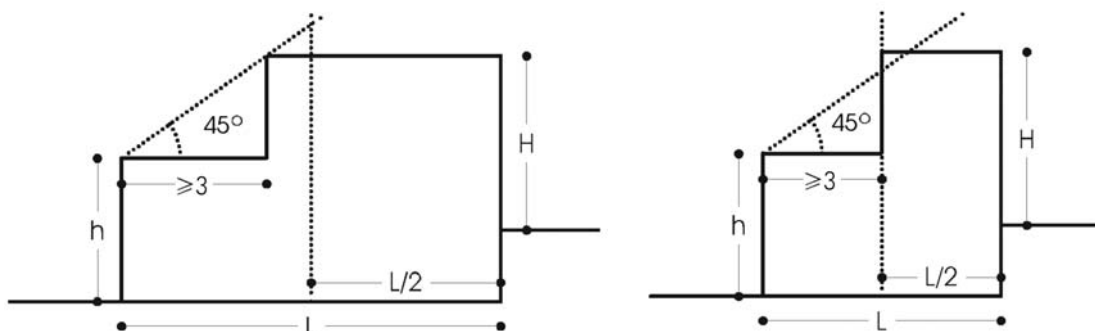
Se incluyen en este artículo los edificios a calles opuestas, que no formen esquinas, en el supuesto de que correspondan a esas calles diferentes alturas.

En cada una de las fachadas se tomará la altura que corresponda a la calle. Se trazará una **horizontal desde la altura mayor y una línea inclinada a 45° desde la otra**. Desde el punto de encuentro de ambas líneas, o desde el punto correspondiente a la mitad del ancho entre fachada, (si éste se situase a menor distancia que aquel respecto a la fachada de mayor altura) se trazará una línea vertical hasta la altura correspondiente a la edificación de menor altura. El **fondo mínimo** garantizado en la crujía de la fachada recayente a la calle situada a menor altura será **3 m.** (Ver croquis adjunto)

Será de aplicación el mismo criterio para definir la profundidad correspondiente a la edificación en mayor altura aunque el edificio no llegue hasta la calle de menor altura.

Si las fachadas opuestas no son paralelas, se aplicará el criterio señalado respecto al punto medio de las fachadas con una solución global de la manzana. Si la forma del solar es irregular, se aplicará a tantas secciones como fuera necesario para definir el fondo.

En los casos comprendidos en este artículo, en los que resulten paramentos verticales vistos, se tratarán como fachada, y si resultan en medianería, se estará a lo dispuesto en el [artículo 49](#).



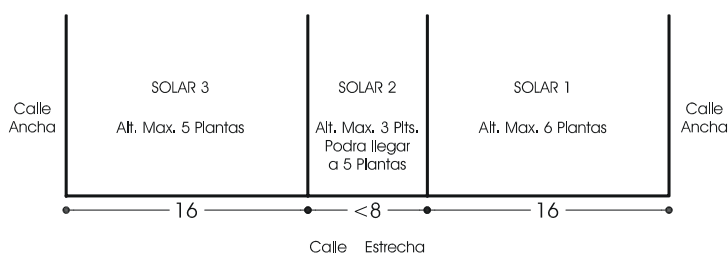
Art. 051 Edificios de altura más baja entre colindantes más altos.

Si alguno o varios edificios situados entre dos de mayor altura haciendo esquina, que estén en una calle comprendida entre dos adyacentes y corresponda a aquella altura menor que a

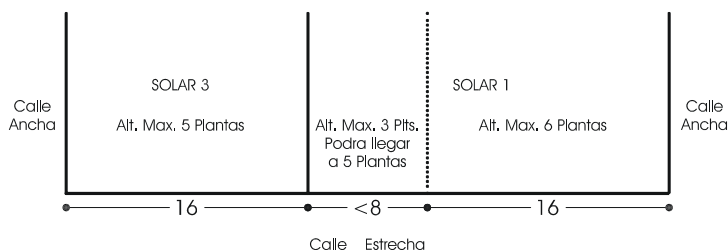
éstas y si la longitud de fachada entre los edificios de esquina no sobrepasa la dimensión de la fachada mínima se permitirá en ese trozo igualar la altura de los edificios intermedios, a los de las esquinas.

Cuando a los edificios en esquina corresponda distinta altura, los intermedios podrán igualar, como máximo la altura del menor

CROQUIS 1



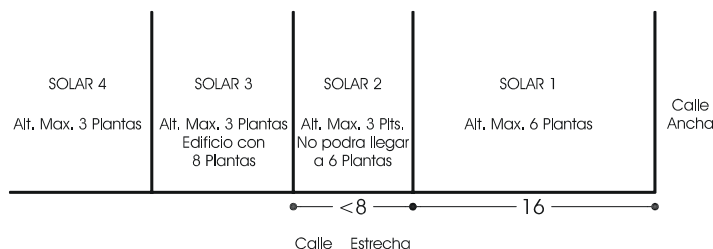
Cuando un solar que forme esquina deba disminuir su altura en una proporción inferior a la anchura mínima de fachada, y el solar adyacente que forma esquina a otra calle de mayor ancho tenga mayor altura, podrá igualarse la altura del menor de ambos en la zona de anchura inferior a la fachada mínima.



CROQUIS 2

Las excepciones contempladas en este artículo se hacen extensivas a aquellos casos en que existan edificios construidos con mayores alturas de las permitidas en el plan y que, por su proximidad a la esquina, originen idénticas situaciones a las expresadas en este artículo.

CROQUIS 3



Art. 052 Alturas en edificación abierta unifamiliar.

La **altura máxima** se medirá a partir de la cota del terreno natural en cada punto. Si la edificación se desarrolla en un terreno accidentado, la extrapolación de la altura máxima desde la cota más alta podrá generar una mayor altura (o un mayor nº de plantas de la edificación), medida desde la cota más baja.

La **cota máxima de cubrereras** no superara nunca los 3,70 metros sobre la altura máxima edificable.

Art. 053 Alturas en patio de manzana y de parcela.

Se autorizará en los **patios de manzana** exclusivamente el número de plantas que corresponde a la fachada principal del edificio, incluido en su caso el ático.

La **altura de los patios de parcelas** se medirá desde el nivel del suelo de las habitaciones que ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Art. 054 Áticos.

En aquellas Ordenanzas en que se permite la construcción de **áticos**, éstos cumplirán las siguientes condiciones:

1. La **fachada** deberá tratarse con igual calidad que el resto del edificio. Deberá estar **retranqueado** de la alineación de fachada como mínimo una distancia igual a la altura. Su **altura** se regirá por la misma norma que el resto de los pisos. (el retranqueo se refiere a la distancia mínima a que debe situarse la fachada del ático con respecto a la fachada principal del edificio.) Puede situarse a una distancia mayor, ya que únicamente se condiciona la distancia mínima.
2. Quedan prohibidos por encima del ático, toda clase de construcciones como castilletes, cuartos roperos, y otros similares que deberán quedar englobados en él. Se autorizarán sobre la cubierta del ático, exclusivamente chimeneas, antenas, depósitos y accesos (ascensores y escaleras).
3. Tanto el ático como su cubierta y cornisa deberán quedar completamente situados **bajo un plano inclinado a 45º** que parta de la arista superior de intersección de la fachada con el plano superior del último forjado.
4. Sobre el ático podrá realizarse el acabado con tejado, pero no se autoriza el aprovechamiento citado en el Art. 45.7.

5. Quedan prohibidas toda clase de construcciones en la terraza del ático o adosadas a la fachada del mismo.

Para resguardarse del sol se permitirá solamente **toldos** de lona, tela y otro material flexible que pueda recogerse. Se deslizará mediante flejes metálicos ligeros, paralelogramos retráctiles en fachadas u otros medios similares, no autorizándose construcciones metálicas, de madera o de otro tipo fijas en antepechos, cornisas o terrazas.

Además deberá cumplirse para que sea autorizada su instalación lo preceptuado en el artículo 70.

Art. 055 Sótanos y semisótanos. (Ver Art. 32)

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos. En semisótanos solo se permite el uso residencial en el caso de viviendas unifamiliares (en cualquiera de las ordenanzas donde se permite este tipo de edificación) y como resultado de la necesidad de absorber el desnivel existente entre fachadas de una misma parcela. En este caso, la altura libre interior será como mínimo de dos metros y medio.
2. En el caso de edificios de vivienda colectiva donde, debido al desnivel del terreno, surjan plantas por debajo de la rasante de la calle superior, estas plantas no podrán destinarse a uso residencial y deberán albergar usos como garaje, trasteros, servicios comunes, etc.
3. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2,2 metros.

Art. 056 Entreplantas.

1. En las plantas bajas que no sean viviendas y cuya altura libre sea igual o superior a 5,3 metros, se permiten entreplantas.
2. Las entreplantas deberán quedar necesariamente vinculadas a las plantas bajas, de modo que en ningún caso se permitirá el acceso desde las zonas comunes del edificio (zaguán y escalera de acceso a las plantas superiores). La vinculación con la planta baja, será por un zaguán particular de al menos 4 m² de superficie y escalera de ancho mínimo 1,2 m. El zaguán tendrá al menos 2 m de anchura.
3. La **altura libre** por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a **2,50** metros.
4. Las entreplantas realizadas anteriormente a la entrada en vigor de este Plan, conforme a la normativa aplicable en su día, serán susceptibles de ser usadas y dedicadas a cualquier actividad en igualdad de condiciones con las previstas por el presente artículo.

Art. 057 Medición de la edificabilidad.

En las parcelas se podrá medir la edificabilidad sobre "la parcela edificable", (entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales), o sobre parcela bruta según la ordenanza correspondiente.

- En la medición de la edificabilidad **han de incluirse** también los cuerpos volados, computando el 100% de las terrazas cubiertas.
- A efectos de edificabilidad **no serán computables** los soportales y las partes diáfanas en planta baja de libre acceso público, así como las destinadas a esparcimiento de los vecinos, en los edificios de 6 o más viviendas.
- **Las plantas en semisótano** computarán en proporción al porcentaje de altura que se eleva por encima de la rasante de la calle. Es decir, si por ejemplo un sótano tiene tres metros de altura libre total y de ellos un metro se encuentra por encima de la rasante y dos por debajo, computará como superficie construida (y por tanto como edificabilidad) el 33,3% de la superficie del semisótano.

Art. 058 Entrantes, salientes y vuelos.

1. Se prohíben los arcos y puentes de una parte a otra de la calle a no ser que formen parte de un conjunto urbanístico aprobado por el Ayuntamiento.
2. Las aristas de los vuelos no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada formando con éste un **ángulo de 45º**. Los cuerpos volados, tanto cerrados como abiertos, deberán distar del límite del solar un mínimo de 0,60 m. a una altura mínima de la rasante de **3,5 metros**. En cualquier caso, el vuelo máximo admisible será de **0,60 metros**.
3. En las zonas de **ensanche** de edificación se permitirá un vuelo igual a **1/10** de ancho regulador de la calle a que dé frente la edificación con un máximo de **0,60 m**. En un máximo del 60% de la longitud de la fachada, o volumen equivalente.
4. En el **casco histórico** no se permitirán vuelos cerrados en ninguna planta, si la altura máxima permitida fuese de dos, tres o cuatro plantas.
5. Los salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios o, cualquier elemento similar que se instale en la fachada habrán de situarse a una altura superior a 2,50 metros medidos en la intersección de la fachada con la acera y no deberán exceder del vuelo máximo autorizado, medido desde la alineación oficial.
Las cornisas no podrán sobresalir, en ningún punto, más de 40 cms. sobre el vuelo máximo autorizado en la zona que se trate.

6. En los **patios de manzana** se permitirán vuelos abiertos o acristalados de un máximo de **0,60** m. y nunca mayor de **1/10** de la anchura de patio en la dirección en que se mide el vuelo, cumpliendo lo dispuesto en el **párrafo 2º**.
7. A los efectos establecidos en los apartados anteriores se considera **vuelo cerrado** aquel cuyos paramentos lateral o frontal ciegos superan los 0,3 m de altura.
8. Los entrantes a partir de la rasante de la acera o terreno y por debajo de éste (patio inglés) deberán reunir las condiciones que esta Ordenanza establece para patios abiertos. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.
9. Se permitirá el **retranqueo** de las construcciones de la alineación oficial siempre que no dejen medianerías al descubierto, adosándoles cuerpos de edificación pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación, fijada en relación con el ancho de la calle ni sobrepasarán las alineaciones interiores.
10. Las **jambas de portadas y huecos** podrán sobresalir de la alineación hasta un décimo del ancho de la acera, sin exceder de diez (10) centímetros, siempre que el ancho de la acera sea superior a 1 metro.
11. Queda prohibido que las **puertas de planta baja** abran hacia la calle (salvo que se trate de puertas de procedencia histórica). Cuando por normas de rango superior sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remetidas en la fachada.
12. Las **rejas en planta baja** no tendrán un vuelo superior al quinto del ancho de la acera, y no excederán de 10 centímetros, siempre que el ancho de la acera sea superior a 1 metro.
13. Las vitrinas, escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales no sobrepasarán la línea de fachada.
14. Con relación al cómputo de la EDIFICABILIDAD proyectada:
 - a) Se considerará, planta por planta, la proyección horizontal de todos los elementos contruidos sobre rasante.

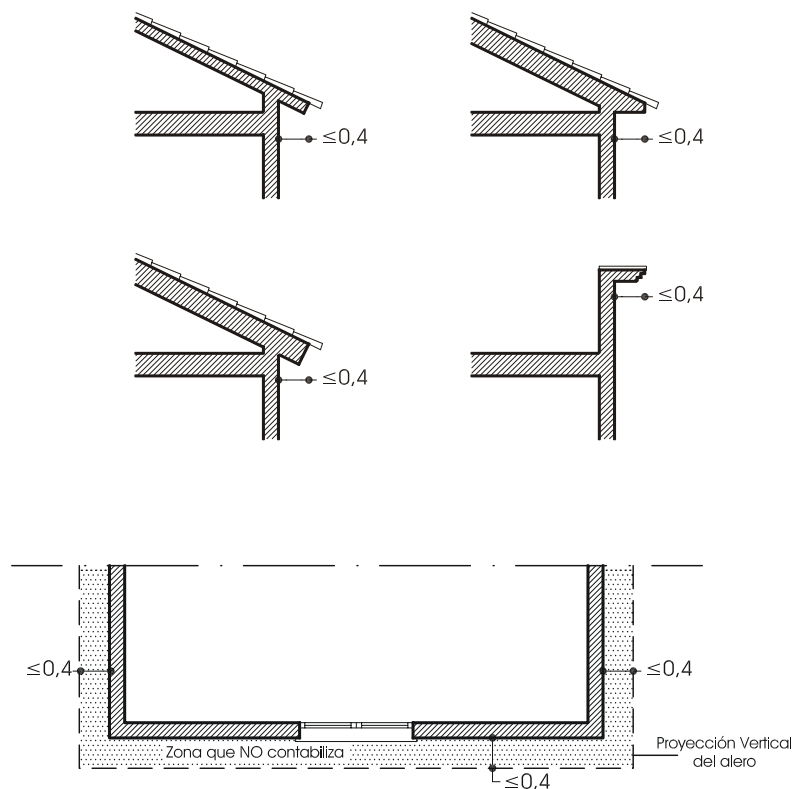
A estos efectos es indiferente el uso del local, ya sea residencial, industrial o terciario o bien se trate de locales técnicos o núcleos de acceso y comunicaciones.

De la misma forma computará igualmente el techo que se encuentra abierto lateralmente como terrazas, balcones o aleros.

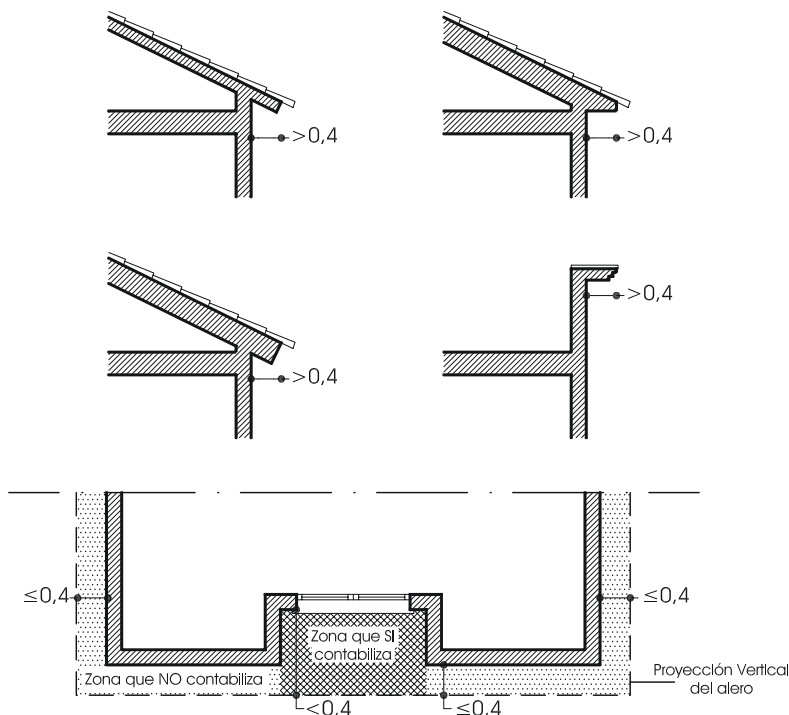
Las escaleras computarán en su TOTALIDAD por su proyección horizontal, contabilizando todos y cada uno de sus tramos sobre rasante.
 - b) Como excepción NO DEBERÁN CONTABILIZARSE:
 - b.1) Los elementos contruidos cuya cara superior se sitúe a no más de 2 metros sobre la rasante natural del terreno en cualquier punto.
 - b.2) El vuelo de las **tejas o buhardillas**.

- b.3) Los remates, impostas, molduras, pilastras, recercadas, cinchos, etc., cuyo vuelo desde el paramento vertical NO sea superior a 40 cm. Si dichos elementos tuvieran un vuelo superior CONTABILIZARAN en su totalidad.
 - b.4) Las **plantas bajas diáfanas** bajo bloques de apartamentos, siempre que sean de libre acceso para los usuarios de la comunidad de propietarios y se destine al esparcimiento y recreo de los mismos.
 - b.5) Los espacios situados **bajo cubiertas inclinadas** cuya altura libre sea inferior a 1,70 metros.
- c) Con el fin de **JUSTIFICAR EL CUMPLIMIENTO DEL COMPUTO** de la **EDIFICABILIDAD**, se incorporarán al proyecto de obras planos acotados de cada una de las plantas proyectadas sobre rasante en los que se muestre la superficie a considerar. Dichos planos reflejarán la proyección horizontal de todos los elementos construidos que deban tenerse en cuenta y cuanta información sea necesaria para la correcta interpretación del documento gráfico.

Ejemplo de aleros, remate, impostas, molduras, pilastras, recercados cinchos, etc. que NO CONTABILIZAN a efectos del cómputo de la OCUPACIÓN y/o de la EDIFICABILIDAD:



Ejemplos de aleros, remates, impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos, etc. que SI CONTABILIZAN EN TODA SU LONGITUD DE VUELO a efectos del cómputo de la OCUPACIÓN y/o de la EDIFICABILIDAD:



Art. 059 Patios de manzana.

En aquellas manzanas de edificación cerrada que no tuviesen fijadas las alineaciones interiores habrán de señalarse, teniendo en cuenta que la distancia entre las alineaciones interiores será por lo menos igual a la altura media de las máximas que, de acuerdo con las Ordenanzas Municipales, puedan edificarse en las parcelas que conforman el patio en la dirección en que se efectúa la medición (la solución deberá realizarse a nivel de manzana).

En aquellos casos en que, debido a la configuración de las manzanas, las alineaciones interiores formen ángulos menores de 75º, se tomará una dimensión de 3 metros en la perpendicular a la bisectriz.

Art. 060 Patios interiores o de parcela.

Serán de aplicación las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91).

NOTA: Los patios situados entre medianeras de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente para lo cual

formularán escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento como requisito previo a la licencia.

Cuando el edificio colindante esté ya construido bastará con cumplir la altura con respecto de la edificación proyectada.

Art. 061 Patios abiertos.

Los **patios abiertos** a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres tendrán un ancho mínimo **L**, que será mayor de **1/3 la altura** de la edificación más alta de las colindantes o la de la finca, si esta fuese mayor que aquellas, con un **mínimo de 6 m.**

Ancho **L**; siendo **h** la altura mayor de los edificios colindantes o la del propio edificio, si ésta es mayor

Asimismo su **profundidad** será menor que $3/2 L$ si al patio dieran dormitorios o estancias y menor que $2 L$ si dieran otras piezas.

No se considerarán patios abiertos a fachada y se regirán por las normas de retranqueos aquellos entrantes en los que $P < L$. (**P** = profundidad medida normalmente a la alineación oficial).

En ningún caso se admitirán **tendederos** abiertos a fachadas.

Art. 062 Chimeneas de ventilación.

(El presente artículo tiene carácter subsidiario. Si existe como actualmente, una norma de rango superior como la de habitabilidad y diseño, será aplicable directamente lo allí dispuesto, salvo en lo allí no previsto.)

Deberá cumplir las condiciones exigidas por las normas tecnológicas de la edificación, o la normativa expresa elaborada para viviendas de Protección Oficial.

Todos los locales que puedan destinarse a cualquier actividad, deberán prever al menos de un conducto de ventilación vertical de al menos 30 cm. de diámetro, o sección equivalente, que sobrepase, al menos 2 m. la cubierta y otro de las dimensiones necesarias para la ventilación de los aseos.

Las viviendas de nueva planta no podrán ventilar los humos y gases domésticos directamente a los patios de luces, natural o forzadamente (extractores).

Los locales que no dispongan de esa instalación deberán construirla a través de los patios de luces y espacios comunes del edificio, evitando cualquier ventilación directa a las fachadas de calles o patios, aunque los gases evacuados fueran previamente depurados.

El Ayuntamiento concederá la licencia de estas obras e instalaciones independientemente sin perjuicio de los derechos de propiedad que pudieran existir.

Art. 063 Condiciones de los locales.

Se estará a lo dispuesto en la normativa vigente sobre habitabilidad (HD-91).

Art. 064 Portales. (Ver Art. 31).

En edificios de uso residencial comunitarios, el **portal** tendrá una dimensión mínima en todos los sentidos de **2,50 m.** hasta el ascensor. El **hueco de entrada** del portal no tendrá menos de **1,30** metros de luz. El acceso al ascensor será a pie plano.

Será obligatoria la colocación de casilleros para la entrega de correspondencia en todos los edificios. Los casilleros se colocarán en los servicios comunes de entrada a la planta baja.

La altura mínima libre del portal será de **2,70** m, permitiéndose cuelgues de hasta **30** cm. en un 10% de la superficie.

En edificios de uso residencial no comunitarios se estará a lo dispuesto en la normativa vigente HD-91.

Art. 065 Escaleras.

1. Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-91, o normativa que la sustituya
2. En cualquier caso se estará dispuesto a lo exigido por la normativa de protección contra incendios en lo relativo a vías de evacuación.

Art. 066 Cerramientos y vallados.

Los solares no edificados, tanto en el casco antiguo como exterior al mismo, deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de 2,5 m. de altura como mínimo,

revocada, pintada o tratada, de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo máximo de dos meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial y los paramentos de los mismos habrán de dejarse acabados como si se tratase de una fachada.

Las cercas en zonas verdes y ciudad jardín, suelo no urbanizable, o cualquier otra clase de suelo o zona en que no se especifique diseño concreto, cumplirán con las normas anteriores, pero únicamente hasta altura máxima de 1 m. en total, siendo diáfanos a partir de 1 m. de altura, hasta un máximo de 2,5 m. en total. En estos casos el vallado, caso de existir, se realizará fundamentalmente con elemento vegetal, rejas o vallas con visibilidad. Además de la parte maciza, el conjunto no superará los dos metros y medio de altura. Los proyectos conjuntos de manzanas deberán contemplar una solución unitaria para el vallado.

El trazado de los vallados será de líneas sencillas y fondo uniforme, evitando soluciones complejas o historicistas impropias del lugar. Los vallados deberán quedar siempre terminados, independientemente del grado de provisionalidad de la edificación que encierren o de la inexistencia de la misma.

No se permiten las fábricas enfoscadas sin pintar, ni el bloque de hormigón visto, aplacados pulidos, o pinturas en colores estridentes, debiendo ser la coloración de fachadas (si la fábrica lo requiriere), en tonos suaves.

En el proyecto arquitectónico que se presente para solicitar Licencia de Obra se describirá de manera clara e inequívoca la solución del vallado exterior de la parcela en todo su perímetro.

En el caso de Suelo No Urbanizable el cercado podrá realizarse por los límites de propiedad.

Art. 067 Cierres provisionales en locales comerciales.

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento decoroso y tupido que no permita arrojar objetos al interior. En el cierre de los locales de planta baja se distinguirá la parte correspondiente a la composición general del edificio no modificable por los propietarios o usuarios de locales, del cierre provisional del local.

Si pasados dos meses de la concesión de la licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento o se hubiese hecho sin un mínimo de cuidado, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

Art. 068 Antepechos.

Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-91, o normativa que la sustituya

Art. 069 Anuncios y rótulos.

No podrán sobresalir en planta baja más de lo indicado en el Art.058.10 "Entrantes, salientes y vuelos" respecto a jambas, y en plantas altas, el vuelo que sea autorizado para dichas plantas.

No podrán sobresalir, en ningún caso, del vuelo máximo permitido.

Los anuncios luminosos que sobresalgan más de 20 cm. del plano de fachada (alineación oficial), para ser autorizados deberán ser aceptados por los vecinos colindantes (vecinos cuyas ventanas se encuentren a menos de 5 m. del rótulo), lo que se justificará en la solicitud.

En el caso de redactarse un Plan Especial de Protección se estará a lo que en el mismo se establezca para el diseño y colocación de carteles y rótulos.

Art. 070 Toldos.

Cuando estén extendidos, quedarán a más de dos metros, veinte centímetros (2,20) de altura, y a 20 centímetros remetidos, de la vertical que pasa por el bordillo de la acera.

Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro implemento habrá de estar necesariamente a más de 2'20 m. de altura desde la acera, no autorizándose si tiene menor medida.

No afectarán al arbolado existente.

Los toldos en fachadas, terrazas y áticos no se autorizarán ni se concederán licencias de instalación si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio, buscando un conjunto agradable y estético.

A los efectos de licencia se considerarán como una obra menor y la solicitarán el propietario o comunidad de propietarios, describiendo en la instancia los extremos anteriores y compromiso firme de cumplir las condiciones al respecto.

Art. 071 Agua.

Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable.

La dotación mínima por habitante y día será de 250 litros, con independencia de la necesaria para el riego de zonas verdes públicas o privadas, cuyo servicio deberá de asegurarse en meses de déficit de las especies vegetales que en ella se implanten.

El suministro de agua se realizará preferentemente a través de la red general municipal, siendo excepcionalmente autorizable el suministro autónomo siempre que se justifique.

En todo casa será necesario justificar el sistema de vertido de las aguas que debe de contar con un sistema de depuración autónoma o conexión a la red municipal de alcantarillado.

Art. 072 Energía eléctrica.

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación, éstos no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización térmicos, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal, en espacios libres públicos.

Los centros de transformación en bajos de edificios o cercanos a ellos llevarán el correspondiente aislamiento contra radiaciones.

Art. 073 Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc.

Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios, cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas. La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de 20 m² de local por cada 1 m² de patio.

Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, etc., no se cause perjuicios estéticos y cualquiera de otros efectos que puedan estimarse. Estarán situados al menos a 2,50 metros de la rasante. En todo caso su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.

No está permitida la ubicación de aparatos de aire acondicionado en fachada, que deberán estar enrasados con la misma y protegidos por algún elemento que armonice con la composición de la fachada.

Se concede un plazo de 2 años desde la aprobación de estas Ordenanzas a los propietarios de aparatos que incumplen esta Ordenanza para que se adapten a ella.

Independientemente a las normas anteriores se deberán cumplir todas las que correspondan en orden a la evitación de molestias.

Además de lo establecido en el Reglamento de Industrias nocivas, insalubres, molestas y peligrosas, los extractores de humos deberán constar de filtro u otros medios suficientes que eviten la salida de grasa y olores. No se tolerarán a menos de 2,50 m. de la rasante.

Se instalarán antenas colectivas de televisión y de frecuencia modulada en lo alto de los edificios. Se prohíbe la instalación de antenas individuales en edificios colectivos. La no existencia de antena colectiva no impedirá que los vecinos que los deseen puedan instalar una antena común.

Para la obtención de la licencia de obras de construcción de nueva planta o rehabilitación integral de edificios, será preceptivo la presentación del Proyecto de Infraestructuras de acceso a los Servicios de Telecomunicación, en cumplimiento del R.D. Ley 1/98, de 27 de

febrero, sobre Infraestructuras Comunes de Edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación.

NOTA: Excepto en el uso industrial en todos los demás usos se preverá en proyecto, la solución de climatización (frío, calor) posible, aunque esta no se instale, en consonancia con lo prescrito en el presente artículo.

Art. 074 Basuras.

1. Clasificación de las basuras:

Se distinguirán las basuras domiciliarias de las no domiciliarias.

A las primeras corresponden:

- a) Los desperdicios de la alimentación y del consumo doméstico.
- b) Los envoltorios y papeles de establecimientos industriales y comerciales, si pueden ser recogidos en un sólo recipiente normal.
- c) Cenizas y restos de calefacción individual.
- d) El producto del barrido de aceras.
- e) Productos de podas de plantas que puedan recogerse en un solo recipiente normal.

Corresponde a las segundas:

- a) Los residuos o cenizas industriales de fábricas, talleres y almacenes.
- b) Las tierras de desmonte y desechos o escombros.
- c) Los detritus de hospitales y clínicas.
- d) Desperdicios de mataderos, mercados, laboratorios y demás establecimientos públicos similares.
- e) Los desperdicios de los establecimientos del ramo de hostelería.
- f) Estiércol, animales muertos, productos decomisados, poda de árboles (salvo lo dispuesto en anteriormente).
- g) Cualesquiera otro producto análogo o en cantidad no normal.

2. Basuras Domiciliarias:

Al Ayuntamiento corresponde la conducción, acumulación y recogida de basuras domiciliarias.

Podrá contratar o conceder el servicio mediante subasta o concurso para la prestación del mismo. El plazo de concesión en cada concurso o subasta será libremente fijado por el Ayuntamiento.

Corresponde también al Ayuntamiento señalar las características, condiciones y circunstancias del Servicio, de los medios destinados a estos fines, de los

procedimientos para la recogida de basura y las tasas o arbitrios por la prestación del Servicio.

3. Basuras no domiciliarias:

Para la recogida de basuras no domiciliarias será el productor quien se hará cargo de las mismas como se establece en la legislación vigente.

4. El vertido de residuos y su gestión se ceñirá a lo establecido en la Ley 10/1998 sobre desechos y residuos sólidos urbanos, el Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana, aprobado por el DECRETO 32/1999, de 2 de marzo, del Gobierno Valenciano y demás legislación aplicable.

Art. 075 Señalización de fincas.

Todo acceso deberá estar convenientemente señalado con el número o números que le correspondan, de la vía en que esté situado, perfectamente visibles durante el día y la noche.

Art. 076 Aparcamientos.³

1. Aparcamientos para turismos: número necesario.

- 1.1. Se incluirá en cada proyecto un estudio de los posibles aparcamientos para turismos del edificio o conjunto de ellos, tanto interiores, como si procede, exteriores, con los planos que sean necesarios para definirlos totalmente. Queda completamente prohibido recurrir a la presentación de dos proyectos sobre sendas partes de un mismo solar (o cualquier otro recurso similar) para evitar la previsión de aparcamientos.
- 1.2. Se computarán los aparcamientos necesarios de acuerdo con el módulo expuesto en las condiciones generales de cada uso concreto.
- 1.3. Se considera mínimo **exento** de la reserva de aparcamiento los solares en que no sea inscribible un círculo de 5 (cinco) metros de diámetro o cuya superficie sea inferior a 80 metros cuadrados (ochenta metros cuadrados)
- 1.4. En el caso de que se justifique la inviabilidad técnica o económica de la ubicación de la preceptiva reserva de plazas de aparcamiento en el propio inmueble, se podrá admitir que la citada reserva se sitúe a una distancia máxima de 150 m. (recorrido peatonal medido desde el acceso al inmueble hasta el acceso al aparcamiento).

³ (Se estará en todo caso a lo indicado en las condiciones de uso. Para usos distintos al de viviendas se contabilizarán como una vivienda cada 120 metros cuadrados de superficie útil.)

En este caso la reserva deberá hacerse constar fehacientemente y justificar que dichas plazas de aparcamiento excedan la reserva propia del edificio en que estén ubicadas.

2. Aparcamientos exteriores.

2.1. Como norma general no podrán computarse a los efectos de cumplimiento de estas Ordenanzas los aparcamientos exteriores:

- a) En el Casco Antiguo y en las restantes zonas, cuando la edificación se haga en manzana cerrada.
- b) Los situados en vías principales en todo caso. Se considerarán vías principales aquellas de circulación rápida que sean definidas como tales en el Plan General, Planes Parciales, Red Primaria o Estructural, y la que declare con este carácter el Pleno de la Corporación.

2.2. En los restantes casos, se calcularán los aparcamientos adscritos a cada edificio computando, los siguientes valores:

- a) La totalidad de los existentes en la parcela adscrita al edificio.
- b) La parte proporcional correspondiente al polígono o solar en que se ubique, en su caso, de acuerdo con lo estudiado en el Plan Parcial o Proyecto de Urbanización. En general, se computarán en proporción al volumen edificable aprobado en el Plan, y de seguirse otro criterio se habrá de justificar.

2.3. Una vez asignado el número de aparcamientos exteriores, se completará el número total de aparcamientos, calculando según el apartado 1, con las correspondientes plazas interiores.

2.4. En edificios de viviendas no se permiten aparcamientos exteriores, salvo el caso de viviendas unifamiliares que se permitirá una plaza por vivienda.

3. Aparcamientos interiores.

3.1. Podrán destinarse a este fin las plantas bajas, entreplantas y sótanos y, excepcionalmente, plantas altas; cuando exista, y no esté adscrito a otro uso, podrá utilizarse el patio de manzana, cumpliendo las condiciones de uso que se especifiquen en la ordenanza correspondiente.

3.2. Habrá de habilitarse el oportuno acceso para los aparcamientos a través de la edificación, no obstante si hubiese algún acceso adyacente, podrá utilizarse éste previa justificación fehaciente de la autorización del propietario.

3.3. En el caso de utilización de aparatos elevadores de coches en sustitución de rampas de acceso, habrá de habilitarse una zona de espera capaz para la permanencia de un coche, estando regulado por semáforo o sistema similar.

3.4. Para las normas constructivas y de diseño se estará a lo dispuesto en la normativa vigente.

El punto de encuentro de las rampas o pendientes de acceso, si las hubiere, con la horizontal de la calzada, estará al menos cinco metros por dentro de la línea de fachada de planta baja.

- 3.5. Se considerarán aparcamientos interiores, los garajes exentos que pudieran construirse, si se adscriben formalmente al edificio.
- 3.6. En las calles que este Plan General contemple como peatonales y si el edificio carece de alguna otra fachada a vía de circulación no serán exigibles aparcamientos, salvo para edificios de más de 1.000 m² construidos.

4. Carga y descarga.

- 4.1. Los proyectos de edificios, de nueva construcción o acondicionamiento de las existentes, para actividades en las que se precisa carga y descarga, deberán consignar entre sus documentos un estudio y planos relativos a las zonas y maniobras precisas para ello, además de los aparcamientos para turismos.
- 4.2. Será preceptivo destinar zona interior de carga y descarga, suficientemente dimensionada en los siguientes casos:
 - a) Hoteles, hospitales, colegios y actividades similares.
 - b) Actividades comerciales e industriales:
 - 1. A partir de 500 m². de superficie útil.
 - 2. Actividades situadas en vías principales, como se definen en el **apartado 2.1.b).**
- 4.3. En los edificios de viviendas con locales comerciales, podrá destinarse a carga y descarga parte del acceso de turismo, sin que en este caso se creen obstrucciones a éstos por dicha operación.
- 4.4. Serán de cuenta del propietario o promotor los gastos que se originen para proteger los pasos sobre conducciones de los accesos, así como los daños que por exceso de carga o maniobra indebida se produzcan en la explotación.

5. Aparcamientos municipales.

- 5.1. Sin perjuicio de los artículos anteriores y para complementar las actuaciones particulares, el Ayuntamiento podrá expropiar, con arreglo a las leyes los inmuebles o derechos necesarios para la habilitación, construcción o instalación de aparcamientos, la expropiación podrá ser absoluta o limitarse a la mera cesión del ejercicio de facultades dominicales durante un plazo o mientras subsista determinada condición.

Se proyectará la expropiación hacia bienes que por su situación o destino sean más fácilmente autorizables a dichos fines a juicio del Ayuntamiento, tales como: interiores de manzana, solares sin edificar o terrenos ocupados por edificios ruinosos o provisionales.

5.2. El Ayuntamiento podrá conceder el derecho de superficie en terrenos de su pertenencia con destino a la construcción de aparcamientos

5.3. También podrá, si el interés público lo exige sujetar a la servidumbre administrativa de aparcamiento público de vehículos, los terrenos de propiedad privada no edificables.

6. Vinculación en la reserva de espacio para aparcamiento.

No será concedida licencia de obras para la construcción de edificios, ni licencia de apertura de actividad o instalación en locales situados en edificios de nueva construcción si no cumplen las reservas de espacio para aparcamientos ordenados en este artículo. Sin perjuicio de lo establecido en el punto 1.4.

7. Puertas de acceso a las rampas

Podrá situarse en la fachada del edificio siempre y cuando su apertura no invada la vía pública, es decir, que no deberá sobresalir del plano de fachada.

En ningún caso originará molestias a los viandantes ni entorpecerá el tráfico rodado.

El Ayuntamiento se reserva el derecho a desestimar su instalación en aquellos casos en que se prevean evidentes molestias tanto para el tráfico rodado como para el peatonal.

Se evitarán las puertas de garaje retranqueadas con soluciones indecorosas.

8. Concesiones administrativas de subsuelo con destino a garaje aparcamiento

El promotor podrá optar a la concesión administrativa de uso de parte del subsuelo colindante con su inmueble a los efectos de construcción de plazas de aparcamiento, con las siguientes reglas de carácter urbanístico:

- a) Deberá demostrar que en su solar no caben las plazas exigidas por la normativa usando montacoches y realizando hasta dos sótanos. (usando planta baja y ambos sótanos para este fin)
- b) Nunca se utilizará para este fin subsuelo de vía pública de tráfico rodado o viales de la red primaria o estructural.
- c) Si se trata de espacios ajardinados, la solución preverá un espesor mínimo de tierra de 1m. contado desde la rasante hacia abajo.

NOTA: Ver artículo 112

Art. 077 Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

Art. 078 Destino de los solares inedificables.

1. En los solares inedificables no se concederá licencia de obra nueva, consolidación, ampliación o reforma de la existente.
2. Respecto a los solares o partes de solar que se califiquen de inedificables, el Ayuntamiento, según proceda podrá imponer la normalización de fincas o bien, lo adquirirá si no hubiese acuerdo, en ambos casos conforme a la legislación vigente.
3. El Ayuntamiento podrá expropiar parcial o totalmente fincas adyacentes a solares inedificables si los propietarios no incorporan tales solares a sus parcelas de acuerdo con los artículos anteriores.

Art. 079 Obras en edificios fuera de ordenación.

1. De acuerdo con lo determinado en el artículo 58 de la Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, los edificios e instalaciones, edificados con anterioridad a la aprobación del Plan General o Parcial que resultasen disconformes con el mismo serán calificadas como fuera de Ordenación, salvo para los casos en que las nuevas alineaciones lo sean exclusivamente para los edificios de nueva planta, y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble. Cuando en la Ordenanza correspondiente se especifique que las alineaciones se señalan para edificios de nueva planta podrán realizarse obras de consolidación y reparación exigidas por la higiene, ornato y conservación del inmueble pero nunca obras que supongan aumento de volumen.
2. A estos efectos, se considerarán **obras de consolidación** aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y cubiertas.

CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Art. 080 Normas generales.

1. Los edificios habrán de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estática requiera, bajo la responsabilidad del director facultativo de la obra.

2. El Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las condiciones de solidez y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad sin que ello represente obligación ni responsabilidad alguna para el mismo.
3. El frente de la casa o el solar en que se realicen obras se cerrará con una valla de protección como se especifica en estas Ordenanzas.
4. Los materiales a emplear en las obras no ocuparán la vía pública ni aceras. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con las condiciones que estime conveniente y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.
5. En las zonas afectadas por el paso de líneas de alta tensión o por otras conducciones no se permitirá construcción alguna hasta haberse realizado el desvío de las mismas en forma reglamentaria.
6. Respecto a los edificios ruinosos será de aplicación la legislación y normativa correspondiente.
7. Al derribar un edificio se procurará hacerlo en horas de poco tránsito de vehículos y personas, lo más rápido posible y tomando toda clase de precauciones. Especialmente se dispondrán medios que eviten la producción de polvo. Se tendrá muy en cuenta evitar daños a las propiedades colindantes cuya reparación o indemnización, en todo caso, serían a cargo del que derribe.

Art. 081 Características constructivas.

1. La determinación de estas características corresponde a los Técnicos autores del proyecto, en lo no regulado por estas Ordenanzas, por lo que el Ayuntamiento se considera ajeno a las mismas.
2. No obstante lo anterior, podrá ser denegada una licencia por incumplimiento manifiesto de las normas vigentes, características constructivas visiblemente inadecuadas o causas similares, sin que la concesión presuponga aprobación de estos extremos.

Art. 082 Cimentaciones.

1. Serán objeto de estudio detallado, conforme a la normativa de aplicación, las características del terreno. En edificios de más de 3.000 m²c. o 20 viviendas será obligatorio presentar el estudio geotécnico realizado.
2. Dentro del estudio a que se refiere el párrafo anterior, el proyectista justificará el tipo de cimentación elegido teniendo en cuenta la legislación vigente sobre la materia.
3. No se permitirán cimentaciones que sobresalgan de la alineación oficial.
4. Los muros de contención de sótanos se realizaran con materiales capaces de absorber empujes laterales existentes o potencialmente previsibles.
5. La aparición de restos arqueológicos en la ejecución de las obras, implicará su parada y preceptiva comunicación al Ayuntamiento.
6. En entornos de protección de BICs y zonas donde este Plan u otros que lo desarrollen puedan suponer la existencia de restos arqueológicos, será preceptiva la presentación de un "Estudio previo de afección del patrimonio" firmado por un arqueólogo.

Art. 083 Garantía de la construcción.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

Art. 084 Aparatos elevadores.

1. La instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores requerirán licencia municipal previa, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación técnica estatal para la construcción e instalación de dichos aparatos.
2. En la memoria y en los planos que acompañen la petición se hará constar además de los datos técnicos de la instalación, el uso a que se destina el elevador, número de plantas y viviendas que atenderá, superficie y destino de los locales a que venga a prestar servicio, superficie útil del camarín o ancho de la escalera mecánica y velocidad de elevación.
3. Todos los ascensores y montacargas reunirán las normas de seguridad especificadas en la normativa vigente sobre aparatos elevadores.

La concesión del permiso municipal se refiere únicamente al emplazamiento e instalación de los aparatos y se entenderán sin efecto hasta que el peticionario no se halle en posesión del correspondiente permiso de los Organismos competentes.

4. Ni las guías ni los elementos de sustentación podrán ser fijados en paredes medianeras.
5. El mecanismo elevador podrá estar fijado en la parte superior o inferior del recorrido, pero en la misma planta y lindante con el cuarto de máquinas no podrán coexistir viviendas a no ser que se insonorice debidamente dicho cuarto de máquinas.

6. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga más de cuatro plantas. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor.
7. Los ascensores funcionarán en las viviendas instalados de día y de noche y deberá quedar asegurado su funcionamiento permanente por parte de los propietarios del inmueble.
8. En edificios destinados a comercio u oficinas pueden sustituirse los ascensores por escaleras mecánicas de capacidad equivalente. Se considera que una escalera mecánica de 0,60m. de ancho puede transportar el tráfico de 3 ascensores para 10 personas y velocidad de 0,60 metros por segundo.
9. En los edificios en que se deba instalar ascensor, el mismo deberá ser adecuado para su uso por personas con movilidad disminuida, a fin de conseguir itinerarios practicables.
En los edificios en que no sea obligatorio el uso de ascensor, la instalación del mismo se ceñirá simplemente a las condiciones de seguridad de los aparatos elevadores.

Art. 085 Obligación de conservar.

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, jardines, carteles e instalaciones deberán conservarlas en estado que garantice su seguridad, salubridad y ornato público, debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias.
2. El deber normal de conservación exigible de la propiedad inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios según la legislación vigente.
3. Conforme al artículo 88 L.R.A.U. los propietarios de edificios están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que no excedan del límite del deber normal de conservación, que a estos efectos se entiende de aquellas obras cuyo coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la preexistente y que cumpla con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si se no se trata de edificios sino de otra clase de construcción dicho límite se cifrará en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones en condiciones de uso efectivo para el destino que sea propio.

Art. 086 Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Mediante Ordenanza Municipal podrán regularse con detalle las condiciones concretas de seguridad, salubridad y ornato que se deben observar en cada tipo de inmueble. En ausencia de ordenanza específica, dichas condiciones mínimas serán las siguientes:

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

Art. 087 Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones.

Las edificaciones deberán construirse y mantenerse en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen.

El Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencia para la ejecución de obras o para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuaran o afearan el aspecto exterior de éstas o vinieran a resultar estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiendo exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario.

Las **actuaciones sobre fachadas existentes** se ajustarán a lo regulado en las Ordenanzas Generales de la Edificación.

Art. 088 Órdenes de ejecución y límite del deber de conservación.

1. El cumplimiento de los deberes de conservación por la propiedad podrá requerirse mediante orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento; la desobediencia de éstas dará lugar a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria a costa del propietario o a la expropiación-sanción del inmueble en los términos autorizados por la Ley del Suelo.
2. No obstante, cuando la orden de ejecución excediere el límite del deber normal de conservación, el propietario tendrá derecho a que la Administración de la que emane la orden de reparar, financie o asuma aquella parte del coste de la reparación que exceda el exceso sobre el deber normal de conservación.
3. Las obras de reparación sujetas a este régimen, no incluirán en ningún caso las mejoras que incrementen el valor originario del edificio sin perjuicio de lo que, de mutuo acuerdo, puedan convenir la Administración y el interesado en orden a la mayor rentabilidad y perdurabilidad de la operación.

CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES GENERALES DE USO

1 USO ALMACENES.

1.1.- DEFINICIÓN

Se denomina almacén a todo local destinado al acopio de materiales, bien en guarda y conservación, bien para su venta.

1.2.- CLASIFICACIÓN

Se distinguen seis tipos de almacenes:

Tipo A: Almacén de comercios **detallistas** y otros con superficie no superior a 100 m². situados en planta baja en edificios de viviendas u oficinas.

Tipo B: Almacenes de superficie comprendida entre los **100 y los 300** m². situados en planta baja de edificios de viviendas u oficinas.

Tipo C: Almacenes de superficie **superior a 300 m²** situados en plantas bajas y compatibles con vivienda u oficina en planas altas.

Tipo D: Almacenes en edificio de **uso exclusivo** con superficie no superior a 500 m².

Tipo E: Almacenes en edificio de uso **exclusivo** con superficie superior a 500 m².

Tipo F: Almacenes que por el tipo de mercancías almacenadas o método de conservación resultase **incompatible con la vivienda** y precise su utilización la zona de uso específica de almacenes o industrias.

1.3.- CONDICIONES

Se estará a lo dispuesto para los usos Industriales y Comercial en lo que fuesen de aplicación, en particular para el riesgo de incendio.

1.4.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de almacén a partir del tipo E.

Cuando la superficie total de los locales sobrepase los 500 m², dispondrán en el interior de la parcela además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente

habilitados para las operaciones de carga y descarga de vehículos con un número de plazas mínimo del 10% de los aparcamientos obligatorios y con características geométricas y de resistencia aptas para vehículos de 3,5 mts de altura y dimensiones 2,50 x 7 mts. (mínimo una plaza).

En zonas de nuevo planeamiento se exigirá esta dotación para cualquier tipo de almacén.

En la redacción de planes en los que se incluye este uso se dispondrá el 20% de dicha dotación en suelo público.

2 USO ASISTENCIAL BENÉFICO.

2.1.- DEFINICIÓN

Corresponde a los edificios o instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran.

2.2.- CLASIFICACIÓN

Se clasifican en los siguientes tipos:

A.1) Guarderías, Casas-cuna.

A.2) Residencias y Clubes u Hogares de ancianos y similares.

A.3) Ciudades geriátricas.

2.3.- CONDICIONES

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero que le fueran de aplicación.

2.4.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 200 m². de instalación en edificios de nueva planta.

En las zonas de nuevo planeamiento se exigirá una plaza de (25 m²) por cada 100 m². de instalación.

En el caso de dotaciones públicas las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona podrán hacer disminuir la citada reserva.

3 USO COMERCIAL.

3.1.- DEFINICIÓN

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación de Actividades Económicas.

3.2.- CLASIFICACIÓN

Se establecen las siguientes **categorías**:

- | | |
|---------------------------------------|---|
| A. Comercio minorista y autoservicio. | Superficie < 450 m ² . |
| B. Superservicio. | Superficie: 450 m ² . < s < 1.000 m ² . |
| C. Supermercado. | Superficie: 1.000 < s < 2.500 m ² . |

3.3.- CONDICIONES

Los diversos tipos de locales deberán cumplir las disposiciones vigentes que sean de aplicación.

Subsidiariamente se establecen las siguientes:

1. En el caso de que en el edificio **exista uso de viviendas**, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes salvo si es vivienda unifamiliar.
2. Los locales comerciales y sus almacenes **no podrán comunicarse** con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego, es decir, vestíbulo previo.
3. La **altura mínima** de los locales comerciales será de 2,50 metros libres a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros.
4. Las **escaleras de servicio** al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1 metro.
5. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes **servicios sanitarios**: hasta 150 metros cuadrados de superficie útil, un inodoro y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los 150 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y para

caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. Se estará a lo establecido en la **normativa de obligado cumplimiento de supresión de barreras arquitectónicas**.

6. La zona que se destine a venta al público en el local tendrá una **superficie mínima** de 10 m². y no servirá de paso ni tendrá comunicación con ninguna vivienda, exceptuándose la del titular.

7. Los locales destinados a comercio deben estar dotados de **ventilación** natural o artificial.

La natural lo hará a través de huecos en fachada o patios que posean las dimensiones mínimas establecidas.

Si los locales no reúnen las condiciones fijadas anteriormente, se exigirá ventilación artificial, para lo que deberá presentarse Proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

En cualquier caso, en el proyecto que se presente en solicitud de licencia de actividad se estudiara la ubicación de equipos y conductos para una instalación de climatización que pueda ejecutarse en el futuro en condiciones reglamentarias.

8. Dispondrán de las **salidas de urgencia**, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad regulen en estas normas aparte de los que estime necesario la normativa de la edificación en vigor.

9. Las **estructuras** de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos y vibraciones cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

10. Se exigirán las **instalaciones** necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

En todos los casos, cuando la superficie total de los locales, incluidas todas sus dependencias, sobrepasen los 1.000 m²., dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de **carga y descarga** de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10% de los aparcamientos obligatorios para los clientes y con características geométricas y de resistencia aptas para vehículos de 3,5 mts de altura y dimensiones 2,50 x 7 mts.

3.4.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Las plazas de aparcamiento a reservar dentro del inmueble serán las siguientes:

Tipos A y B. No se exige.

Tipo C. Una plaza (25 m²) por cada 75 m². de instalación (hasta los 2.500 m².), y a partir de 2.500 m²., una plaza (25 m²) por cada 50 m². de instalación

NOTA: La superficie de 25 m². por plaza de aparcamiento es meramente orientativa.

La superficie de instalación será en metros cuadrados útiles y no incluirá el aparcamiento. Las zonas de almacenamiento se registrarán por las condiciones del uso almacén.

4 USO DEPORTIVO.

4.1.- DEFINICIÓN

En él se clasifican los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares, sean de carácter particular, oficial o comercial.

4.2.- CLASIFICACIÓN

Se establecen las siguientes **categorías:**

- 1^a. Deportes cuya necesidad de superficie no alcanza los 200 m².
- 2^a. Deportes cuya superficie total necesaria es superior a 200 m² inferior a 2.000 m²., o hasta 500 espectadores.
- 3^a. Deportes de 501 a 2.000 espectadores.

4.3.- CONDICIONES

En sus instalaciones y demás normativas se atenderán a las dictadas por la Administración Sectorial competente en la materia.

4.4.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se reservará un número mínimo de una plaza por cada 200 m² de instalación o por cada 25 espectadores para los usos deportivos pertenecientes a la segunda y tercera categoría; para los usos incluidos en la cuarta categoría el número de plazas se determinará por los servicios técnicos municipales.

En el caso de dotaciones públicas, las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona podrá hacer disminuir la citada reserva.

5 USO DOCENTE.

5.1.- DEFINICIÓN

Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes, que se consideran de obligatoria determinación en los Planes.

5.2.- CLASIFICACIÓN

- A** Educación Infantil.
- B** Educación Primaria.
- C** Educación Secundaria.
- D** Enseñanza Superior.
- E** Otras Enseñanzas.
- F** Colegios Mayores, etc.

5.3.- CONDICIONES

Las construcciones de este tipo se atenderán en todo a lo dispuesto por la Consellería de Educación sobre el particular.

Se cumplirán las normas básicas de la edificación y de protección contra incendios vigente.

5.4.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se reservará una plaza de aparcamiento 25m². por cada 100m². de instalación de nueva planta.

En el caso de dotaciones públicas, las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona, podrá hacer disminuir la citada reserva.

6 USO ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO.

6.1.- DEFINICIÓN

Corresponde este uso a los locales e instalaciones destinados al público con fines de cultura y recreo.

6.2.- CLASIFICACIÓN

Se establecen las siguientes **categorías**:

- 1ª. Espectáculos hasta 250 espectadores.
- 2ª. Espectáculos de 251 a 500 espectadores.
- 3ª. Espectáculos de 501 a 1.500 espectadores.
- 4ª. Espectáculos de 1.501 a 5.000 espectadores.
- 5ª. Parques de atracciones, teatros y cines al aire libre, tablaos, parques zoológicos, pabellones de exposiciones.

6.3.- CONDICIONES

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre policía de espectáculos: dispondrán de los espacios o medios necesarios para garantizar la seguridad de la evacuación.

Es de aplicación lo indicado en el apartado 3.3.7 del Uso Comercial.

6.4.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se reservará una plaza de aparcamiento 25m². por cada 50m². de instalación excepto categoría 1ª.

En el caso de dotaciones públicas, las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona, podrá hacer disminuir la citada reserva.

7 USO ESTACIÓN DE SERVICIO.

7.1.- DEFINICIÓN

Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos, se entiende por Estación de Servicio toda instalación que contenga uno o más aparatos para el suministro de carburantes y lubricantes y en la que pueden existir otros servicios relacionados con los vehículos a motor.

7.2.- CONDICIONES

Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación cumplirán las siguientes:

1. Dispondrán de un aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito con un mínimo de dos plazas por surtidor.
2. Los talleres de automóviles anexos, no podrán tener una superficie superior a 200 m². y dispondrán de una plaza de aparcamiento para cada 25 m². de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de estas Ordenanzas (Garajes aparcamientos).
3. Se ajustarán a lo establecido en las Ordenanzas sobre ruidos de la zona.
4. Se autorizan pequeños comercios y bares y restaurantes integrados en la Estación de Servicio con una superficie útil máxima de 250 m².
5. Se autorizan solo en vías de una anchura mínima de 12 metros y en carreteras, sin limitación de anchura.

En el caso de las Rondas de Circunvalación sólo se permitirá este uso en las áreas de servicio especialmente habilitadas para ello. A tal fin el Ayuntamiento redactará el oportuno Plan Especial.

6. No se permiten nuevas instalaciones en áreas residenciales. Sí la remodelación o reubicación de la ya existentes.

8 USO GARAJE-APARCAMIENTO AUTOMÓVILES.

8.1.- DEFINICIÓN

1. Se denomina "**Garaje-aparcamiento**" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.
2. Se consideran "**Talleres del automóvil**" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

8.2.- CLASIFICACIÓN

Se dividen en las siguientes **categorías**:

- 1^a. Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

- 2ª. Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótano.
- 3ª. Garaje-aparcamiento en parcela interior, patio de manzana y espacio libre privado.
- 4ª. Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.
- 5ª. Garaje-aparcamiento en manzana completa.
- 6ª. Garaje-aparcamiento para uso público.
- 7ª. Talleres del automóvil.
- 8ª. Servicio público de transportes (viajeros y mercancías).
- 9ª. Depósito de vehículos usados.

8.3.- CONDICIONES

A) GENERALIDADES:

- a. La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.
- b. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.
- c. Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil dispondrán de un espacio de **acceso de 5 metros de fondo**, como mínimo, con pendiente máxima del 5%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

La puerta deberá enrasarse con la fachada, disponer de mando automático y tener la misma anchura del acceso.

B) GARAJES-APARCAMIENTOS PARA AUTOMÓVILES (Categorías 1ª a 6ª):

Los garajes-aparcamientos en estas categorías se sujetarán además, a las prescripciones contenidas en los apartados siguientes:

B.1.- Accesos

- a. Los garajes aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de más de 600

metros cuadrados el ancho mínimo del acceso será de 5 m. si dan a calles menores o iguales a 16 m. y 4 m. si lo hacen a calles de más de 16 m.

- b. Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados en planta baja pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Cuando estén en sótano además del portillo en la rampa dispondrán de otra salida.
- c. Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro distanciado de aquel, dotado de vestíbulo-estanco, con dobles puertas, resistentes al fuego, y con resortes de retención, para posibles ataques a fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de 1 metro.
- d. En los garajes-aparcamientos de más de 2.000 a 6.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros, y deberán tener, además una salida directa de ataque y salvamento. En los superiores a 6.000 metros cuadrados deberá existir accesos a dos calles, con entrada y salidas independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.
- e. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros con el sobrecancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 6 metros.
- f. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5 metros y su ancho no inferior a 3 metros y la plataforma de 2,50 x 5 metros.
- g. Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos cumpliendo la normativa correspondiente a la totalidad de la superficie del conjunto.
- h. Se cumplirá la o normativa de protección contra incendios vigente.

B.2.- Plazas de aparcamientos

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 (3,30 en el caso de reserva para minusválidos) por 4,50 metros libres. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche. Se señalarán

en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación funcionamiento y apertura.

El ancho mínimo de calle será de 3 m. y el radio de giro mínimo en el eje de 4,5 m.

En el caso de plazas limitadas por muro en uno de sus lados largos, o por pilar en ambos lados, el ancho mínimo libre será de 2,5 m. Para el caso de estar limitada por dos pilares, la distancia libre entre éstas podrá ser de 2,2 m. si se encuentran remetidas 1 m o más desde la embocadura de la plaza de aparcamiento.

Se dejará delante de cada plaza de aparcamiento un espacio libre de al menos 4,5 m x 2,2 m, para facilitar la maniobra.

La plaza de aparcamiento para moto o ciclomotor tendrá una dimensión de 3 x 1,5 m., no computará a efectos de la reserva de plazas de aparcamiento.

En cualquier caso se cumplirá la normativa sectorial correspondiente.

B.3.- Alturas

En garajes-aparcamientos se exige un gálibo mínimo de 2,20 metros en cualquier punto por el que deban circular o estacionarse los vehículos.

B.4.- Aseos

- a. Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados dispondrán de un inodoro con lavabo, para caballeros y otro para señoras.
- b. Los de más de 2.000 metros cuadrados dispondrán de dos inodoros con lavabo para caballeros e igual para señoras.
- c. Los de más de 6.000 metros cuadrados dispondrán de un inodoro con lavabo más por cada 2.000 metros cuadrados de exceso o fracción, para señoras y caballeros.

B.5.- Escalera

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 metro para garajes-aparcamientos de hasta 6.000 metros cuadrados y superior a 1,30 metros en los de mayor superficie.

B.6.- Construcción

- a. Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento, habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.
- b. El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, y con aislamiento acústico de acuerdo con la Ordenanza sobre ruidos, sin hueco de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
- c. Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, sala de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble.
- d. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.
- e. Los garajes-aparcamiento en patios de manzana:
 - e.1) No público, no superarán la altura máxima permitida en dicho patio, autorizándose el semisótano.
 - e.2) Si el patio de manzana fuera verde público, el aparcamiento será necesariamente subterráneo, con cubierta que permita al menos en un 80% de superficie una capa de tierra para ajardinamiento de 1 m. de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar al nivel de la superficie poligonal que apoya en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores en la altura de la rasante de las calles.

- e.3) Se respetarán además las especificaciones incluidas en la Ordenanza de manzanas con patio público.
- f. Sólo se permitirá en estos garajes-aparcamientos la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.
 - g. En los espacios libres de la edificación abierta y de la aislada, el garaje aparcamiento, que deberá cumplir con las condiciones señaladas anteriormente tendrá el nivel superior de la capa de tierra ajardinada a la misma rasante que la del terreno circundante.
 - h. No podrá ocuparse el subsuelo de la zona correspondiente a los retranqueos obligatorios de la alineación de la vía pública.

B.7.- Ventilación

- a. La ventilación natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio disponer de aparatos detectores de CO que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación. Se hará por patios o chimeneas, para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán 1 metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetidos.
 - b. La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea el necesario para cumplir las normas que señala el Reglamento de Industrias y Actividades, y su instalación no producirá ruidos de nivel superior al que señala la Ordenanza del Ruido. Los extractores serán instalados acoplados a todas o a las precisas chimeneas de ventilación y también distantes de las tomas de aire situadas en los lugares más próximos al techo del local, a fin de conseguir el debido tiro. Tendrán protección contra la llama, y las conducciones de los mismos estarán debidamente protegidas contra la acción del fuego, cumpliendo, además, lo legislado sobre instalaciones eléctricas. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje, o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.
- La evacuación se realizara por fachada a partir de 2,50 metros de altura o por chimenea por encima de la azotea del edificio excepto en edificaciones aisladas o subsuelo público previa justificación.

- c. Los garajes aparcamientos subterráneos, ubicados en patio de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.
- d. En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo 4 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de parcela si bien se autoriza cuando las chimeneas se eleven por encima de las medianeras lindantes.

B.8.- Calefacción

La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

B.9.- Iluminación

- a. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámpara eléctrica y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio.
- b. Cuando haya que utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

B.10.- Instalaciones contra incendios

- a. Se instalarán aparatos de extinción de incendios adecuados en todo tipo de garaje o garaje-aparcamiento, de forma que correspondan 4 como mínimo por cada 500 metros cuadrados o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a 200 metros cuadrados, que se adaptarán a las condiciones que establezca en esta materia la normativa de protección contra incendios y en cualquier caso contarán con un mínimo de dos extintores de eficacia adecuada.
- b. Si esta superficie de 500 metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas se exigirá al menos dos extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros, en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso y

señalizados con arreglo a las disposiciones de las Normas UNE. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

- c. Se instalará en cada 500 metros cuadrados de garaje o fracción un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.
- d. Igualmente se instalarán por cada 500 metros cuadrados o fracción recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc.). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.
- e. Los garajes-aparcamientos de más de 2.000 metros cuadrados dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra Incendios.
- f. En los garajes-aparcamientos de más de 6.000 metros cuadrados se exigirá la instalación de una red automática de "dispositivos" para localizar y evitar la propagación de cualquier incendio.
- g. Los garajes-aparcamientos de 3 o más plantas contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado, en las proximidades de los accesos principales en su parte más cercana a la vía pública, que serán de los modelos de desequilibrio térmico y ruptura de circuito.
- h. En garajes-aparcamientos de más de 250 metros cuadrados (ó 5 plazas), las instalaciones contra incendios requerirán la presentación de un proyecto especial, que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento.

B.11.- Desagües

Dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de depuración de grasas cuando existan instalaciones de lavado y/o talleres.

Se justificarán las condiciones de achique de agua.

B.12.- Establecimientos anexos a los garajes-aparcamientos

Los establecimientos de esta naturaleza cumplirán, además, las prescripciones contenidas en los artículos siguientes, según los casos.

B.13.- Instalación de engrase y lavado

Se permitirán estas instalaciones como anexas a garajes-aparcamientos con las condiciones que señalan las Normas Generales y las Ordenanzas de cada zona.

B.14.- Talleres

Como anexos a los garajes-aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles con las condiciones que señalan las Normas Generales y Ordenanzas de cada Zona. Deberán estar aislados del garaje por muros resistentes al fuego y con puerta protegida. Tendrán una salida directa de socorro para los operarios.

B.15.- Carga de baterías

Se permiten instalaciones para la carga de baterías siempre que el local donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.

B.16.- Estaciones de prueba de motores

No se autorizan estas instalaciones más que en garajes establecidos en las zonas regidas por Ordenanzas Industriales.

B.17.- Surtidores de gasolina

Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes-aparcamientos, excepto en los edificios exclusivos para este uso y en las zonas industriales.

B.18.- Prescripciones de explotación

- a. Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de garaje-aparcamiento, en las estaciones de servicio o sus establecimientos anexos, dentro de la zona definida legalmente como peligrosa. Visiblemente se fijarán, con carácter permanente, letreros en los diferentes locales con la leyenda "no fumar", "peligro de incendio".

- b. Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.
- c. Se prohíbe las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de ebanista, pintura y prueba de motores, salvo en las zonas industriales y de almacenes.
- d. Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material combustible y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

C) TALLERES DEL AUTOMÓVIL (Categoría 7ª):

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a. No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza sobre Ruidos y Tráfico.
- b. Dispondrán, dentro del local, de una plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de zona de taller.
- c. Los locales de servicio de lavado y engrase se dispondrá de una zona de espera capaz como mínimo para 5 vehículos.
- d. No se permite la nueva instalación de talleres del automóvil ni servicios de lavado automático en los bajos de los edificios de viviendas, salvo que se trate de un edificio perteneciente íntegramente al titular de la actividad. Se exceptúan los casos de mero cambio de titularidad, así como los talleres de electricidad del automóvil.

D) SERVICIO PÚBLICO DE TRANSPORTE (Viajeros y mercancías, categoría 8ª):

Corresponde este epígrafe a los siguientes grupos:

- D.1.** Estaciones para el servicio público de transportes de mercancías.
- D.2.** Estaciones para el servicio público de transportes de viajeros.

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza sobre Ruidos y Tráfico.
- b) En el grupo 1 dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados, en forma que se reserven espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.
- c) En el grupo 2 su emplazamiento vendrá determinado en los Planes Especiales correspondientes y se regirá además, por la reglamentación específica del Ministerio de Fomento o C.T.V.

E) DEPÓSITOS DE VEHÍCULOS USADOS (Categoría 9ª):

- a. El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento. No obstante la mera exposición y venta de vehículos usados queda excluida de esta consideración y estará a lo dispuesto en el uso comercial.
- b. Cumplirán las condiciones de seguridad que señalen las disposiciones vigentes y deberá estar cercadas en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura, o por setos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.

9 USO HOTELERO.

9.1.- DEFINICIÓN

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal.

9.2.- CLASIFICACIÓN

Se consideran las siguientes **categorías**:

- 1ª. Establecimientos hasta 10 dormitorios o 200 m² de superficie total edificada.
- 2ª. Establecimientos de 11 a 25 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 201 y 500 m².
- 3ª. Establecimientos de 26 a 50 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 501 y 1.500 m².
- 4ª. Establecimientos de 51 a 100 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 1.501 y 4.000 m².
- 5ª. Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 4.000 m² de superficie total edificada.

Cuando el establecimiento sobrepase cualquiera de los dos límites especificados, el establecimiento se clasificará en el grupo mayor de los dos.

9.3.- CONDICIONES

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por la reglamentación hotelera. El edificio se sujetará en cuanto al volumen, alineación, voladizos, etc., a la Ordenanza de la zona correspondiente.

Se permiten las actividades y usos complementarios que deberán cumplir las condiciones del uso concreto que les sean de aplicación.

Es de aplicación lo indicado en el apartado 3.3.7 del Uso Comercial.

9.4.-DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 3 habitaciones excepto categoría 1^a.

10 Z-T Terciario

10.1.-Z-T DEFINICIÓN.

Corresponde a zona de uso exclusivo de actividades del sector terciario.

Uso característico: Terciario.

10.2.-Z-T CONDICIONES DE VOLUMEN.

Las condiciones de volumen de la ordenanza terciaria coincidirán en todos sus parámetros con los de la zona de Ensanche (ordenanza Z-2), próxima a la cual se encuentra situado el uso terciario.

10.3.-Z-T DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.

1. ALMACENES.

Permitido en todos sus tipos.

2. ASISTENCIAL BENÉFICO.

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL.

Permitido en sus tipos A y B

4. DEPORTIVO.

Permitido en sus categorías 1^a y 2^a

5. DOCENTE.

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO.

Permitido en categoría 1ª.

7. ESTACIONES DE SERVICIO.

Permitido solo en travesías de la Red Consellería o Red Diputación.

8. GARAJE-APARCAMIENTO.

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª. En lo que respecta al nº de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de Uso.

9. HOTELERO.

Prohibido excepto en la Categoría 1ª y 2ª.

10. INDUSTRIA.

Prohibido excepto los tipos A y B.

11. OCIO Y RECREO.

Permitidos los tipos A y B.

Permitido el tipo C si está situado a más de 100 m. de zonas residenciales.

12. OFICINAS.

Permitido en todos sus tipos.

13. RELIGIOSO.

Uso permitido.

14. SANITARIO.

Permitido el tipo B.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.

Permitido en todos sus tipos.

16. SOCIO-CULTURAL.

Permitido

17. TANATORIO.

Permitido

18. VIVIENDA.

Prohibido, excepto para el personal de vigilancia a la instalación, así como por los propietarios de la misma con un máximo de dos viviendas por establecimiento.

10.3.-Z-T CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las condiciones de volumen de la ordenanza terciaria coincidirán en todos sus parámetros con los de la zona de Ensanche (ordenanza Z-2), dentro de la cual se encuentra situado el uso terciario.

10.4.-Z-T CONDICIONES DE DEPURACIÓN Y VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.

La gestión de las aguas residuales se resolverá mediante estaciones depuradoras que deberán ejecutarse con anterioridad al desarrollo de las actuaciones urbanísticas o bien mediante la conexión de la red (de recogida separativa) de aguas no pluviales del nuevo suelo productivo a la depuradora existente. Todos estos suelos deberán conectarse a la red de alcantarillado municipal.

Las aguas residuales procedentes de los suelos de uso industrial deberán ser tratadas previamente y caracterizadas por la propia industria antes de ser vertidas a la red de alcantarillado que se ejecute, siendo únicamente admisibles, aquellas que cumplan los límites establecidos por las ordenanzas de vertido a la red municipal de alcantarillado, que en ningún caso serán más permisivos que los límites previstos en el modelo de ordenanza elaborado al efecto conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias. Las aguas que con cumplan los requisitos anteriores serán gestionadas por empresas gestoras de residuos tóxicos y peligrosos.

Por otra parte, se obtendrá la autorización de vertido por parte de la Confederación Hidrográfica de las aguas residuales y pluviales que se prevén verter sobre los cauces, previamente al desarrollo de los Sectores.

11 USO INDUSTRIAL.

11.1.- DEFINICIÓN

A efectos de estas Ordenanzas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la manipulación, obtención y transformación de primera materia, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

11.2.- CLASIFICACIÓN

Las industrias se clasificarán, en base a dos conceptos, en primer lugar atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente y, en segundo lugar, según el entorno en que estén situadas.

Por el primer concepto se establecen las siguientes **categorías**:

- A Industria compatible con vivienda u otros usos en el mismo edificio.
- B Industria admitida en edificio exclusivo no contiguo a vivienda pero sí contiguo a otros edificios de uso industrial.
- C Industria no admitida en edificios contiguos a otros destinados a cualquier uso.
- D Industrias que deben hallarse apartadas de toda otra actividad o vivienda.

Por el segundo concepto se establecen las siguientes **situaciones**:

Situación **primera**. Edificios no exclusivamente industriales.

- x. En planta baja o superiores de edificio con vivienda/s y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.
- y. En planta baja o superiores de edificio no industrial sin vivienda y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.

Situación **segunda**. Edificios industriales en zonas no industriales.

- x. En edificio calificado como industrial y no exclusivo para la actividad.

- y. En edificio calificado como industrial y exclusivo para la actividad.

Situación **tercera**. Edificios en zonas industriales.

- x. En edificio situado en zona industrial no aislado por espacios libres.
- y. En edificio exclusivo, situado en zona industrial destinado a una única actividad y separado de los otros vecinos por espacios libres de anchura superior a la indicada en la tabla del apartado 10.3.

Situación **cuarta**. Edificios en zonas especiales.

En edificio aislado en zona alejada de núcleos urbanos de cualquier tipo incluso industrial.

La **determinación de categorías** señaladas atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente se realizara con los **criterios** siguientes:

- Las actividades de **categoría A** deben ser compatibles con la vivienda y comprenden los talleres o pequeñas industrias que por sus características no molesten por desprendimiento de gases, polvos, olores o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestia para el vecindario y tengan un grado de calificación bajo.
- Las actividades de **categoría B** son las incómodas no admitidas contiguas a la vivienda pero sí contiguas a otros usos e industrias. Comprenden la mediana y gran industria en general con exclusión de las que su repercusión no pueda ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades y tengan un grado de calificación medio.
- La **categoría C** comprende aquellas actividades de carácter nocivo o peligroso que con adecuadas medidas de acondicionamiento pueden autorizarse en zonas industriales aunque distanciadas de toda actividad ajena a ellas y tengan un grado de calificación alto.
- La **categoría D** comprende aquellas actividades que por sus especiales características de nocividad o peligrosidad deban instalarse en zonas especiales destinadas a este tipo de industrias.

Se entenderá por **edificio industrial**, en zonas donde se admite la construcción de viviendas, el que sus paredes de separación con los predios colindantes a partir de cimientos dejen un espacio libre medio de quince centímetros (15 cm.), sin que en

ningún punto pueda ser inferior a cinco centímetros (5 cm.) y no tengan contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas, donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y en la parte superior, en la que se dispondrá un cierre o protección con material elástico, para evitar la introducción de escombros y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

Los edificios industriales deberán cumplir las siguientes **condiciones**:

- El acceso de personas y/o mercancías deberá ser independiente del correspondiente a las viviendas, a excepción de la del portero o vigilante.
- El edificio cuando su superficie sea superior a 500 m². deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías con características geométricas y de resistencia aptas para vehículos de 3,5 mts de altura y dimensiones 2,50 x 7 mts.

11.3.- CONDICIONES

La tabla siguiente contiene la compatibilidad entre categorías y situaciones en que son admitidas las industrias fijando las condiciones de **superficie máxima de la actividad** (S m²), **la anchura mínima de la zona de rodadura del vial de acceso** (A mts) (se entiende como zona de rodadura la distancia entre bordillos) y **separación mínima a vecinos** (D mts).

Categoría	Situación Primera		Situación Segunda		Situación Tercera		Situación Cuarta
	a	b	a	b	a	b	
A	S 100 A 10 D 0	S 200 A 10 D 0	S 200 A 12 D 0	S 250 A 12 D 0	S Sin Lim A Sin Lim D 0	S Sin Lim A Sin Lim D 3	NO
B	NO	NO	NO	NO	S Sin Lim A Sin Lim D 0	S Sin Lim A Sin Lim D 3	NO
C	NO	NO	NO	NO	NO	S Sin Lim A Sin Lim D 3	S Sin Lim A Sin Lim D 3
D	NO	NO	NO	NO	NO	NO	S Sin Lim A Sin Lim D 15

Los apartados siguientes contienen las restantes condiciones que deben cumplir las industrias de acuerdo con su categoría.

10.3.1.- MEDIDAS DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

TIPO	A	B	C	D
Índice de Riengelmann, funcionamiento normal	0	1	1,5	1,5
Ídem. periodos de arranque	1	2	2,5	2,5
Emisión de máxima de polvo kg/h.	1,5	5	5	20
Emisión global máxima kg/h.	3	10	10	40

DENSIDAD DE CONTAMINACIÓN:					
1. Emisión total media durante 24 horas mgr/m ² en 24 horas	100	100	300	300	1000
2. Emisión total punta durante 1 hora	200	200	600	600	2000
3. Emisión polvo media en 24 horas mgr/m ² en 24 horas	60	60	180	180	600
4. Emisión punta en 1 h mg/m ² en 24 horas	120	120	300	300	1200

Respecto a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes se estará a lo dispuesto en la Ley de Protección del Ambiente atmosférico que establece como límites generales los siguientes:

Contaminantes	Unidad de medida	Niveles máximos de emisión
Partículas sólidas	mg/Nm ³	150
SO ₂	mg/Nm ³	4500
CO	ppm	500
NO (como NO ₂)	ppm	300
F total	mg/Nm ³	250
C/	mg/Nm ³	230
C/H	mg/Nm ³	460
SH ₂	mg/Nm ³	10

Los proyectos para petición de Licencia de Actividad contendrán el estudio específico de "Contaminación Atmosférica".

10.3.2.- AGUAS RESIDUALES

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Vertidos de Aguas Residuales.

Los proyectos para petición de Licencia de Actividad contendrán el estudio específico sobre "Vertidos de Aguas Residuales".

10.3.3.- INCENDIOS

Para la clasificación de las actividades se utilizan como parámetros definidores la carga térmica existente en los locales de la industria y la temperatura de inflamación del 95% en peso de los materiales presentes.

Atendiendo a estos parámetros se establece la siguiente clasificación de actividades:

Clase	Carga térmica	Temperatura de inflamación del 95% en peso de materiales
0	$0 < Q \leq 50$	Temperatura de inflamación del 100% en peso de los materiales superior a 50°C.
1	$0 < Q \leq 200$	> 50°C.
2	$200 < Q \leq 500$	> 50°C.
3	$500 < Q \leq 2500$	> 50°C.
4	$2500 < Q$	> 50°C.
5	$0 < Q \leq 100$	< 50°C.
6	$100 < Q \leq 250$	< 50°C.
7	$250 < Q \leq 2500$	< 50°C.
8	$2500 < Q$	< 50°C.
a) Industrias que poseen riesgo de activación alto. (Según Nomenclator del Art. 54-90 de la Generalitat Valenciana).		
ex) Industrias que almacenando o manipulando explosivos accidentales no tengan previstas medidas de prevención y protección que anulen el efecto mecánico de la explosión accidental.		

NOTAS

1. Para el cálculo de la carga térmica y la temperatura de inflamación se seguirá el procedimiento indicado en la legislación vigente.
2. En base al riesgo de activación (a) se clasifican como industrias del tipo (a) las que tengan un riesgo de activación elevado, entendiéndose por tal la confluencia con mayor frecuencia de lo normal de combustibles junto con focos de energía suficiente para inflamarlo.

CUADRO DE INCOMPATIBILIDADES		
Situación	Industrias no autorizadas	
1x	1(1), 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	a ex
1y	2(1), 3, 4, 5(1), 6, 7, 8	a ex
2x	3(1), 4, 6, 7, 8	a x
2y	3, 4, 6, 7, 8	a x
3x	4, 7, 8	a ex
3y	8	a ex
4	Ninguna	
(1) Sólo en caso en que el edificio sea un edificio de gran altura.		

En la redacción de Planes Parciales de uso industrial y en la elaboración de proyectos se estará a lo que establece el **Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales** (REAL DECRETO 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (BOE de 30 de julio de 2001) o normativa que lo sustituya/desarrolle

10.3.4.- RUIDOS

Se estará a lo indicado en la Ordenanza Municipal de Ruidos.

Los proyectos para petición de Licencia de Actividad contendrán el estudio específico sobre "Ruidos".

10.3.5.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

Cumplirán las que fijan las disposiciones vigentes sobre la materia en particular lo relativo a Seguridad e Higiene.

11.4.- APARCAMIENTO

Se reservará una plaza de aparcamiento 25m². por cada 100m². de instalación, cuando la superficie de la actividad sea superior a 200 m².

Los conjuntos de naves se consideraran por la superficie total construida.

En la redacción de planes en los que se incluya este uso se dispondrá el 20% de dicha dotación en suelo público.

12 USO OCIO Y RECREO.

12.1.- DEFINICIÓN

Corresponde a los locales cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la de albergar actividades de vida social o de relación entre los individuos estableciéndose tres grupos a los efectos de aplicación de esta norma.

GRUPO A.- BARES, CAFETERÍAS, RESTAURANTES Y SIMILARES.

Corresponde a los establecimientos donde se desarrolla la actividad de elaborar y vender bebidas y/o productos alimentarios para el consumo directo dentro de los mismos locales y que no dispongan de fuentes acústicas.

Se establecen los siguientes **subgrupos**:

A1) Establecimientos en los que se consumen principalmente bebidas, pudiendo ser complementadas con alimentos fríos, sin ningún tipo de maquinaria destinada a confeccionar comida (cocina, planchas, etc.).

A2) Establecimientos de las mismas características que los del subgrupo A1, pero dotados de pequeños hornos, plancha, etc.

A3) Establecimientos destinados a restaurantes y similares, dotados de cocinas industriales, hornos u otros equipos para elaborar comidas.

GRUPO B.- ESTABLECIMIENTOS CON MÚSICA.

Corresponde a establecimientos dotados de elementos de reproducción de música.

Se establecen los siguientes **subgrupos**:

B1) El Decreto 195/97, de 1 de Julio del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas y se regula el Registro de Empresas, Locales y Titulares, define en su punto 2.1.1. **Pubs**: se entienden por tales aquellos establecimientos públicos que, dedicados a la expedición de bebidas de forma habitual y profesional, reúnen las características siguientes

a. La actividad se desarrolla única y exclusivamente en el interior del recinto.

- b. En esta clase de establecimientos se permitirá la ambientación musical y/o la disponibilidad de televisión y de reproducción video-magnética. Bien entendido que, fuera de los derechos de autor que las referidas proyecciones devenguen, en ningún caso se podrá disponer de espacios acotados para la finalidad de baile, salvo que se cumpla lo dispuesto en la denominación "discoteca", en cuyo caso se registrá por lo establecido en la normativa específica de tales lugares.
- c. Prohibición de entrada a menores de dieciséis años

B2) Discotecas, salas de fiesta, cafés-concierto, donde la música se reproduce sólo por medios electromecánicos.

B3) Discotecas, salas de fiesta, cafés-concierto, cafés-teatro y similares, donde la música se produce por medios humanos, con o sin la participación del público asistente.

B4) Establecimientos clasificados en el Grupo A, subgrupo A2) y A3), con música producida por medios electro-mecánicos.

B5) Establecimientos dotados de pista de baile o espectáculos.

12.2.- CLASIFICACIÓN

A los efectos de esta Ordenanza y para todos los grupos y subgrupos se establecen tres categorías:

PRIMERA.-Establecimientos cuya superficie total construida no supere los 150 m².

SEGUNDA.-Establecimientos cuya superficie total construida sea superior a los 150 m². y menor o igual a los 300 m².

TERCERA.-Establecimientos cuya superficie total construida sea superior a los 300 m².

12.3.- CONDICIONES GENERALES

- a. Todas las actividades incluidas en la presente Ordenanza Municipal, cumplirán las condiciones que el Plan General Municipal de Ordenación Urbana establece con carácter general, a excepción de las que específicamente determine esta Ordenanza.

En cualquier caso en el proyecto que se presente en solicitud de licencia de actividad se estudiara la ubicación de equipos y conductos para una instalación de climatización que pueda ejecutarse en el futuro en condiciones reglamentarias.

- b. Las actividades del grupo B, dispondrán de un vestíbulo con doble puerta que tendrá 2 mts de profundidad mínima y una anchura mínima de 1,50 mts. Las puertas exteriores estarán 2 mts retranqueadas sobre la línea de fachada.

Las instalaciones estarán dotadas necesariamente de ventilación mecánica, convenientemente insonorizada.

- c. Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de estas actividades en sótanos y semisótanos.
- d. Se realizará una prueba de carga acústica de acuerdo con las ordenanzas municipales de ruidos.
- e. Las puertas de acceso que den a una vía rápida distarán al menos 6 m. del bordillo.
- f. En la puerta de acceso al local deberá figurar la **placa municipal visible al público, acreditativa de haber obtenido licencia de apertura.**

Dicha placa se facilitará al titular de la actividad por el Ayuntamiento.

- g. En las actividades del grupo A, subgrupos A-2 y A-3, y del grupo B, subgrupo B-5, con cocina, freidora, plancha, asadores, etc., la ventilación y la evacuación de humos y gases se efectuarán a través de chimenea exclusiva, empleando los oportunos sistemas de captación y expulsión, conduciéndolos a una altura de dos metros por encima del alero de la edificación, no debiendo producir molestias, olores, ruidos y vibraciones.
- h. Cuando las actividades se proyecten realizar en suelo calificado en el presente P.G.O.U. como Urbano Terciario (Z-T), los locales que las alberguen deberán reunir, además de las características propias para la actividad que se proyecte instalar, las siguientes:
 - a. La estructura deberá presentar un grado de estabilidad al fuego EF-90, de acuerdo con las especificaciones de la Norma Básica de la Edificación.
 - b. Los cerramientos, deberán presentar un grado de resistencia al fuego RF-120, de acuerdo con las especificaciones de la Norma Básica de la Edificación o normativa que la sustituya/desarrolle.

12.4.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se establece la obligación de disponer de las siguientes plazas de aparcamiento:

- a. Para las actividades que no alcancen los 300 m². no existe obligación de reserva de plazas de aparcamiento.
- b. Para las actividades de superficie igual o superior a 300 m²., deberán disponer como mínimo de una plaza (25 m²) por cada 50 m² de instalación.

La distancia entre el local en que se ejerce la actividad y el local o recinto destinado a aparcamiento de vehículos no excederá de 50 metros medidos desde la puerta de entrada al local en que se ejerce la actividad y el local o recinto destinado a aparcamiento de vehículos, y a través de vía pública no peatonal.

En edificios de nueva planta, los restaurantes con aforo superior a 150 personas, deberán disponer, además de las que correspondan por superficie, de una plaza de aparcamiento complementaria más por cada 4 personas de aforo que superen la cifra de 150.

12.5.- CONDICIONES ESPECIALES QUE ADEMÁS DE LAS GENERALES DEBEN CUMPLIR LOS LOCALES QUE ALBERGUEN ACTIVIDADES INCLUIDAS EN EL GRUPO "B"

Primera.

La intensidad máxima del sonido en el interior del local no excederá de 100 dB(A), no permitiéndose la transmisión al exterior de niveles superiores a los permitidos por la Ordenanza de Ruidos y Vibraciones.

Con carácter previo al otorgamiento de licencia de apertura y funcionamiento de la actividad, se llevará a cabo la prueba de carga de sonido por el Técnico Director de la instalación y en presencia de un representante de los S.S.T.T. Municipales debiendo asistir a la misma el peticionario de la licencia de actividad.

Para la referida prueba se utilizará una fuente de ruido "rosa".

Segunda.

La distancia mínima entre locales que alberguen estas actividades será de 100 metros.

La medición de distancia se efectuará desde las puertas de ambos locales, por la vía pública por el eje de las aceras y en los cruces, perpendicularmente al eje de la vía.

Tercera.

Los proyectos que se presenten para realizar actividades incluidas en el grupo "C", subgrupos C2), C3) y C5) deberán concretar la situación, superficie y características de la zona destinada a pista de baile.

12.6 NOTA GENERAL

Los usos correspondientes a este epígrafe sometidos al Reglamento de Espectáculos no podrán instalarse en sótanos.

13 USO OFICINAS.

13.1.- DEFINICIÓN

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase independientes de la vivienda.

13.2.- CLASIFICACIÓN

Se distinguen las siguientes **categorías**:

- 1ª. Oficinas profesionales anexas a viviendas del titular.
- 2ª. Locales de oficinas en semisótano, planta baja y 1ª o edificios de menos de 800 m². construidos con hasta el 60% de superficie dedicada a oficinas.
- 3ª. Edificios con más del 60% de la superficie total edificada hasta 800 m². destinada a uso de oficinas y el resto a otros usos.
- 4ª. Edificios con más del 60% de la superficie total edificada y superior a 800 m². destinada a uso de oficina y el resto a otros usos.

13.3.- CONDICIONES GENERALES

1. Los locales de oficinas tendrán los siguientes **servicios**:
 - a. Hasta 200 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo.

b. En los locales de más de 200 m², estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo disponerse con un vestíbulo de aislamiento.

2. La **luz y ventilación** de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En cualquier otro caso, en el proyecto que se presente en solicitud de licencia de actividad se estudiara la ubicación de equipos y conductos para una instalación de climatización que pueda ejecutarse en el futuro en condiciones reglamentarias.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

13.4.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

En edificios de nueva planta y con superficie construida dedicada al uso de oficinas superior a 500 m², se reservará una plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 100 m². de instalación.

En el caso de dotaciones públicas, las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona, podrá hacer disminuir la citada reserva.

13.5.- CONDICIONES PARTICULARES

Categoría 1ª:

Cumplirán las condiciones de uso de vivienda que le fueran de aplicación.

Categoría 2ª

Altura mínima 2,50 (libre).

Categoría 3ª y 4ª:

Altura mínima 2,50 (libre). Distancia mínima entre forjados 2,75 metros.

Las oficinas vinculadas a otra actividad principal, con una superficie no superior a 100 m², no serán de aplicación las normas de este apartado.

14 USO RELIGIOSO.

14.1.- DEFINICIÓN

Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.

14.2.- CONDICIONES

Cumplirán lo establecido para los usos de vivienda y hotelero en lo que les fuera de aplicación.

Aparcamiento.- Se determinarán por los servicios técnicos municipales.

15 USO SANITARIO.

15.1.- DEFINICIÓN

Corresponde a los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos.

15.2.- CLASIFICACIÓN

Se clasifican en los siguientes subtipos:

A) Red extra hospitalaria:

1. Casas de socorro - Centros de urgencia.
2. Consultorios/Dispensarios.
3. Ambulatorios.
4. Consultorios radiológicos, laboratorios de Radio-inmuno-ensayo y servicios con fuentes radiactivas.

15.3.- CONDICIONES

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero que le fueran de aplicación.

14.4.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

En los establecimientos del tipo B (Red Extrahospitalaria), se reservará una plaza de aparcamiento (25 m²) por cada tres camas y una más por cada 4 puestos de trabajo.

15.5.- NOTAS

En instalaciones del tipo A.4 deberá estar asegurada la protección de los locales colindantes en todas las direcciones de las radiaciones y emanaciones radiactivas.

16 USO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.

16.1.- DEFINICIÓN

Se incluyen dentro de estos usos los locales edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones que podemos agrupar bajo los genéricos como sigue:

16.2.- CLASIFICACIÓN

A. Servicios Administrativos.

A1. Ayuntamientos.

A2. Juzgados.

A3. Organismos de la administración del Estado, etc.

B. Servicios de Orden.

B1. Comisarías y Cuarteles de la Guardia Civil.

B2. Centros de Detención.

B3. Policía Municipal y de Tráfico.

C. Servicios de Higiene y Prevención.

C1. Servicios de recogida y tratamiento de basuras.

C2. Parques de Bomberos.

D. Instalaciones militares.

E. Servicio de abastecimiento y mataderos.

16.3.- CONDICIONES

Cumplirán las condiciones vigentes que le sean de aplicación.

Aparcamiento.- Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 100 m². de instalación, en obras de nueva planta (a partir de 1.000 m² de instalación).

En el caso de dotaciones públicas, las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona, podrá hacer disminuir la citada reserva.

17 USO SOCIO CULTURAL.

17.1.- DEFINICIÓN

Se consideran incluidos en el mismo los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de Centros Cívicos, Hogares de Juventud, Bibliotecas, Casas de Cultura, Museos y Pinacotecas, Salas de Conferencias y exposiciones, cine-clubs, teatros de aficionados, etc.

17.2.- CONDICIONES

Cumplirán las disposiciones vigentes y las establecidas para los casos de comercio, oficina, industria, vivienda y espectáculos que les fuera de aplicación.

En particular es de aplicación lo indicado en el apartado 3.3.7 del Uso Comercial.

17.3.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 100 m². de instalación, en obras de nueva planta (a partir de 1.000 m² de instalación).

En el caso de dotaciones públicas, las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona, podrá hacer disminuir la citada reserva.

18 USO TANATORIOS.

18.1.- DEFINICIÓN

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 2263 de 20-7-74, el Reglamento de Policía mortuoria y en el Decreto 12 de 10-1-95 de la Generalitat Valenciana, por el que se autoriza la instalación de tanatorios en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana y se regulan los requisitos mínimos que deben cumplir dichos establecimientos funerarios para su funcionamiento.

Llamamos tanatorio al lugar, distinto al que ocurrió el óbito, fuera de los cementerios, con instalaciones donde el difunto pueda ser preparado mediante técnicas de estética o tanatopraxia, o simplemente sea expuesto, para que familiares y allegados puedan verlo hasta su inhumación.

18.2.- CONDICIONES

Características generales de los tanatorios en el ámbito del Plan:

1. Los tanatorios se ubicarán en edificio de uso exclusivo.
2. El público y los cadáveres tendrán accesos independientes.
3. Circulación interior y dependencias. Las estancias de tránsito y permanencia de público tendrán accesos y circulaciones independientes de las de tránsito, permanencia, tratamiento y exposición de los cadáveres.
4. Los tanatorios estarán en disposición de prestar los servicios ofertados, garantizando un adecuado nivel de higiene y en cumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad e higiene en el trabajo.
5. Los tanatorios dispondrán de las estancias e instalaciones mínimas previstas en el Decreto 12 de 10-1-95 de la Generalitat Valenciana.

Las autorizaciones se regularán por el artículo 43 del Reglamento de Policía Mortuoria igual que las funerarias, y será preceptivo, informe favorable del Director Territorial de Sanidad y Consumo.

Los tanatorios dispondrán de acceso de vehículos de forma que las operaciones de carga y descarga de cadáveres no se realicen en espacio público exterior.

Los tanatorios no podrán utilizar las plantas de sótano o semisótano, para actividades que requieran, por motivos laborales o de estancia, la permanencia de personas.

Es de aplicación lo indicado en el apartado 3.3.7 del Uso Comercial.

18.3.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Deberá disponerse de 4 plazas de aparcamiento (25 m²) por cada sala de velatorio.

19 USO VIVIENDAS.

19.1.- DEFINICIÓN

Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

19.2.- CLASIFICACIÓN

Se establecen las siguientes **categorías**:

1ª Vivienda unifamiliar.

Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

2ª Vivienda colectiva.

Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

3ª Apartamento.

Vivienda de superficie reducida, agrupada con otras análogas que cumplan las condiciones de vivienda mínima.

19.3.- PROGRAMA MÍNIMO

El **programa mínimo** será el definido en la legislación vigente sobre la materia.

19.4.- CONDICIONES

El presente apartado tiene carácter subsidiario. Si existe, como actualmente, una norma de rango superior como la de Habitabilidad y Diseño, será aplicable directamente lo allí dispuesto, salvo en lo allí no previsto, en cuyo caso se aplicará esta normativa.

1. Todas las viviendas deberán tener **fachada** a la vía pública, a patio central de manzana o a espacio libre, en ordenaciones de bloques aislados.
2. Queda prohibida la construcción de **viviendas en el patio central** de manzana.
3. Los **muros exteriores** deberán cumplir las condiciones en lo que a aislamiento se refiere, especificadas en las normas tecnológicas del Ministerio de Fomento y/o La Unión Europea y las medianeras deberán tener además un espesor mínimo de 12 centímetros.
4. No se permitirá la construcción de **viviendas en sótanos** a menos que al tener tal consideración por razón de la rasante de la acera, no la tuviera con relación al terreno natural que se conserve en la parte posterior del solar; en este caso el pavimento deberá elevarse al menos 0,20 m. sobre el nivel exterior y estar aislado del terreno natural por una cámara de aire o sistema adecuado.
5. Para que las **plantas bajas** puedan ser **habitables** habrán de cumplir, al menos, los anteriores requisitos y estar permitida su construcción en las Ordenanzas de la zona.
6. La **distribución interior** de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas que tomarán de la vía pública, patio de manzana, patios de parcela o espacios libres en ordenaciones de bloques aislados, a excepción de los cuartos de aseo o de baño que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural.
7. Las distintas **dependencias** de una vivienda cumplirán, en cuanto a superficie en planta, las condiciones establecidas en la normativa de habitabilidad y diseño vigente.
8. **Escaleras.-** Se estará a lo dispuesto en el artículo 65 y a la Normativa de Protección Contra Incendios (CPI), en cualquier caso el ancho mínimo será de 1 m.
9. En el caso de zonas comprendidas debajo de cubiertas inclinadas (buhardillas), la altura mínima podrá llegar hasta 1.70 metros, siempre que el volumen comprendido entre el suelo y el techo sea como mínimo igual al resultado de multiplicar la superficie útil por 2.50 metros.
10. La **superficie de ventilación** por vivienda, no será inferior a 1/6 de la superficie en planta.
11. **Cada vivienda** independiente poseerá como mínimo un **cuarto de aseo** compuesto de ducha, lavabo e inodoro, al que se accederá sin pasar por dormitorio ni cocina.
12. Cada vivienda dispondrá de un **tendedero** independiente que podrá situarse en el interior de la misma, en la azotea o en las galerías o terrazas interiores.

13. Las **aguas pluviales** se conducirán al interior del edificio, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan al exterior.
14. Se prohíbe lanzar los **humos** al exterior por las fachadas y patios. Los humos habrán de llevarse por conductos apropiados hasta una cierta altura, que como máximo será de 1 metro por encima del caballete de cubierta y de 2 metros en azotea practicable. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianeras y estarán convenientemente aislados.
15. Será obligatorio instalar **ascensor** en los edificios que tengan más de 4 plantas (incluyendo la planta baja). En edificios que sobrepasen las cuatro viviendas por planta y/o tengan más de 6 plantas (si llegara a haberlos en algún Plan Parcial) se instalarán dos ascensores.
16. **Vivienda exterior.**- Toda vivienda o apartamento para ser exterior cumplirá una de las condiciones siguientes:
 - a. Que tenga huecos a una calle o plaza.
 - b. Que recaiga a un espacio unido a una calle, plaza o espacio cerrado, en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 16 m. de diámetro, siempre que la apertura sea como mínimo de 6 m. de anchura y que su profundidad sea igual o menor que vez y media la anchura.
 - c. Que recaiga a un espacio cerrado (patio de manzana) cuyo ancho sea como mínimo igual a la altura media de las máximas permitidas en las edificaciones que le delimitan en la dirección en que se efectúa la medición. La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal de nivel de piso de la vivienda en el eje de los huecos normalmente a su paramento y hasta el piso opuesto.

En todos estos casos se considera **vivienda exterior** la que cumpla una de las tres condiciones establecidas anteriormente en una longitud de fachada igual a la mínima permitida en la Ordenanza de la zona correspondiente y a la que recaigan piezas habitables.

17. **Vivienda interior.**- Es aquella en que la anchura de la fachada en los casos **b) y c)** del apartado anterior sea inferior a la mínima permitida en la Ordenanza correspondiente o aquella con fachada a un patio cuyas dimensiones sean menores que las especificadas como mínimas por el patio de manzanas.

Aparcamiento.- Se estará a lo establecido en el artículo 076 de las Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO SEXTO: CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

Art. 089 Normas Generales.

1. Todas las construcciones se adaptarán, en lo básico, al ámbito estético del sector, procurando no desentonar del conjunto o medio en que estuvieren situadas.
2. Se tratarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública.

Cuando se trate de edificios contiguos cuya diferencia de altura sea igual o superior a 2 metros, será obligatorio tratar como fachada el paramento que por ello quede visto desde la calle.

3. En los edificios ya construidos, se encuentren o no fuera de ordenación, en los que por las ordenanzas de edificación de este Plan General, vayan a quedar medianerías al descubierto, visibles desde la calle, el Ayuntamiento, en ejecución de este Plan, obligará a los propietarios al tratamiento de las mismas. El Ayuntamiento podrá en cada caso obligar a su ejecución en forma de fachada o como simple paramento pintado o decorado.
4. Será libre la composición de las fachadas de los edificios salvo para aquellas calles, manzanas, sectores o plazas incluidas en la relación de edificios o entornos histórico-artísticos, o en los que convenga conservar o establecer un carácter arquitectónico o urbanístico acusado, en cuyo caso será obligatorio ceñirse al mismo, empleando además los materiales y sistemas constructivos que se determinen.

Deberán evitarse efectos discordantes entre las fachadas de un mismo frente de fachada, en todo caso.

5. Los edificios se rematarán en planta baja con calidades análogas a las del resto de fachada, indicando **qué partes pertenecen a la composición del edificio y por tanto son absolutamente inalterables** por las actuaciones a realizar en los locales comerciales.
6. Se podrá denegar la licencia de edificación a los Proyectos que a juicio de la Comisión de Gobierno y vistos los informes técnicos, constituyen un atentado estético o resulten impropios de su emplazamiento. Esta denegación será competencia del Alcalde.
7. Para la obtención de licencia, se precisa que el plano de fachada a escala 1:50 especifique todos los materiales de la misma, y sea expresivo del resultado estético y cromático.

Con carácter general en el casco antiguo (Z-1) se exigirá la justificación gráfica y fotográfica o infográfica de la integración en la zona, figurando al menos los dos inmuebles colindantes, sin perjuicio de lo dispuesto en el Catálogo de Bienes Protegidos. También se exigirá este tipo de presentación infográfica en aquellos supuestos concretos recogidos en las ordenanzas.

8. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y decoro, conforme a lo establecido en los artículos 86 y siguientes de la L.R.A.U.

A tal efecto procederán a la limpieza o en su caso pintado de fachada y elementos comunes al menos una vez cada 10 años. Así como a la reparación de cubiertas, mantenimiento de bajantes.

9. Tratamiento de los contadores y otras instalaciones en fachada en todas las zonas de calificación urbanística

Todas las infraestructuras y contadores eléctricos, de agua o de cualquier otro suministro, que por imperativo de las compañías distribuidoras deban colocarse en fachada, deberán incorporarse en el diseño de ésta, en toda clase de intervenciones (con o sin proyecto) y en todas las zonas de calificación urbanística, sin excepción. Todas las infraestructuras quedarán ocultas o se desarrollarán por el interior de los edificios, sea cual sea su uso. Se pretende con ello minorar los graves impactos visuales y constructivos que estos elementos pueden causar.

Los criterios de diseño y ejecución de fachadas, en lo relativo a contadores y otras infraestructuras serán los siguientes:

- a. La no existencia de proyecto técnico, por tratarse de una obra menor o de reforma de fachada sin proyecto **no exime** del cumplimiento de las siguientes determinaciones.
- b. En los proyectos técnicos deberá hacerse mención expresa del tratamiento dado a las infraestructuras en fachada.
- c. Se prohíbe la colocación del contador sobresaliendo sobre el plano de fachada.
- d. Se prohíbe la afectación física o visual de elementos de piedra tallada (arcos, pilastras, sillares exentos, etc.) por los contadores. En caso de duda sobre la posición idónea para colocar los contadores se solicitará informe al técnico municipal.
- e. Todos los contadores eléctricos deberán retranquearse con respecto al plano de fachada de modo que se permita la inclusión de los mismos dentro de un espacio cerrado por una puerta y marco (metálicos, de madera, etc.). La hoja de la puerta se forrará con el mismo material que la fábrica del perímetro: piedra, mortero monocapa pintado, ladrillo caravista, chapa, etc., excepto si se trata de una puerta de madera, que podrá quedar vista.
- f. Los contadores de otras infraestructuras también deberán quedar ocultos o integrados en el diseño de la fachada, así como el cableado, puntos de enganche, armarios o cualquier otro elemento de la infraestructura.

CAPÍTULO SÉPTIMO: NORMAS DE TRAMITACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art. 090 Cédulas de Garantía Urbanística.

1. El Ayuntamiento creará una Cédula de Garantía Urbanística - documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal- que expedirá a petición de los interesados, en virtud del artículo 84 de la L.R.A.U.
2. **Solicitud.** Las solicitudes se formularán en impresos normalizados que facilitará la Administración Municipal y que se presentarán debidamente reintegrados en el Registro del Ayuntamiento suscritos por el solicitante.
En dichos impresos deberá describirse con detalle la finca o sector de que se trate, con plano de emplazamiento a escala 1:1000 o 1:5000 (terrenos exteriores al casco urbano) diligenciado por el servicio municipal y redactado con base en las hojas existentes en el Ayuntamiento.
3. **Obligatoriedad de la cédula de garantía urbanística.** El Ayuntamiento podrá exigir la ficha o cédula de garantía urbanística como trámite previo a las solicitudes de licencia de parcelación, edificios de nueva planta y en cuantos otros casos considere conveniente
4. **Tasas.** Este servicio devengará las tasas correspondientes.
5. **Vigencia.** Conforme al artículo 84 L.R.A.U., tiene un plazo máximo de vigencia de un año.
6. **Efectos.** Dentro del plazo de vigencia el interesado deberá solicitar la licencia de obras y garantizar la ejecución de las obras de urbanización que en su caso queden pendientes. La expedición de la Cédula dará al propietario de la parcela, durante su plazo de vigencia, derechos indemnizatorios en el caso de producirse variaciones en las condiciones urbanísticas que provoquen perjuicios económicos.

Art. 091 Actos sometidos a licencia.

Estarán sometidos a licencia previa los actos de edificación y uso del suelo tales como, las parcelaciones, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la demolición de construcciones, intervención en edificios catalogados, apertura de locales públicos e industrias, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, la colocación de rótulos, talas de árboles y los demás actos sujetos que señala la legislación vigente en especial por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Art. 092 Tipos de licencias de obras.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 91 de la L.R.A.U. para las licencias de intervención en los edificios catalogados en el Plan, las obras sometidas a licencia se agrupan en la forma siguiente:

1. Obra nueva.

Se denomina obra nueva a la efectuada para la construcción de un inmueble de nueva planta bien sobre solar libre (en el que no ha existido ninguna construcción anterior), bien sobre el solar procedente del derribo de un edificio existente, bien como ampliación de edificios existentes.

2. Reforma.

Se entiende por reforma o ampliación aquellas operaciones de construcción encaminadas a modificar el edificio existente bien sea para destinarlo a uso distinto, bien por cualquiera otra causa. Se distinguen dos subtipos:

a) Reformas y ampliaciones estructurales:

Si su realización implica modificación de elementos estructurales (modificación de estructura, elevación de plantas), de fachada o de cubierta.

b) Reformas no estructurales:

Si se limitan a redistribución de espacios interiores o cualquiera otra operación que no afecte a elementos estructurales, de fachada o de cubierta.

3. Obras de conservación.

Se denominan obras de conservación a las tendentes al mantenimiento estético, funcional y constructivo del edificio. Se distinguen dos subtipos:

a) Estructurales.

Si afectan a elementos estructurales, de fachada o de cubierta

b) No estructurales.

Si no afectan a elementos estructurales, de fachada o de cubierta (solados, pintura, instalaciones, etc.).

4. Derribo.

Se denominan obras de derribo a las efectuadas con objeto de demoler una obra edificada, bien sea por encontrarse en estado ruinoso, bien por otra razón cualquiera. En la **zona Z-1** la licencia de derribo supone la previa presentación y obtención de licencia del proyecto del edificio que sustituya al derribado.

Las licencias que se concederán para la ejecución de estas obras, según las características de las mismas son de dos tipos:

a) Licencias de obras mayores:

Es la que corresponde otorgar para las Obras Nuevas, reforma y ampliación estructural, conservación estructural, derribo, modificación de la composición de la fachada e intervención en edificios o locales con obras que aun teniendo las características de obra menor supongan una intervención en más del 40% de la superficie construida del mismo.

a) Licencias de obras menores:

Es la que corresponde otorgar para las obras de reforma no estructurales y de conservación no estructurales. Es decir, se refiere a todas aquellas obras que por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva no requiere dirección técnica o facultativa, son en todo caso a las que se refiere la licencia de obras menores, las siguientes:

En interior de locales (viviendas, locales comerciales, oficinas, etc.)

- Colocación de falsos techos escayola, sustitución,
- Colocación de chapados y pavimentos
- Colocación, sustitución de aparatos sanitarios

Demolición y construcción de tabiques y mostradores

- Colocación de carpintería interior

- Instalaciones

En exteriores:

- Enfoscado o revestimiento de muros de cemento o material análogo en fachadas a vía pública
- Sustitución o establecimiento de nuevos materiales o elementos de cierre (rejas, mamparas, carpintería exterior).
- Repaso y sustitución de canalones, bajantes en fachadas a vía pública, salidas de humos, arquetas, reparación de cubiertas (tejados, goteras) sin modificar elementos estructurales.

Otras

- Vallado de solares
- Conexión de alcantarillado

NOTA: Cuando en un edificio o local las obras que se realicen, aún siendo de las características propias de obra menor, supongan una intervención en más del 40% de la superficie construida del mismo, tendrán la consideración de obra mayor.

Art. 093 Cálculo del presupuesto mínimo de los proyectos

En todo proyecto de obra nueva o rehabilitación se presentará, en el momento de solicitar la Licencia de Obras, un anexo justificativo del cálculo del presupuesto mínimo, siguiendo los criterios del Colegio Oficial de Arquitectos (en cuanto a la definición de coeficientes y actualización del módulo), según el modelo adjunto:

1. Datos de identificación del Proyecto:

Promotor :

Arquitecto redactor

Objeto de la Licencia solicitada

Situación de la licencia solicitada. Calle/plazanúmero.....

2. Cálculo del presupuesto mínimo

OBRA NUEVA de EDIFICACIÓN y de REFORMA

En caso de un edificio con diferentes usos de obra, se calculará el presupuesto de cada una de las partes (con sus correspondientes coeficientes), siendo el total la suma de todos ellos. En caso de que el autor del proyecto, obtuviese un presupuesto real superior, se aplicará éste a todos lo efectos.

Superficie "O" m ² (1)	Modelo Vigente "M" Euros/m ²	Coeficiente "E"	Coeficiente "U"	Total Presupuesto OxMxExU-Euros

Coeficiente K (solo para obras de reforma) =

Total presupuesto obra de reforma (solo para obras de reforma)

$K \times O \times M \times E \times U = \dots\dots\dots$ Euros

(1) * Se entiende por superficie construida, la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible. El cómputo de balcones, terrazas, porches, aleros, plantas diáfanas o cualquier otra superficie cubierta y no cerrada, se realizará al 100% de su superficie real

3. Cálculo del presupuesto mínimo

PISCINAS

Volumen útil (m³) MóduloEuros /m³.....

Total presupuesto mínimoEuros

En , dede

El Arquitecto redactor Firmado

NOTA: El impreso de cálculo de presupuesto mínimo vendrá firmado por el Arquitecto redactor y contará con el sello colegial.

Art. 094 Solicitud de licencia.

1. **Las solicitudes que se formulen** se ajustarán a lo establecido en los puntos siguientes, sin perjuicio del cumplimiento de otros posibles requisitos exigidos por normas obligatorias de carácter general.

2. Las **solicitudes de licencia serán formuladas** en los impresos normalizados que facilitará la Administración municipal y se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, suscritas por el solicitando de la licencia y, si para su trámite es preciso, proyecto técnico suscrito por el Facultativo redactor de éste.

Si la solicitud se formula en nombre de persona jurídica o de interesado distinto del solicitante, deberá acompañarse copia del poder y exhibirse el original de éste para su cotejo en el momento de la presentación en el Registro.

Igualmente se acompañará la documentación que, para cada tipo de licencia de las enumeradas, se establece en estas Ordenanzas, además de la que pueda exigir la legislación específica aplicable a la solicitada.

3. **En la solicitud se expresará** la calle y número que tenga asignado el terreno o edificio a que se refiera y se acompañará plano de emplazamiento diligenciado por el Servicio municipal competente. Este plano se confeccionará en base a las hojas oficiales del estado actual a escala 1:1000.

4. **El solicitante manifestará por escrito el compromiso de terminar por completo la ejecución de todos los paramentos visibles del edificio**, ya sean fachadas, medianeras o cubierta, de acuerdo con las ordenanzas de aplicación.⁴

5. Toda la **documentación se presentará** en formato normalizado A 4 (UNE). Los planos serán doblados a dichas dimensiones para facilitar su unión al expediente, debiendo prescindirse de cualquier tipo de encarpetado que dificulte dicha unión.

6. **Documentación que debe acompañar a las solicitudes de licencia:**

A) Solicitudes de licencia de obra.-

1. Para la obtención de licencias de **obras de nueva planta** deberá acompañar a la solicitud, un proyecto visado por el Colegio Oficial por duplicado suscrito por técnico competente, que debe contener como mínimo los siguientes documentos:

- a. Plano de situación a escala 1:1000. (impreso en papel)
- b. Plano de vallado del solar. (impreso en papel)

⁴ Se entiende por terminación total de un paramento la ejecución completa de los trabajos de pintura, revoco, piedra, etc., de modo que todos los paramentos ofrezcan el mismo grado de terminación.

- c. Plano en soporte informático, legible por un programa de CAD (ficheros con extensión dwg, dxf o similar) de la planta de cubierta del inmueble a escala 1:200, redactado sobre el plano de ordenación pormenorizada del P.G.O.U. con indicación del nº de alturas de cada volumen edificado y de los espacios sin edificar, para su inserción directa en el mismo plano del P.G.O.U. por parte de los servicios técnicos municipales (a efectos de la actualización constante de la cartografía oficial de planeamiento)
- d. Plano donde se indiquen las alineaciones oficiales marcadas por los Técnicos Municipales en la solicitud de alineación a escala 1:1000.
- e. Acta de alineaciones y rasantes
- f. Memoria, se incluirá la justificación de las normas básicas vigentes, así como de la normativa urbanística.
- g. Mediciones, presupuesto y pliego de condiciones.
- h. Hojas de datos estadísticos y fichas urbanísticas con arreglo a los modelos oficiales que suministrará el Ayuntamiento.
- i. Planos de proyecto a escala mínima 1:100, con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos y sistemas constructivos para su ejecución material con la firma de los técnicos competentes y debidamente legalizadas por los Colegios Profesionales respectivos, con el fin de autenticarlo.
- j. Nombramiento de la Dirección Facultativa, de técnicos legalmente autorizados y de los responsables de seguridad y salud en obra.
- k. Justificación del cumplimiento de la normativa sobre eliminación de barreras arquitectónicas.
- l. Proyecto de infraestructuras de acceso a los servicios de telecomunicación, si procede.
- m. Anexo Justificativo del presupuesto mínimo

Cuando la parcela sobre la que se solicita licencia **no reúna las condiciones de solar**, deberá asegurarse que la ejecución de los servicios de los que carezca será simultánea a la edificación, El Ayuntamiento exigirá al respecto:

- a. Compromiso de no ocupar la edificación hasta tanto no se hubieran completado los servicios citados.
- b. Fianza por el importe de las obras de urbanización que hubieran de realizarse que garantice el cumplimiento de la obligación y que podrá prestarse en cualquiera de las formas que admite la legislación de Régimen Local

NOTA.- Véase también el art. 101 de este P.G.O.U

En el caso de que para la solicitud de licencia se presente un **proyecto básico**, entendiéndose por tal la fase del trabajo en la que se definen de modo preciso las características generales de la obra, mediante la adopción y justificación de soluciones concretas, estará compuesto por los siguientes documentos:

- a. Memoria
- b. Planos
- c. Presupuesto
- d. Anexo Justificativo del presupuesto mínimo

El proyecto básico deberá tener un grado de definición suficiente que permita comprobar si cumple con todas las determinaciones del Plan General y en concreto las de su Ordenanza Particular así como lo citado en el artículo 86.7 y deberá ir acompañado de compromiso escrito de presentar el proyecto definitivo al menos con un mes de antelación al comienzo de las obras, dado que el proyecto básico es por sí mismo insuficiente para llevar a cabo la construcción.

El incumplimiento de dicho compromiso dará lugar a la paralización de las obras, si se hubiesen comenzado, por el Alcalde Presidente, prohibición que no se levantará hasta tanto no sea presentado el citado proyecto y transcurra el plazo de un mes, de acuerdo con la disposición anterior.

No se concederá licencia si en la documentación presentada no se indican los técnicos de la dirección de obra, con visado de sus respectivos colegios profesionales y el responsable de seguridad y salud en la ejecución obra

2. Para la obtención de licencia para ejecutar obras de **reforma o conservación estructurales y de derribo**, se deberá acompañar a la solicitud el proyecto redactado por Técnico competente que deberá constar de:
 - a. Plano de situación a escala 1:1000
 - b. Memoria, se incluirá la justificación de las normas básicas vigentes, así como de la normativa urbanística.
 - c. Mediciones, presupuesto y pliego de condiciones
 - d. Planos de estado actual a escala mínima 1:200
 - e. Planos de proyecto a escala mínima 1:100 con la determinación completa y especificaciones de todos los materiales elementos y sistemas constructivos para su ejecución material con la firma de los Técnicos debidamente legalizada por el Colegio Profesional correspondiente.
 - f. Si las obras afectan a fachada, fotografía de la misma.
 - g. Nombramiento de la Dirección Facultativa y del responsable de seguridad y salud en obra.

3. Para la obtención de licencias de obras de **reforma o conservación no estructurales (obras menores)**, se deberá presentar instancia acompañada de la documentación que se enumere a continuación:

En obras interiores

- a. Plano de situación a escala 1/1000
- b. Croquis del estado actual
- c. Croquis de la modificación pretendida, indicando y especificando las variaciones introducidas.
- d. Memoria descriptiva de las obras
- e. Presupuesto por partidas
- f. Anexo justificativo del presupuesto mínimo

Obras exteriores

- a. Plano de situación a escala 1/1000.
- b. Fotografía de la fachada
- c. Croquis del estado actual.
- d. Croquis de la modificaciones a introducir.
- e. Memoria descriptiva de las obras.
- f. Presupuesto por partidas.
- g. Anexo justificativo del presupuesto mínimo

Para la **colocación de andamios** se exigirá una dirección facultativa visada por el colegio correspondiente.

B) Solicitudes de licencia de actividad.

Además de los que le correspondan de los especificados para licencias de obras, incluirán los siguientes documentos:

1. Plano de situación escala 1:1000 de los oficiales del Ayuntamiento. Si se tratase de actividad en edificio ya construido, deberá aportarse la licencia de obra correspondiente.
2. Memoria, que incluirá como mínimo los siguientes datos:
 - a. Justificación del cumplimiento del Plan General por el uso que se pretende y clasificación del mismo.
 - b. Relación de vecinos colindantes.
 - c. Justificación del cumplimiento de la condición de uso industrial, especialmente en lo referente a:
 - Contaminación atmosférica.
 - Ruidos.
 - Incendios.
 - Aguas residuales.
 - Residuos sólidos.

- d. Justificación del cumplimiento de la normativa sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

C) Solicitudes de licencia parcelación.

A las solicitudes de licencia municipal de parcelación y de declaración de su innecesariedad, suscritas por quien ostente la condición de propietario de la finca objeto de parcelación, se adjuntará la siguiente documentación:

1. Original o fotocopia cotejada del título de propiedad de la finca o fincas afectadas por la parcelación, o alternativamente, original o fotocopia cotejada de certificación o nota simple informativa expedida por el Registro de la Propiedad en relación con las mismas.

Si la licencia municipal o la declaración de su innecesariedad se solicita con el fin de legitimar parcelaciones de fincas afectadas por una participación hereditaria, se acreditará por el petitionerario su condición de heredero.

2. Descripción de todas las parcelas resultantes de la operación proyectada, con indicación de sus lindes y superficies.
3. Documentación gráfica (debidamente firmada por el petitionerario):
 - a. Plano de ordenación pormenorizada E: 1/1000, serie OP.
 - b. Plano de estado actual del vuelo reciente. E: 1/1000. (si lo hubiera)
Sobre los planos reseñados bajo los números 1 y 2 se indicará con claridad la situación de la finca matriz, grafiando la figura formada por sus lindes.
 - c. Plano de detalle, confeccionado a E: 1/200, acotando fachadas, linderos y superficies de todas las parcelas resultantes.
 - d. Fotografía de la finca hecha desde el camino de acceso a la misma (sólo en parcelaciones de terrenos no urbanizados).

Las **deficiencias** que los Servicios Técnicos Municipales o los Organismos que hubiesen informado, encuentren en la petición de la licencia o en su documentación tendrán la consideración de subsanables e insubsanables.

Serán **deficiencias insubsanables** todas las que para su rectificación precisen introducir modificaciones esenciales en el Proyecto, y en todo caso las siguientes:

- a) Señalar erróneamente la zona de emplazamiento de obra.
- b) Proyectar las obras para usos no admitidos para la zonificación que corresponda a su emplazamiento.
- c) Aplicar mayor coeficiente de edificabilidad al permitido por la Ordenación.
- d) Rebasar los límites de altura, número de plantas o profundidad de edificación permitidos en la Ordenación aplicable.

- e) Proyectar patios interiores con superficies inferiores a la fijación en las Ordenanzas.
- f) Incumplir la Ordenación sobre prevención de incendios.

El carácter o consideración de deficiencias insubsanables comporta la denegación de licencia.

Las **deficiencias subsanables** se notificarán al peticionario, advirtiéndole que deberán ser subsanadas en el plazo máximo de quince días, produciendo, su defecto, la caducidad de la solicitud.

En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá otorgar licencias parciales en virtud de lo establecido en el punto 2 de la Disposición Adicional Cuarta de la L.R.A.U.

Art. 095 Obligaciones de los solicitantes.

1. En los supuestos de solicitudes de licencias de obras de edificación en los que se haya acreditado que la parcela sobre la que se solicita licencia comprende varias fincas registrales se podrá otorgar licencia al proyecto básico condicionando el inicio de las obras a la presentación de las fincas registrales agrupadas junto con el proyecto de ejecución para su aprobación y la justificación de la inscripción de la agrupación en el Registro de la Propiedad.
2. Las licencias de cualquier tipo, las fichas o cédulas urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes y los informes sobre régimen de edificación o aclaratorios sobre la aplicación de Ordenanzas, estarán sujetos al pago de los derechos, tasas o impuestos que fijen las Ordenanzas fiscales del Ayuntamiento, cuyo pago no prejuzga la concesión de la licencia.
3. No se concederán licencias de obras, cuyos proyectos, a juicio de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento no cumplan con las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público señaladas en el artículo 86, la adecuación al ambiente del artículo 87 y las condiciones generales estéticas del artículo 89 todos ellos del presente Plan.
4. El otorgamiento de licencias no implica la responsabilidad del Ayuntamiento por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras, ni tampoco pueden ser invocados o aducidos por los particulares para disminuir o excluir las responsabilidades de todo tipo que en el ejercicio de las actividades correspondientes puedan incurrir.
5. Las licencias de obra implican para sus titulares, además de las señaladas en las demás Ordenanzas, las siguientes obligaciones, cuya enumeración no tiene carácter limitativo:

- a. Satisfacer los gastos que se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- b. Colocar el cartel de obra, según se describe en el artículo correspondiente de este Plan General
- c. Construir o reponer la acera de la finca.
- d. Reparar e indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de las vías públicas y en los bienes públicos o privados, por causa de la ejecución de las obras.
- e. Instalar y mantener en buen uso las vallas de obra.

6. Para responder del cumplimiento de la autorización en las licencias y de las implicaciones a que obligan las mismas, el Ayuntamiento fijará en cada caso, si lo cree necesario, la fianza que el solicitante habrá de depositar previamente a la concesión de la licencia. Este depósito puede ser sustituido por aval bancario del mismo importe, en caso de aceptación del Ayuntamiento.

Una vez presentado el final de obras y la solicitud de la devolución de la fianza o del aval sustitutorio, el Ayuntamiento procederá a la devolución en el plazo de 30 días desde la inspección con informe favorable prevista en las presentes Ordenanzas.

7. La licencia, o fotocopia de la misma, deberá conservarse en obra, a disposición de cualquier agente o inspector municipal.
8. Si la parcela cuya licencia de obra nueva se solicita no reune todos los requisitos exigidos para ser considerada solar, deberá asegurarse la ejecución, simultánea con la edificación, de aquellos de que careciese en la forma y con las condiciones exigidas por las disposiciones vigentes de carácter general.

El señalamiento de los viales a ceder y la determinación de la obra de urbanización a realizar en su caso, deberán solicitarse simultáneamente con la fijación de alineaciones y acompañarse, como ésta, a la solicitud de licencia de obras.

9. Con la licencia que se expida se entregará al solicitante uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado -cotejado por el Facultativo municipal- con el sello de la Corporación, cuyo ejemplar debe conservarse en la propia obra durante su ejecución y ponerse a disposición de los servicios municipales que la inspeccionen.

Por escrito dirigido a la Alcaldía, y presentado en el Registro General del Ayuntamiento, se comunicará la fecha de iniciación de las obras, acompañando la correspondiente certificación de Facultativo superior e indicándose el nombre de Aparejador o Arquitecto Técnico que participe en las mismas, así como del responsable de seguridad y salud en obra.

Sin perjuicio de la posibilidad de realizar otras inspecciones y comprobaciones, las obras serán inspeccionadas en los siguientes momentos:

- a. Cuando esté preparada la estructura correspondiente al techo de la planta baja.

b. Cuando estén totalmente terminadas.

A los efectos previstos en el párrafo anterior, el constructor, con el visto bueno del facultativo director de las obras, comunicará al Servicio Técnico municipal la fecha prevista de terminación de la fase a) de las indicadas, con una antelación mínima de cinco días.

10. Obligación de colocación del cartel de obra

Artículo 95.10.1.- Deber de colocar el cartel de obra.

1. En toda obra o construcción deberá figurar el correspondiente cartel oficial indicativo de la concesión de la licencia, a efecto de su conocimiento e identificación administrativa.
2. El cartel única y exclusivamente podrá ser facilitado por el Ayuntamiento, una vez otorgada la pertinente licencia de obras y satisfechas las correspondientes tasas. En ningún caso el cartel sustituye a la licencia.
3. Esta obligación alcanza a toda obra o construcción de promoción privada o pública que requiera concesión de licencia o autorización municipal, independientemente de la clase de suelo en que se efectúe.
4. El cartel de obra será colocado a nivel de calle, planta baja o planta primera, con sujeciones fijas que aseguren su estabilidad, y en lugar que resulte permanente y perfectamente visible y legible desde la vía pública. Dicho cartel permanecerá expuesto en los lugares indicados durante todo el desarrollo de los trabajos, y en buen estado de conservación.

En caso de promociones de más de dos bloques, el cartel deberá colocarse, en los lugares señalados, en cada uno de los bloques, o bien en la valla que sirva de recinto de obra a toda la promoción.

Por circunstancias concretas y motivadas, los Servicios Técnicos Municipales podrán autorizar la ubicación del cartel en lugares distintos a los señalados en este apartado 4.

5. Corresponde a la Policía Local, alguacil o persona en quien delegue el ayuntamiento esta función, velar por el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

Artículo 95.10.2.- Características del cartel.

El cartel tendrá un formato DIN A-3. En la parte superior, en la esquina izquierda, figurará el escudo municipal. A continuación, dentro de un recuadro amarillo y con letra azul se leerá AYUNTAMIENTO DE BEJÍS. Debajo de esta leyenda y dentro del recuadro amarillo, se leerá: LICENCIA MUNICIPAL EXPTE: /. Debajo del escudo municipal y del recuadro amarillo que ocupan la parte superior, figurarán los siguientes datos y por este orden:

- OBRA:

- SITUACIÓN:
- PROMOTOR:
- CONSTRUCTOR:
- TÉCNICO REDACTOR
- TÉCNICOS DIRECTORES:
- RESPONSABLE DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRA:
- FECHA DE CONCESIÓN DE LA LICENCIA:
- PLAZO DE EJECUCIÓN:
- OCUPACIÓN VIA PÚBLICA: m².

Artículo 95.10.3.- Cumplimentación y entrega del cartel.

1. Los datos del cartel sólo podrán ser cumplimentados por personal autorizado del Ayuntamiento de Bejís, a partir del informe técnico previo y de la resolución de concesión de la licencia correspondiente. Una vez rellenados los datos se estampará sello oficial y se procederá a su plastificado a doble cara.
2. El cartel tendrá la consideración de documento público a todos los efectos legales oportunos.
3. Una vez notificada la licencia, el solicitante deberá personarse en dependencias municipales para retirar junto con la licencia el cartel de obra, que se le entregará junto con un ejemplar de la presente Ordenanza. En la parte dispositiva de la licencia se hará constar lo dispuesto en esta Ordenanza, para conocimiento del solicitante.
4. En los supuestos en los que el proyecto básico y de ejecución se presenten por separado, dado que lo que habilita el inicio de las obras es la aprobación del proyecto de ejecución, el cartel se facilitará una vez notificada esa aprobación, aunque en el mismo se haga constar la fecha de concesión de licencia al proyecto básico.

Artículo 95.10.4.- Tipificación de infracciones.

La tipificación de infracciones se realiza sin perjuicio de considerar que si en cualquier momento del procedimiento sancionador, los órganos competentes estiman que los hechos también pudieran ser constitutivos de ilícito penal, lo comunicarán al Ministerio Fiscal, de conformidad con lo establecido en el Reglamento para el ejercicio de la Potestad Sancionadora.

1. Constituyen infracción grave:
 - a. La no colocación del cartel.
 - b. Su retirada antes de la conclusión de los trabajos.
 - c. Su colocación en lugares no visibles y legibles desde la vía pública

- d. No mantener el cartel en buen estado de conservación, si como consecuencia de ello el cartel deja de cumplir su función al dejar de ser visible y legible desde la vía pública.
2. Constituyen infracción leve:
- a. La colocación del cartel en lugares distintos de los señalados en el artículo 1.1, o, en su caso, de los autorizados por los Servicios Técnicos Municipales, pero visibles y legibles desde la vía pública.
 - b. No mantener el cartel en buen estado de conservación, siempre que el cartel no deje de cumplir su función, permaneciendo visible y legible desde la vía pública.

Artículo 95.10.5.- Tipificación de sanciones.

La sanción habrá de ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de infracción, conforme a los criterios establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común.

1. En caso de infracción leve, podrá imponerse una sanción de hasta 150,25 Euros.
2. En caso de infracción grave, podrá imponerse una sanción de 150,26 Euros hasta 300,50 Euros.

Artículo 95.10.6.- Sujetos responsables.

Serán sujetos responsables, sin perjuicio de lo que resulte del expediente sancionador, el promotor, el constructor y los técnicos directores de la obra.

Artículo 7.- Procedimiento y competencias sancionadoras.

En materia de procedimiento y competencias sancionadoras, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica de aplicación.

Artículo 95.10.8.- Prescripción de infracciones y sanciones.

1. Las infracciones graves tipificadas en la presente Ordenanza prescribirán a los dos años y las leves a los seis meses.
2. El cómputo de los plazos de prescripción se iniciará cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.
En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.
3. Las sanciones impuestas por infracciones graves prescriben a los dos años de su imposición y las impuestas por infracciones leves al año.

Artículo 95.10.9.- Medidas cautelares y restauración de la legalidad.

La ausencia del cartel en una obra o construcción, podrá determinar la paralización de la misma, como medida cautelar, hasta que se proceda a la colocación del cartel.

Además de las medidas disciplinarias que quepa adoptar, procederá la restauración de la legalidad, ordenando la colocación del cartel en los términos y condiciones de la presente Ordenanza, pudiendo procederse a la ejecución forzosa de lo ordenado, en los términos de la legislación de procedimiento administrativo común y sin perjuicio de lo que disponga el Código Penal respecto a las conductas de desobediencia.

En aquellas obras que cuenten con licencia o con proyecto de ejecución aprobado en el momento de entrada en vigor de la presente Ordenanza, no será exigible el modelo de cartel de obras aquí regulado. No obstante, el Promotor podrá solicitar que se le expida el cartel de acuerdo con la presente Ordenanza y en este caso le será de aplicación íntegra todo lo aquí regulado.

Art. 096 Validez y caducidad de las licencias.

1. En las licencias se determinará el **plazo** por el que se concede o en el que deben concluirse las obras. Dicho plazo será el fijado por el Ayuntamiento a propuesta del solicitante. Podrá prorrogarse, una sola vez por un plazo igual a la mitad del expresado en la concesión, por causa justificada y siempre que se solicite antes del vencimiento establecido en la licencia. A falta de determinación expresa del plazo en que deban concluir las obras, estas deberán finalizar en un plazo máximo de 24 meses desde que se otorgó la licencia.
2. **Las licencias caducarán:**
 - a) Por haber pasado seis meses desde su concesión y no haber comenzado la actividad autorizada.
 - b) Si comenzadas, estuviesen interrumpidas durante un plazo de seis meses, por causas imputables al titular de la licencia.
 - c) Si las obras no se terminasen dentro del plazo concedido, o su ampliación.
 - d) Si las obras o actos que se realicen no están ajustados a lo solicitado o a las condiciones en que se otorgó la licencia.
 - e) Por desistimiento del solicitante
 - f) Por transcurso del plazo fijado en la licencia
3. La **caducidad de la licencia**, que será declarada, expresamente, por el Órgano Municipal competente, previa audiencia del interesado, producirá el cese de la autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia, la pérdida de todos los derechos

liquidados aun cuando no se hubiese realizado la obra o actividad autorizada; y el cumplimiento de todas las obligaciones que en la misma se hayan señalado.

4. Cuando una finca o local cambia de uso respecto del que en un principio fue autorizado, deberá solicitar nueva licencia de habitar o de apertura, que se concederá o no según las normas del Plan General, Ordenanzas y Reglamentos de aplicación.

Art. 097 Alineaciones y rasantes.

1. **Solicitud.** Cuando se trata de obra de nueva planta o reconstrucción previo derribo de obra vieja, será condición inexcusable la solicitud previa de alineación y rasante, que, por otra parte, puede presentar cualquier propietario de solar o terreno dentro del término municipal, aun cuando no sea inmediatamente seguida de la solicitud de licencia de obra nueva.

Esta solicitud se acompaña de un plano de situación a escala 1:1000 de los oficiales del Ayuntamiento, indicando el perímetro del terreno sobre el que se solicita la alineación, así como su superficie.

Conjuntamente con la solicitud de alineación se solicitará el señalamiento de los viales a ceder y la determinación de las obras de urbanización a realizar en su caso.

La concesión de alineación no implica, en consecuencia, la licencia de construcción.

2. Condiciones de ejecución:

- a) **Escala:** La alineación se dará sobre el plano del solar y zona inmediata, a escala no menor de 1:1000, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de manera que quede suficientemente determinada y materializándola sobre aquel mediante clavos o estacas.
- b) **Señalamiento:** al acto de **señalamiento de alineación** concurrirán el Ayuntamiento o la Delegación de la Alcaldía, el Proyectista y el Promotor por sí sólo o acompañado de su Técnico. De no comparecer uno cualquiera de estos, sin haber previamente excusado y justificado su ausencia, se dará por no ejecutado el acto, debiendo abonar nuevos derechos o resarcir la alcaldía al Promotor de los gastos ocasionados.

El solar estará libre y despejado de obstáculos para facilitar el replanteo de la línea. Junto con el Técnico Delegado de la Alcaldía, el representante de la Propiedad firmará el ejemplar del plano de alineación y el Acta, en señal de conformidad, y el propietario recibirá copia autorizada de estos documentos.

- c) **Rasante:** la rasante se dará indicando la cota exacta de la rasante en el eje de la fachada expresada en mts. y cms., con referencia al bordillo de la acera o al eje de la calzada o cualquier otro punto que se considere adecuado. Aquella cota o estas referencias figurarán en los planos y acta citados en el artículo anterior.

3. Solares con alineación interior.

En los solares con alineación interior, situados en manzanas de alineaciones múltiples, la construcción se someterá, tanto a la alineación anterior como la posterior, con el mismo rigor a todo lo previsto en los artículos anteriores, e igualmente acatará todo lo dispuesto respecto a volúmenes, estética y conservación.

4. Servidumbre de paso.

Las servidumbres de paso, aunque sean bajo edificación, representan en el caso de manzanas de alineación múltiple, una alineación de la planta baja, con las mismas restricciones que en las fachadas.

Art. 098 Obras construidas sin licencia o en desacuerdo con la misma

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se efectuaren sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Ayuntamiento de Bejís dispondrá la suspensión de dichos actos, de manera inmediata para el caso de que las obras se estuvieran ejecutando.

En el plazo de dos meses, desde la notificación de suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia. Si transcurrido dicho plazo el interesado no hubiera actuado en dicho sentido o a pesar de haberlo hecho la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del P.G.O.U. o las Ordenanzas; el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado.

Art. 099 Obras de Urbanización y edificación. (Ver además normativa específica de urbanización)

1. Autorización de obras de urbanización.

1.1. La solicitud irá suscrita por el peticionario constando fehacientemente los Técnicos que proyectan y dirigen la obra.

1.2. Acompañarán a la misma:

- a) Copia del plano oficial acreditativa del emplazamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
- b) Proyecto técnico firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial, de las obras y servicios a realizar.

1.3. Las obras e instalaciones irán detalladas con la precisión necesaria y se referirán a los siguientes conceptos, como mínimo:

- I. Movimiento de Tierras.
- II. Pavimentaciones.

- III. Arbolado y Jardinería.
- IV. Red de saneamiento, Evacuación de las aguas y en su caso depuración de las mismas.
- V. Abastecimiento y distribución de agua potable.
- VI. Redes eléctricas, de alumbrado y señalización.
- VII. Instalaciones de gas y teléfonos, en su caso.
- VIII. Tráfico y Transportes.
- IX. Obras complementarias.
- X. Justificación escrita y gráfica del cumplimiento de la normativa sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

1.4. La Memoria del proyecto describirá con suficiente amplitud las características de las obras y servicios, justificando los cálculos de las dimensiones y de los materiales, disposición y condiciones. Así como el orden y plazo de realización de las obras, expresado en forma gráfica.

1.5. Los planos, doblados en formato A-4, serán como mínimo:

- a) Situación respecto al conjunto urbano y al Plan Parcial en que se incluyan, a escala mínima: 1:1000, y recomendada 500 (ésta podrá ser exigida a juicio del Ayuntamiento).
- b) Topográficos, con curvas de nivel equidistantes un metro, indicando la vegetación y edificios existentes, a escala mínima 1:1000.
- c) Movimiento de tierras con planta de topografía modificada a escala 1:1000 y perfiles longitudinales y transversales que sean precisos.
- d) Plantas de cada uno de los servicios o redes, a escala mínima 1:1000 y recomendada 1:500, correspondientes a los capítulos IV al VIII. Cada red irá por separado de las demás, salvo que por su naturaleza puedan reunirse dos o más: en todo caso esta circunstancia la apreciarán los Servicios Técnicos Municipales.
- e) Perfiles longitudinales y/o transversales, complementarios de los planos anteriores. Como mínimo, los de los viales incluso curvas de acuerdo vertical y colectores principales.
- f) Obras complementarias; detalles, secciones de firme, zanjas, etc., y en general los que sean precisos para definir totalmente las obras.

Los planos irán debidamente rotulados y acotados.

1.6. Se acompañará Pliego de Condiciones suficientemente detallado así como mediciones, cuadros de precios y presupuestos de las obras o instalaciones.

1.7. Si durante la tramitación fuese preciso modificar o rectificar el Proyecto, habrán de presentarse dos (o más, en su caso) nuevos ejemplares y, aprobadas las modificaciones se devolverá un ejemplar al interesado

2. **Derecho del Ayuntamiento.** El Ayuntamiento se reserva el derecho de declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares, no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a la normativa, que previo los requisitos reglamentarios se apruebe en cada caso. A tal fin se redactará el oportuno Plan Especial.
3. **Daños en las vías públicas o servicios municipales.** Todo propietario que ejecute una obra de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales.
4. **Obras que afecten a servicios públicos.** Si las obras que se ejecuten afectan a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con treinta días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros, de lo que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.
5. **Acopio de escombros y materiales.** Los escombros y acopios de materiales, no podrán apilarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre.
6. **Obras de conservación de edificios.**
 - a) Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto e incluso, en su caso, vallas de cerramiento, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.
 - b) Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.
 - c) Todos los ciudadanos tienen el derecho de denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, o aquellos que pudieran ocasionar, por mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.
7. **Andamios y material auxiliar.-** Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes así como las debidas protecciones para los viandantes, en caso de afectar a vía pública.
En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por las leyes estatales vigentes en cada momento sobre la materia.

Desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, situando el vallado en la alineación oficial.

8. Construcciones provisionales.-

- a) En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta dentro de las alineaciones, destinados a vigilancia, depósitos de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de éstas últimas.
- b) Dada la provisionalidad de estas construcciones deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

9. Maquinaria e instalaciones auxiliares de obra.-

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional y deberán cumplir los requisitos establecidos en la normativa sectorial aplicable, así como en las respectivas Ordenanzas sobre Protección de Medio Ambiente, contra la Emisión de Ruidos y contaminación atmosférica, que el Ayuntamiento de Bejís considere oportuno aprobar.

Con carácter general no se permitirá su ubicación en vía pública, tan sólo con carácter excepcional y justificando la imposibilidad técnica de realizar la obra de otro modo, será posible la ocupación parcial de la vía pública.

En este último caso se adoptarán las oportunas medidas de señalización y protección para peatones y vehículos.

Art 100 Urbanización por actuaciones aisladas en Suelo Urbano.

El propietario de parcelas urbanas aisladas y no incluidas en unidad de ejecución que estén pendientes de urbanizar, podrá hacer innecesario delimitar unidad de ejecución y obtener directamente licencia realizando las siguientes actuaciones al solicitarla:

- a) **Ceder** directamente al Ayuntamiento los terrenos dotacionales y viales necesarios para dotar de la condición de solar a la parcela, mediante documento público al que se acompañará plano protocolizado por el fedatario que lo autorice y nota simple del Registro de la Propiedad acreditativa de que los terrenos son verdaderamente

propiedad de quien los cede (que puede ser el mismo peticionario de la licencia o un tercero con quien haya alcanzado acuerdo a este fin).

- b) Se comprometa, en documento público, a **urbanizar**, en base al proyecto de obras de urbanización aprobado, simultáneamente a la edificación y a tener la primera terminada al tiempo de finalizar la segunda.
- c) Se comprometa, en documento público (escritura o acta de comparecencia ante el Secretario del Ayuntamiento) a **no utilizar** la edificación hasta que haya urbanizado, y hayan sido recibidas las obras de conformidad por el Ayuntamiento.
- d) Se comprometa a imponer los anteriores compromisos en las transmisiones de dominio o uso del inmueble.
- e) **Deposite** en la Intervención Municipal de Fondos un aval bancario que cubra los costes de urbanización. Se comprobará que el aval se expide con carácter solidario y renuncia del derecho de excusión y que responde de la obligación de urbanizar en el plazo fijado en la licencia que, salvo causa justificada, se fijará en dieciocho meses. El aval será indefinido y se cancelará tras la recepción definitiva de las obras de urbanización.
- f) Se haga constar en la licencia que ésta queda condicionada al cumplimiento de esos compromisos y en ella se haga advertencia al señor Notario y al señor Registrador de la Propiedad que en la declaración de obra nueva en construcción que el primero autorice y el segundo inscriba, debe dejarse constancia de que los compromisos mencionados condicionan la eficacia de la licencia y la definitiva adquisición del derecho a edificar.

Art 101 Condiciones de edificación simultánea a la urbanización cuando sí se haya delimitado unidad de Ejecución.

Las mismas condiciones señaladas en el artículo anterior se impondrán para conceder licencias dentro de Unidades de Ejecución antes de que se haya terminado la urbanización, con la salvedad de que podrá excusarse el aval bancario de la **letra e)** siempre que, por virtud de lo acordado al aprobar el proyecto reparcelación o la resolución declarativa de la innecesariedad de la reparcelación, haya quedado afecta la parcela a sufragar la urbanización, como carga real inscrita en el Registro de la Propiedad.

Sin perjuicio de la exigibilidad de los compromisos antes señalados, **no se podrán conceder licencias** dentro de una Unidad de Ejecución o en terrenos que conforme a estas normas deban incluirse en Unidades de Ejecución hasta que:

- a) Haya adquirido firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de proyecto de reparcelación o de acuerdo declarando innecesaria la reparcelación por haber cedido ya los propietarios al Ayuntamiento el terreno que corresponda y coincidir el aprovechamiento subjetivo con el objetivo en todas las parcelas.
- b) Se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.
- c) La infraestructura básica de la unidad de ejecución y sus obras de conexión con la ciudad se hayan concluido hasta el punto de que, por el estado de realización de las obras de urbanización, sea previsible que, a la terminación de la edificación, entren en funcionamiento todos los servicios proyectados y esté plenamente concluida la obra urbanizadora que afecte a la parcela.

Hasta que se cumplan las indicadas condiciones en el suelo urbanizable y en el incluido en unidad de ejecución sólo se podrán hacer obras estrictamente provisionales o asociadas a obras públicas de ejecución de sistemas generales.

Art 102 Licencias en ámbitos sometidos al desarrollo de un PAI.

Los criterios de actuación municipal en los supuestos de otorgamiento de licencias de edificación y licencias de actividades (clasificadas o no clasificadas) en suelos afectados por Programas de Actuación Integrada, bien por gestión directa o gestión indirecta serán los siguientes:

1. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

En las unidades de ejecución cuyo Programa haya sido aprobado y publicado, dichas licencias se podrán otorgar cuando se cumplan todas las condiciones siguientes:

- a. Que el proyecto de Reparcelación esté aprobado, notificado e inscrito en el Registro de la Propiedad.
- b. Que estén contratadas las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución.
- c. Que el informe técnico prevea una adecuación de plazo de terminación de la obra de edificación y la obra de urbanización.
- d. Que se haya depositado la garantía para la urbanización del artículo 66.2 de la L.R.A.U.

2. LICENCIAS DE ACTIVIDAD (CLASIFICADAS Y NO CLASIFICADAS).-

I. Podrán admitirse a trámite cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a. Si se trata de propietario único, desde que el Programa correspondiente haya sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, con advertencia al interesado de que en ningún caso se podrá otorgar la referida licencia hasta que se dé el

cumplimiento del artículo 097 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U y aspectos señalados en el punto II siguiente:

- b. Si se trata de más de un propietario, desde que la Reparcelación correspondiente haya sido aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, con advertencia al interesado de que en ningún caso podrá otorgar la referida licencia hasta que se dé el cumplimiento del artículo 097 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U y aspectos señalados en el punto II siguiente.
- II.** Podrán otorgarse licencias municipales para la instalación de actividades calificadas y licencias municipales de actividad no sujetas a calificación, cuando se cumplan las siguientes condiciones:
- a. Que el proyecto de reparcelación esté aprobado, notificado e inscrito en el Registro de la Propiedad.
 - b. Que estén contratadas las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución.
 - c. Que el solicitante cumpla las previsiones del art. 098 de las Normas del P.G.O.U.
 - d. Que el informe técnico prevea una adecuación de plazo de terminación de la obra de edificación y la obra de urbanización.
 - e. Que se haya efectuado la garantía para la urbanización del art. 66.2 de la L.R.A.U.
 - f. En el supuesto de actividades, que se haya calificado la actividad.
- III.** Podrá autorizarse la apertura al público respecto de las actividades no calificadas y autorizar la puesta en funcionamiento de las actividades clasificadas que hayan obtenido licencia de instalación previamente, cuando se cumplan los siguientes requisitos:
- a. Que se haya edificado e instalado la actividad conforme al proyecto de actividad y, en su caso, conforme a las condiciones que consten en el expediente.
 - b. Que se hayan cumplido las exigencias de las ordenanzas municipales y demás normas aplicables.

Tanto unas como otras licencias deberán cumplir en todo caso las normas estatales, autonómicas y municipales que las regulen.

La garantía señalada en el artículo 66.2 de la LRAU será la correspondiente a la Cuota de Urbanización íntegra manifestada en el correspondiente expediente de gestión, para la parcela de referencia, que adoptará la forma de aval según modelo municipal. Dicha garantía podrá reducirse a medida que se haga efectivo el correspondiente pago.

Art 103 Cesiones en las Unidades de Ejecución.

En las Unidades de Ejecución previstas por este Plan o delimitadas de conformidad con el mismo y con sus planes de desarrollo, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, el

proyecto de reparcelación correspondiente comportará la cesión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas:

- a) De los terrenos destinados a dotaciones públicas incluidos dentro de la unidad de ejecución.
- b) (En suelo urbanizable) De terrenos (con independencia de los de la letra a), internos o externos a la unidad de ejecución, cuyo valor urbanístico sea igual al de la diferencia entre el aprovechamiento objetivo de la unidad de ejecución y el aprovechamiento subjetivo que corresponda a los terrenos incluidos en la misma.
- c) Como alternativa a lo dispuesto en la anterior letra b), los propietarios, en vez de ceder los terrenos que en ella se mencionan, podrán abonar al Ayuntamiento el valor de la diferencia entre el aprovechamiento objetivo y subjetivo antes mencionada, quedando los ingresos por este concepto afectos a la adquisición de patrimonio municipal de suelo.
- d) Como segunda posible alternativa a lo dispuesto en la letra b), el Ayuntamiento podrá incluir en el correspondiente proyecto de reparcelación terrenos destinados a red primaria (externos a la Unidad de Ejecución) cuyo valor urbanístico sea igual a la diferencia correspondiente entre aprovechamiento subjetivo y objetivo.

Art 104 Situación de los propietarios de terrenos que queden afectos a destino dotacional público.

Los propietarios de terrenos afectos a destino **dotacional público incluidos en unidad de ejecución** participarán en las correspondientes operaciones de equidistribución (reparcelación) en igualdad de condiciones con los demás propietarios de la unidad.

Los propietarios de terrenos de destino **dotacional público en suelo urbano no incluidos en unidad de ejecución**, si no alcanzan un acuerdo con la propiedad de las parcelas colindantes para la cesión al Ayuntamiento de aquellos terrenos a fin de urbanizar éstas de modo simultáneo a la edificación, bien a petición propia o por iniciativa municipal, serán incluidos en unidad de ejecución, delimitada por virtud del presente plan y que incluya tanto dichas parcelas como dichos terrenos dotacionales, siempre que ello sea técnicamente posible y que se cumpla lo previsto en el anterior.

Los propietarios de **terrenos urbanos de destino dotacional no comprendidos en el párrafo anterior** podrán obtener un aprovechamiento subjetivo poniéndose de acuerdo con un propietario o propietarios de terrenos edificables o de Unidades de Ejecución para satisfacer la diferencia de estos últimos entre el aprovechamiento objetivo y subjetivo que les

corresponda, de modo que compensen al o a los propietarios de terrenos urbanos dotacionales de la cesión gratuita de su terreno al Ayuntamiento. Si antes no alcanzan un acuerdo de ésta naturaleza serán expropiados por la Administración, en cuanto exista consignación presupuestaria para ello.

Art 105 Obligación legal de urbanizar. Obras de urbanización a costear por los propietarios.

Los propietarios de terrenos tienen la obligación de sufragar la urbanización y, en su caso (cuando se actúe por actuaciones aisladas en suelo urbano), la de ejecutarla materialmente por sí mismos.

Las obras que han de sufragar los propietarios son, si se trata de actuaciones aisladas en suelo urbano, las precisas para convertir en solar la parcela. En todo caso las obras a considerar se extenderán hasta su conexión con las redes de servicios y viales necesarias para una plena funcionalidad.

Art 106 Condiciones para la concesión de la Cédula de Habitabilidad.

En la inspección previa a la concesión de cédula de habitabilidad los extremos, que se considerarán mínimos a inspeccionar por parte de los servicios técnicos municipales son los siguientes:

1. CONDICIONES DE LA LICENCIA.
 - Condiciones generales.
 - Condiciones particulares.
2. Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE.
3. CUALQUIER SITUACIÓN QUE AFECTE A VÍA PÚBLICA.
 - Alineación oficial.
 - Recepción por parte del Ayuntamiento de posibles obras de urbanización
 - Badén en la entrada de vehículos.
 - Posibles desperfectos en vía pública.
 - Posibles alteraciones de la rasante oficial.
4. DESAGÜES DE SÓTANOS.
 - Existencia de bomba de impulsión.
 - Existencia de arqueta donde desagua la impulsión.
 - Existencia de válvulas de retención y compuerta.
5. Cualquier otro parámetro que se estime pertinente en el momento de la inspección.

6. Si por causa que lo justifique se considera necesaria, se efectuará inspección durante la ejecución de la obra.

Art 107 Derribos.

1. Licencias de derribo.

- a) Cuando un propietario desee proceder al derribo de un edificio no catalogado (artículo 91.3 de la L.R.A.U.), deberá solicitar la oportuna licencia municipal, acompañando fotografía y proyecto técnico suscrito por facultativos competentes, visado por los Colegios Profesionales respectivos, especificando los pormenores del edificio que ha de derribarse y de los edificios adyacentes, así como los planos que sean necesarios para su aclaración y proyecto técnico, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, del vallado del solar que resulte de la demolición. El Ayuntamiento podrá fijar hora y plazo en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias a la circulación, siendo obligatorio, en todo caso, la colocación de elementos de protección durante las horas de trabajo.
- b) Queda prohibido la utilización de explosivos salvo casos especiales, que necesitarán autorización expresa.
- c) En la **zona Z-1**, la licencia de derribo supone la previa presentación y obtención de licencia del proyecto del edificio que sustituya al derribado.
- d) La dirección facultativa de las obras de derribo, podrá solicitar que por parte del Ayuntamiento se garantice el impedir el paso a personas y vehículos en la zona de posible afección o peligro.

2. Apeos.

- a) Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se deban ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos necesarios, con arreglo a Derecho. Cuando las **obras afecten a una medianería**, se estará a **lo establecido, sobre esta servidumbre en el Código Civil.**

- b) En todo caso, cuando se vaya a **comenzar un derribo o vaciado importante**, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los colindantes de las fincas si debe adoptarse alguna precaución especial.
 - c) **En caso de urgencia**, por el peligro inmediato, podrá disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente, el arquitecto municipal a quien corresponda, exigirá que se realicen los apeos y obras que estime necesarios.
3. Previamente a la concesión de la licencia de obras de derribo el promotor acreditará que el vertido de residuos se realizará en un vertedero autorizado.

Art 108 Edificios en estado ruinoso.

Cuando alguna construcción no catalogada o parte de ella estuviese en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

1. Declaraciones de estado ruinoso.

El Ayuntamiento procederá, bien de oficio bien a instancia de interesado, a declarar la situación legal de ruina cuando se den las prescripciones del artículo 90 L.R.A.U..

2. Obligaciones del propietario.

Cuando un edificio sea declarado en ruina, bien a instancia de propietario o por la inspección municipal, aquel está obligado a ejecutar, por su cuenta las obras necesarias para que tal estado desaparezca, hasta el deber normal de conservación, tal como se establece en el artículo 88 de la L.R.A.U., iniciando las obras en el plazo de un mes. Dentro de este plazo, el propietario podrá demorar el comienzo de las mismas, siempre que lo solicite por medio de instancia, acompañado de informe facultativo y bajo su responsabilidad.

En los ocho días siguientes a la finalización del anterior plazo, se reunirán los Arquitectos municipales y del propietario, y se levantará acta del acuerdo y desacuerdo entre ambas partes, informando, en este último caso, el Arquitecto municipal nombrado al efecto, en el plazo de otros ocho días y resolviendo el Ayuntamiento a la vista del mismo.

3. Ruina inminente.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 93 de la L.R.A.U.

4. Edificio ruinoso no susceptible de refuerzo.

Cuando los edificios ruinosos, no sean susceptibles de refuerzo o estén situados fuera de línea o rasante oficial, tendrán que demolerse. La demolición podrá ser efectuada por el municipio, a cuenta del propietario del inmueble si éste se negase a efectuarlo.

5. Pago de derechos municipales.

Al ejecutar las obras por cualquiera de los procesos que se derivan de los artículos anteriores, no las exime del pago de los derechos municipales correspondientes, así como los honorarios de los facultativos competentes.

Art 109 Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en los de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo, al menos 1 metro, para permitir el paso de peatones, aun a costa de realizar un paso peatonal cubierto.
2. Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.
3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
4. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.
5. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.
6. En la solicitud de licencia de obras se acompañará un plano a escala 1:100 dibujando la acera y la propuesta de vallado. Será informada por los servicios técnicos municipales, determinando si es conforme o si bien entra dentro del punto 2 de este artículo.

Art 110 Ejecución de las obras.

1. Las obras deben ejecutarse de acuerdo con el contenido y condiciones de la licencia otorgada, ajustándose a las disposiciones de las Ordenanzas y bajo la dirección facultativa de personas legalmente autorizadas.
2. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:
 - a) Construir vados y protecciones a las aceras si fuera preciso el paso de vehículos por ella.
 - b) Conservar el vado y la acera correspondiente a la finca.
 - c) Construir y mantener en buen estado la valla precautoria. Esta valla será hecha de materiales resistentes e incombustibles. Tendrá 2 metros de alto como mínimo y será de tal forma por su parte superior dispondrá de medios tales que eviten la caída de materiales por fuera de la misma. Se colocará de forma que dejen el mayor espacio posible para la circulación de personas por la acera.

Si la escasa anchura de ésta, no lo permitiera, el técnico municipal fijaría las características de valla, pudiendo incluso ordenar su desaparición total al terminar los trabajos en plantas superiores previa colocación de andamios volados y cubierto con material resistentes que evite la caída de herramientas o elementos.

La construcción de los andamios que se emplean en cualquier obra estará bajo la responsabilidad del Director de la misma y se colocarán de acuerdo con la normativa de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
 - d) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza y apertura y relleno de zonas, retiradas de escombros y materiales y demás disposiciones de policía.
 - e) Los cimientos que lindan con la vía pública no podrán ocupar el subsuelo del acerado, debiendo banquearse cuando la calle sea inclinada.
 - f) En todos los muros de cerramiento de fachada se emplearán materiales de calidad, nobles y duraderos, pudiéndose rechazar un proyecto que utilice materiales blandos o permeables y no duraderos que perjudiquen el decoro de la vía pública.
3. Si durante la ejecución de la obra se cambiase de director facultativo o de empresa constructora encargada de la realización de la obra, se comunicará al Ayuntamiento, en el término de cinco días, tal circunstancia, con los mismos requisitos anteriormente referidos.
4. Las variaciones que fueron necesarias introducir en el Proyecto durante el transcurso de la obra, serán objeto de la oportuna licencia, pero pudiendo estar exenta de la presentación de los documentos que no varíen o consten en la anterior instancia. El incumplimiento de ello dará lugar a las acciones, sanciones y medidas de todo tipo a que haya lugar.

5. En toda obra o construcción deberá tenerse a disposición de los funcionarios del Ayuntamiento:
 - a) Un ejemplar del Proyecto aprobado y del Estudio de Seguridad y Salud, con la firma del facultativo municipal y sello del Ayuntamiento.
 - b) El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras.
 - c) Copia del plano oficial de señalamiento de alineaciones y rasantes, entregado en su momento al interesado.
 - d) Cartel oficial visible desde la vía pública estará en la planta baja o 1ª planta.
 - e) Relación de técnicos integrantes de la dirección facultativa de las obras y del responsable de seguridad y salud
6. Los funcionarios municipales encargados de la inspección de obras podrán visitar e inspeccionar toda clase de obras dentro del término del municipio y denunciarán de oficio cuantas infracciones de todo tipo sean cometidas al respecto.
7. En las obras de nueva planta, ampliación o adición se deberá comunicar a la Administración Municipal cada una de las siguientes fases:
 - 1ª Comienzo de las obras.
 - 2ª Cuando esté preparada la estructura correspondiente al techo de la planta baja en obras de nueva planta o de la primera que se adicione en las de ampliación.
 - 3ª Al cubrir aguas.
 - 4ª Final de la obra.

Estas comunicaciones se formularán en impresos oficiales por el constructor, visado por el director facultativo y se presentarán en el Ayuntamiento al menos 5 días antes de la fecha de terminación de cada fase. El incumplimiento de lo anterior comporta la no continuación de las obras.

8. Los inspectores y técnicos de obras del Ayuntamiento examinarán las obras en relación con la licencia concedida. Si se observase incumplimiento del contenido o condiciones de la misma, se levantará acta y la Jefatura del Servicio Técnico competente del Ayuntamiento adoptará las medidas que estime necesarias, suspendiendo provisionalmente las obras, e incoando el oportuno expediente.

En el caso de edificios para viviendas no se expedirá la Cédula de Habitabilidad si previamente no se ha efectuado por parte de la Administración la citada inspección y consiguiente informe. A tal efecto no será válida la certificación expedida por los Técnicos directores de la obra.

Igual se actuará respecto al incumplimiento u omisión de las prescripciones de las Ordenanzas o de las Normas.

Art 111 Conclusión de las obras o instalaciones.

1. Las obras deberán finalizarse en el plazo establecido en la licencia, o en su caso en el de su prórroga..
2. No se permitirá en ningún caso que las obras se den por concluidas, una vez iniciadas, si no se ajustan fielmente al proyecto que sirvió de base para su ejecución, no lo hubieran desarrollado plenamente o si el técnico responsable de las mismas no lo hubiera certificado por escrito.
3. A la finalización de las obras el propietario deberá:
 - a) Retirar todos los materiales escombros sobrantes así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido quitadas.
 - b) Construir el piso definitivo de las aceras u colocación de bordillos en la misma.
 - c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, árboles, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por la obra.
 - d) Colocar la placa indicadora del número de policía de la finca, según modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento.

No se podrá conceder la cédula de habitabilidad y/o licencia de primera ocupación de un inmueble sin que por los Servicios Técnicos Municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos y expedido la oportuna certificación previa a dicha concesión que se unirá al expediente. A tal efecto no será válida la certificación expedida por los Técnicos directores de la obra.

4. El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusión de las mismas y la no realización de los extremos indicados en el párrafo anterior dará lugar a que la Autoridad Municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños, incluso empleando las brigadas municipales con cargo a las fianzas constituidas y subsidiariamente al valor del solar y del edificio.
5. Acabadas las obras o instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificados expedidos por los facultativos directores de aquellas, visados por los Colegios Oficiales al que dichos técnicos pertenezcan, acreditando que se han realizado de acuerdo con el Proyecto presentado y están en condiciones de ser utilizadas, indicándose también la fecha de su terminación.
6. El Servicio Técnico municipal competente realizará la inspección y comprobación en el plazo de 15 días a partir de la notificación, viendo si se ajusta estrictamente al Proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia, a las prescripciones de las Ordenanzas y demás disposiciones reguladoras de la edificación, que se han realizado satisfactoriamente los trabajos de urbanización, como asimismo, en su caso, las instalaciones de protección y lucha contra incendios, colocación de antenas de televisión

y medidas correctoras. Si todo fuera satisfactorio, expedirá una certificación previa para la concesión de la cédula de habitabilidad o apertura; en caso contrario, se dará un plazo para subsanar las deficiencias señaladas.

Las inspecciones devengarán los correspondientes derechos que serán abonados por el titular de la licencia sin perjuicio de las sanciones y recargos que procedan.

7. Mientras no se haya obtenido la oportuna licencia de uso u ocupación de un inmueble, la Autoridad Municipal no autorizará el traslado de muebles o la apertura de establecimientos ni autorizará la contratación de los servicios de agua y luz. Al otorgarse dicha licencia se procederá a la devolución de los depósitos.

Art 112 Ordenación y uso del subsuelo.

1. Uso y aprovechamiento del subsuelo en zona verde o espacio libre.

Siempre que el Ayuntamiento no manifieste la intención de realizar un aparcamiento público y se halle delimitada una Unidad de Ejecución, el subsuelo de las zonas verdes o espacios libres, se podrá destinar al uso de garaje-aparcamiento, como continuación del situado bajo la edificación privada.

El número máximo de plantas que se podrá construir en dicho subsuelo será de tres.

De los parámetros antes citados resultará el total de superficie construida.

El aprovechamiento urbanístico definido por el uso e intensidad antes expresados corresponde a los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, que lo podrán patrimonializar mediante el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley.

Corresponderá a la Administración el excedente de aprovechamiento que exista entre el determinado por los parámetros antes citados y el susceptible de apropiación por los propietarios de suelo de la Unidad de Ejecución, en los términos dispuestos por la Ley.

En la parte de la zona verde o espacio libre bajo la cual se permite la construcción de garaje-aparcamiento, la medianera entre el dominio público municipal (suelo destinado a zona verde o espacio libre) y la porción de subsuelo (destinado a garaje aparcamiento) se delimita por la parte superior de la tela asfáltica que se instalará en el forjado superior de la construcción que se realice en el subsuelo.

Las cargas gravitatorias a considerar en la construcción del forjado indicado serán las que en su momento establezca el Ayuntamiento de Bejís, con carácter general, para la construcción de aparcamientos públicos.

El propietario particular titular del aprovechamiento urbanístico de la parcela del subsuelo deberá, en todo momento, efectuar los trabajos de reparación, mantenimiento y conservación, de forma que la estructura de sus construcciones y la medianera que se establece pueda soportar las cargas gravitatorias indicadas en el párrafo anterior y la vegetación que sobre el forjado de la plaza pueda colocarse.

2. **En las reparcelaciones** se justificará la situación y condiciones en que se atribuye la ocupación del subsuelo para cada propietario.
3. **El uso del subsuelo en las vías de la red primaria** se limitará a las infraestructuras de servicios públicos. En ningún caso se podrá utilizar dicho subsuelo para el aprovechamiento urbanístico tanto público como privado de cualquier tipo, excepto el garaje-aparcamiento público, que sea compatible con las infraestructuras de servicios públicos existentes y previsibles.
4. En el subsuelo del viario público existente a la entrada en vigor de este Plan no podrá autorizarse ningún aprovechamiento urbanístico privado excepto las redes de servicios públicos.
5. El aprovechamiento privado del subsuelo se someterá a la normativa de este Plan y demás normas aplicables. No obstante cualquier obra que supere los 10 m de profundidad, requerirá una autorización especial del Ayuntamiento en razón a su interés general.
6. El Ayuntamiento propiciará la redacción de un plan especial de ordenación del subsuelo de dominio público a fin de hacer compatibles los diversos usos del mismo (trazado de redes, plan de aparcamientos, etc.)

Art 113 Áreas de Servidumbre y Protección Ambiental

Se define como "Áreas de servidumbre y protección ambiental" aquellas zonas del suelo urbano que forman parte en general de parcelas edificables, sobre las que se establece una restricción a su ocupación con edificaciones por cualquiera de los siguientes motivos:

- a) Establecer una servidumbre de determinados sistemas.
- b) Mantener la existencia de jardines privados de reconocida entidad y calidad.
- c) Preservar las perspectivas visuales de elementos singulares del paisaje urbano.

Dichos espacios, aún en el caso de no poder ser ocupados, sí serán computables a efectos de aplicación de la edificabilidad neta para el cálculo de la superficie de techo edificable -según la definición que de estos conceptos se hace en estas Normas, que podrá acumularse en las zonas de las parcelas no afectadas por la condición objeto del presente artículo.

En el caso de que la totalidad de la parcela esté afectada, se requerirá de la redacción del oportuno documento de planeamiento que regule la ordenación de la zona.

Art 114 Protección del Paisaje

Con carácter general y para todo tipo de suelo clasificado por este Plan General, las construcciones y edificaciones serán respetuosas con las características naturales o urbanas del entorno, a cuyo efecto se estará a lo siguiente:

- a) El respeto de las masas arbóreas típicas del paisaje urbano.
- b) Las construcciones en laderas evitarán la aparición de las estructuras del edificio, pilares y cadenas de arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado permitido por la ordenanza específica de la zona en que se halle, tratados como fachada, y por tanto previstos desde los alzados de proyecto.
- c) En desarrollo del artículo 113 apartado c). se considerarán como áreas de protección paisajística todas aquellas que por su destacada posición en el marco urbano o rural, requieran un estudio más detallado de la afección que toda nueva obra supone en la alteración del paisaje. El Ayuntamiento a través de sus órganos competentes considerará la conveniencia de regular dicha protección a través de un Estudio de Detalle o Plan Especial que ordene las posibles intervenciones.
- d) Los cementerios de vehículos (si existieran) y en general los espacios en los que se acumulen materiales de obra, derribo, restos industriales, etc., en aquellos casos que de acuerdo con las Normas Regulatorias de los usos se permite su instalación, no podrán situarse de modo que sean visibles los restos almacenados desde la vía pública; para evitarlo se vallarán con tapia de obra de fábrica y pantallas vegetales protectoras.

Las mismas medidas se aplicarán a aquellas actividades análogas a las indicadas, tales como chatarrerías que tengan por objeto el almacenaje, reciclaje o venta de residuos urbanos e industriales.
- e) En la ejecución de nuevas redes viarias se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes; reponiéndose en aquellos casos en que por necesidades de la obra se hayan perdido o deteriorado.
- f) Los caminos y pistas forestales que deban ser hormigonados lo serán con materiales de color terrizo (hormigón con pigmentos de color o materiales especiales) de modo que se mimeticen con el entorno lo máximo posible, evitando siempre la mera utilización de hormigones grises.
- g) Los desmontes y terraplenes no deberán alterar el paisaje; para ello se les dará un tratamiento superficial que incluye la repoblación o plantación.
- h) En los tramos de carreteras o caminos que queden fuera de uso se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal; plantándose la vegetación adecuada.

DISPOSICIONES FINALES

Art 115 DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA: tolerancia en las mediciones

En el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable y de las Unidades de Ejecución, se admite una tolerancia en cuanto a superficies de un 5 % y de un 2 % en elementos lineales.

Art 116 DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA: reservas de infraestructuras en suelo urbanizable

La posición de las reservas para infraestructuras (centros de transformación, armarios diversos, etc.) en ámbitos de gestión en suelo urbano y urbanizable tiene carácter orientativo y no vinculante, pudiéndose por tanto modificar en cuanto a su ubicación y superficie en el proyecto de urbanización correspondiente, si resultara justificado y siempre que ello no comporte modificación de los parámetros urbanísticos.

En caso de contradicción entre diversos planos prevalecerá el plano que esté específicamente dedicado al tema en que surja el conflicto.

A todos los efectos, tienen validez normativa los planos de la serie 1/1.000 ordenación de pormenorizada, 1/ 2.000 de red primaria y 1/10.000 relativos a la Ordenación estructural y Clasificación del Suelo.

Los demás planos tienen carácter indicativo, comprensivo o explicativo, no normativo.

Art 117 DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA: actuaciones de recuperación forestal

Se entiende por *actuación de recuperación forestal* aquella acción encaminada a la regeneración medioambiental de un suelo no urbanizable, con el fin de convertir al mismo en un espacio arbolado, dentro del suelo no urbanizable protegido o común. Dentro de las acciones previstas se encuentra, entre otras, el llenado de los espacios vacíos generados por las explotaciones mineras, por vertido controlado de residuos sólidos inertes no peligrosos. Esta operación se realizará mediante la tramitación de los oportunos permisos y autorizaciones administrativas y tendrá como resultado último, una vez alcanzada la cota natural del terreno original, el extendido de una capa de tierra vegetal y la plantación de especies arbóreas autóctonas.

Art 118 DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Como norma coordinadora entre lo edificado o construido al amparo de la normativa anterior y la nueva ordenación, este Plan General declara incorporadas al mismo las edificaciones anteriores construidas al amparo de la citada normativa en lo que se refiere a altura y condiciones de uso, pero en ningún caso en lo referente a determinaciones sobre uso y destino del suelo de la edificación y alineaciones exteriores.

Esta medida será aplicable hasta tanto no se derribe el edificio o su estado pueda calificarse de ruina, en cuyo caso, y para la nueva construcción que se edifique sobre el solar ocupado por el edificio demolido o derrumbado, será de aplicación el Plan General vigente en todas sus determinaciones.

TÍTULO QUINTO: ORDENANZAS PARTICULARES

Z-1 CASCO HISTÓRICO

Z-1 DEFINICIÓN.

Corresponde a la Zona de Casco Histórico, muy dispersa y de difícil lectura en el caso de Bejís dada la evolución impersonal y fuertemente densificada de todo el suelo urbano. Se pretende en lo que queda de esta zona, por una parte la protección de la trama urbana y por otra el control del proceso de reforma y sustitución de la edificación de tal forma que pueda conservarse la relación arquitectura - espacio urbano que le es propia.

Constituye el único ámbito con espacios urbanos de relativo interés urbanístico o arquitectónico, por lo que cualquier intervención sobre el mismo deberá realizarse en el sentido de recuperar o salvaguardar esos valores.

Resulta especialmente interesante subrayar esta calificación en el caso de La Alquería, donde una aplicación estricta de esta ordenanza permitiría no solo impedir el proceso de deterioro que ha sufrido en los últimos años, sino generar un entorno de cierta calidad y con una personalidad diferenciada.

A los efectos de lo establecido en los Art. 17.3 de la L.R.A.U. y 97.1.A) del R.P.C.V., el ámbito de aplicación de la ordenanza de Casco Histórico, se corresponde con el núcleo histórico tradicional.

Uso característico: Residencial, con presencia de algunos elementos de origen histórico.

Planeamiento complementario: En esta zona podrán tramitarse como complemento, desarrollo o mejora del P.G.O.U., con objeto de satisfacer los fines públicos previstos en el Art. 12 E) y F) L.R.A.U. y con las determinaciones expresadas en los Capítulos VI y VII del R.P.C.V., Planes Especiales y Estudios de Detalle. Igualmente y de acuerdo con lo previsto en el Art. 34.6 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la G.V, del Patrimonio Cultural Valenciano, podrá redactarse un Plan Especial del Casco Antiguo. El contenido de dicho Plan Especial será el establecido en el Art. 39 de dicha ley.

Z 1 CONDICIONES DE VOLUMEN.

ALINEACIONES

Serán las especificadas en el plano correspondiente.

ALTURA MÁXIMA

Estará en función del ancho regulador de la calle a que de frente la edificación con arreglo a la siguiente relación:

Ancho calle en metros	Número de plantas	Altura máxima en metros
Hasta 6,00	3 plantas (PB +2)	9,50 metros
(*) Superior a 6,00	4 plantas (PB +3)	12,50 metros

(*):- Este intervalo **no será de aplicación en los núcleos dispersos de Las Ventas, Arteas de Arriba, Arteas de Abajo y Masía Los Pérez.**, donde se establece una altura uniforme, con independencia del ancho de calle, de nueve metros y medio medidos desde la rasante señalada para el acerado hasta el plano superior del forjado que constituya el techo del último piso. Para la determinación de la altura se estará a lo establecido en el Capítulo Tercero de estas Normas Urbanísticas.

La totalidad del espacio construido dentro de la envolvente máxima definida por la altura de la fachada y el plano de cubierta, incluyendo el espacio bajo cubierta, se considera espacio útil aprovechable (en el caso de la última planta, a partir de la altura mínima libre interior establecida en este P.G.O.U con carácter general).

ALTURA MÍNIMA

En edificios de procedencia histórica no se establece altura mínima, prevaleciendo por tanto la que en la actualidad tienen. Si se trata de un proyecto de nueva planta, la altura mínima coincidirá con la máxima.

CHAFLANES

Se prohíbe la formación de chaflanes, excepto los ya consolidados con anterioridad a la aprobación del Plan. En todo caso, se estará a lo que establecen los planos de ordenación pormenorizada del P.G.O.U.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable vendrá dado por aplicación de la ordenanza de altura, fondo máximo y superficie edificable establecidos por la presente ordenanza.

En el caso de tratarse de edificios protegidos se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Bienes Protegidos, o en su caso, a lo establecido por el Plan Especial de Protección correspondiente.

FACHADA MÍNIMA.

En edificaciones de procedencia histórica no se establece fachada mínima. En edificaciones de nueva construcción se establece un frente mínimo de parcela de 4,50 metros.

FACHADA MÁXIMA.

En edificaciones de procedencia histórica no se establece fachada máxima. En edificaciones de nueva construcción se establece un frente máximo de parcela de 16 metros. Si se pretendiera un frente de fachada de mayor longitud deberá tramitarse previamente un Estudio de Detalle⁵ que recoja, al menos, la volumetría de toda la manzana y la relación de estas con las colindantes y opuesta. Dicho Estudio de Detalle deberá ser aprobado por la Consellería de Cultura, previamente a la preceptiva aprobación municipal.

FONDO MÁXIMO.

Vendrá definido por la ordenanza dibujada en el plano de ordenación correspondiente o en su caso por lo previsto en el Plan Especial de Protección.

PARCELA MÍNIMA

En edificaciones de procedencia histórica no se establece parcela mínima. En edificaciones de nueva construcción se establece una parcela mínima de parcela de 40 m².

PATIOS

Interiores o de parcela. Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales, salvo para los casos de conservación del edificio mediante su reconversión interior en el cual se podrán

⁵ Incluyendo un Estudio de Integración Paisajística y los instrumentos que en su momento puedan exigirse

conservar los patios existentes con las limitaciones establecidas por las normativas de rango superior vigente.

De manzana. Se considerará como tal a aquel que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la máxima altura permitida en la manzana (por el cuadro de alturas de esta ordenanza).

En los patios de manzana se autoriza la edificación en toda su superficie con altura máxima de 3,00 m., sin que la cumbrera pueda exceder de la cara superior del forjado -techo de planta baja que da a la fachada exterior.

Únicamente se permite en su interior una planta (BAJA) excepto cuando se dedique a garaje-aparcamiento.

Cuando al aplicar las disposiciones de fondo máximo, la anchura del patio resultante fuese inferior a H (máxima altura permitida en la manzana por el cuadro de alturas de la presente ordenanza), se entenderá que se trata de un patio de parcela.

SALIENTES Y VUELOS

No se permiten ningún tipo de salientes o vuelos cerrados.

Los balcones serán de bandeja, de grosor no superior a 10 (diez) cm, vuelo no superior a 40 cm, longitud máxima de 1.80 m. y barandilla de hierro, prohibiéndose específicamente los miradores.

Los aleros de cubierta serán los tradicionales en la zona y deberán ser ejecutados con materiales cerámicos o de madera.

Z-1 DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.

1- ALMACENES.

Permitido en sus tipos A y B.

2- ASISTENCIAL-BENÉFICO.

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3- COMERCIAL.

Permitido en sus tipos A y B.

4- DEPORTIVO.

Permitido en su categoría 1ª .

5- DOCENTE.

Permitido en sus categorías A, D, E y F.

6- ESPECTÁCULO-RECREATIVO.

Permitido en su categoría 1ª, salvo edificios de titularidad pública destinados a este uso, que estarán permitidas todas las categorías.

7- ESTACIONES DE SERVICIO

Uso prohibido

8- GARAJE-APARCAMIENTO.

Permitido en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 6ª.

En lo que respecta al número de aparcamientos de reserva obligatoria en cada uno de los usos, se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de cada uso concreto.

9- HOTELERO.

Permitido en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª.

10- INDUSTRIAL.

Permitido en su tipo A.

11- OCIO Y RECREO.

Permitido en sus categorías A y B1, tipo B2 y C sólo los ya existentes.

12- OFICINAS.

Permitido en todas sus categorías.

13- RELIGIOSO.

Permitido en todas sus categorías.

14- SANITARIO.

Permitido en su tipo B.

15- SERVICIO-ADMINISTRATIVO.

Permitido en sus tipos A1, A2, A3, B1, B2 y B3.

16- SOCIO CULTURAL.

Permitido

17- TANATORIO.

Uso Prohibido

18- VIVIENDA.

Permitido en todos sus tipos

Z-1 CONDICIONES ESTÉTICAS.

COMPOSICIÓN

VOLÚMENES

Cualquier intervención de obra nueva o rehabilitación que pretenda ejecutarse en este ámbito deberá incluir en el proyecto técnico una **descripción infográfica (o mediante otra técnica de representación fotorrealista) de la intervención pretendida**, justificando el alcance del impacto de la nueva edificación sobre el entorno, desde una perspectiva cercana y desde lejos. El conjunto de imágenes deberá referirse a **todas las**

fachadas y medianeras, de modo que se garantice que ningún paramento del edificio va a quedar inacabado.

En la composición de los volúmenes de las nuevas edificaciones se tendrá en cuenta las **características singulares del entorno**, su modulación, variedad y movimiento de formas.

Cuando se actúe sobre **manzanas completas o grandes parcelas** se tendrá presente, tanto en el Estudio de Detalle como en el proyecto arquitectónico:

- b) Los elementos de interés monumental y ambiental existentes y sus conexiones.
- c) El módulo de estos elementos y el predominante en el entorno.
- d) La integración de la manzana en su entorno.

FACHADAS

La Instrucción General es que los edificios sean de **gran simplicidad y neutralidad**.

En evitación de impactos visuales producidos por las fachadas traseras de la edificación, cuando el desnivel entre dos fachadas paralelas de un mismo edificio genere traseras de más de tres plantas, el tratamiento de esas traseras se hará según paños horizontales de una máximo de tres alturas. Es decir, cada tres plantas habrá que introducir modificaciones cromáticas, compositivas, volumétricas o materiales, de modo que la percepción sea de yuxtaposición de distintos volúmenes y no de un solo cuerpo de desarrollo vertical. En todo caso, los dos niveles más bajos de las traseras visibles desde las carreteras de acceso y los alrededores del casco (independientemente de su uso), cuando dichas fachadas tengan más de dos plantas, se tratarán con fábrica de mampostería de piedra, rejuntada con mortero de cal o con cemento blanco, o bien construida en seco.

La justificación de la condición anterior en el proyecto de obra se considera vinculante para la obtención de la preceptiva Licencia Municipal.

Se tenderá a la **proporción vertical de los huecos** salvo que se demuestre que el diseño relaciona coherentemente el edificio y su entorno en una solución de hueco diversa.

Las líneas maestras de la composición de las fachadas responderán a las que configuran las **fachadas del entorno**, tanto en sentido vertical como en horizontal, predominando el macizo sobre el vano. (Obviamente se entiende que el entorno es determinante cuando no ha sido adulterado por construcciones impersonales de las últimas décadas.)

En agrupaciones de más de dos parcelas, será preciso reflejar exteriormente la modulación de fachada que se desprenda del parcelario histórico.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados de fábrica. Se admiten los balcones tradicionales, como máximo en el 50% de la fachada y libremente distribuidos. A efectos de calcular este 50% no computa la planta baja. Los balcones o terrazas individuales se realizarán según los métodos tradicionales, es decir, con una estructura metálica soporte y revestimiento cerámico, pero nunca empleando forjados o losas de hormigón.

Las bajantes exteriores y canalones de recogida de aguas pluviales serán de cobre, fundición, acero galvanizado o cerámicas, prohibiéndose expresamente las de P.V.C. o fibrocemento.

Se prohíben los elementos de plástico, los de fibrocemento y los de aluminio en cualquier parte o componente de la fachada.

Las **plantas bajas**, cuando sean comerciales, no podrán ser totalmente diáfanas sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizos. **Necesariamente las plantas bajas distinguirán una zona, considerada como inalterable, que forma parte del edificio y que tendrá el mismo tratamiento que los pisos superiores.**

No se concederán Cédulas de Habitabilidad a aquellas viviendas que presenten alguno de sus paramentos exteriores sin terminar, ya sean fachadas principales, traseras, secundarias, medianeras o recayentes a patios, entendiéndose con ello que no permiten las fábricas sin enfoscar o simplemente enfoscadas y sin pintar, como terminación de ningún edificio.

CUBIERTAS

Será preceptivo la cubierta inclinada (con pendiente máxima del 35%), de **teja árabe en tonos rojizos, pajizo u ocre y no brillante** en al menos en un 80% de la superficie. La cumbre estará situada a una altura máxima de 2,25 m respecto a la altura máxima de cornisa. El resto de la cubierta podrá ser plana, pisable y con revestimiento cerámico rojizo. No se permite otro tipo de acabados superficiales de cubierta. En fachadas que tengan un gran impacto visual desde algún punto del pueblo se elegirá un tipo de teja o de rasilla similar a la del entorno, evitándose la imagen de producto industrializado perfectamente uniforme.

MATERIALES

FACHADAS

Las limitaciones en cuanto a materiales están condicionadas, fundamentalmente, por su color, textura y auténtica expresividad.

Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo debiendo utilizarse éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábricas y funciones.

Cuando se trata de la **restauración** de elementos antiguos, se atenderá en cada caso, al dictamen de la Consellería de Cultura.

En el **color** y **textura** de los materiales se tendrá presente la entonación y vibración generales en el ambiente en que se sitúa el edificio y los de los materiales tradicionalmente utilizados.

Se **recomienda** el empleo de revocos con colores utilizados tradicionalmente en la arquitectura de la zona (blanco, térreos, añil, etc.).

Se **pueden usar** materiales cerámicos pero para su utilización será necesario presentar el proyecto de fachada coloreada con memoria explicativa del tipo de cerámica, características, etc., en una solución infográfica.

El **uso de piedra** como material de construcción y especialmente en las fachadas puede adquirir modalidades muy diferentes y todas ellas altamente recomendables por la dignidad y nobleza que otorgan a los edificios, siempre que se trate de piedras procedentes de canteras próximas o de características similares a éstas. **Se prohíbe el rejuntado de las fábricas de piedra con mortero de cemento Pórtland de color gris**, sustituyéndose esta mezcla por arena, agua, cemento blanco y cal, en las proporciones que se estime.

La piedra puede ser un elemento disonante en las formas siguientes y por lo tanto **se prohíbe**:

- a) Cuando se trate de aplacados ostensiblemente presentados como tales.
- b) Cuando se utilice pulimentada o con brillo (se incluyen los mármoles).
- c) Cuando se usen mamposterías concertadas muy poco naturales.

Se **prohíben los muros cortinas** donde los elementos metálicos preponderan junto con el vidrio transparente, translúcido u opalino.

En lugar del muro cortina pueden obtenerse **fachadas acristaladas** utilizando el modelo de los miradores ligeros tradicionales (nunca macizados, ni total ni parcialmente).

Se **permite** el uso del **hormigón visto** en elementos estructurales, siempre que responda a un diseño apropiado. El hormigón es susceptible de recibir pinturas y encalados, que pueden dar lugar a interesantes soluciones cromáticas y de textura.

La **azotea o terraza** de remate del edificio llevará antepecho de cerrajería o con un porcentaje de vanos no inferior al 50%.

No obstante se **autorizará** el empleo de aplacados o piedra no pulimentada en las fachadas de las plantas bajas de uso comercial, siempre que la composición, color y materiales no produzcan un efecto disonante con el entorno, lo cual deberá acreditarse fehacientemente con las infografías que se presenten.

El proyecto contendrá, además de la descripción fotorrealista, plano a escala 1/50 expresivo de la composición, materiales, color y textura de la fachada y su armonización con los edificios colindantes. En el mismo se especificará también el diseño de los rótulos.

FACHADAS SECUNDARIAS

Siempre que sean visibles desde espacios públicos o semipúblicos, se tratarán con el mismo criterio que la fachada principal. El proyecto de obra deberá hacer mención expresa de la justificación de este punto.

MEDIANERAS

Aun cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas, se tratarán de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores, garantizándose el acabado conveniente de los paramentos y su terminación.

El Ayuntamiento podrá obligar a los propietarios de inmuebles que provoquen medianerías que no pueden ser cubiertas con la aplicación de esta Ordenanza, a su tratamiento en un plazo a determinar, con los materiales y colores que para cada caso se establezcan.

CARPINTERÍAS

Las carpinterías exteriores **serán necesariamente de madera de color oscuro** (véanse también las limitaciones establecidas en el Catálogo de Bienes Protegidos y entornos de protección)

CERRAJERÍAS

Los balcones tendrán montantes preferentemente verticales, prohibiéndose que los elementos se inclinen hacia dentro o hacia fuera o combinadamente.

Los elementos de cerrajería tomados de modelos antiguos se tratarán con sencillez y sin producir imitaciones engañosas.

Se prohíben los balcones u antepechos en los que se utiliza la armadura metálica conjugada con el cristal u otros materiales vítreos, placas, opalinas, etc.

ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS (CHIMENEAS, CASETAS DE ASCENSOR, CAJAS ESCALERAS, ETC.).

Se tratarán con materiales iguales a la fachada o coherentes con los generales del edificio, de forma tal que no se produzcan rupturas visuales.

Z-1 CONDICIONES PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS Y ATENUACIÓN DE IMPACTOS.

DOCUMENTACIÓN A APORTAR EN LAS SOLICITUDES DE OBRA MENOR EN CASCO HISTÓRICO

En las solicitudes de Licencia de Obra menor que afecten a las fachadas (cambio de carpinterías, colocación de rótulos, pintura de fachadas, etc.) se exigirá al solicitante la descripción mediante un proyecto, breve memoria escrita, catálogo, infografía o cualquier otro medio, de una descripción clara e inequívoca del tipo de solución que se pretende realizar y del alcance exacto de la obra. Así mismo se presentará, previa consulta con el técnico municipal, un **documento escrito manifestando el conocimiento de las normas urbanísticas que le sean de aplicación**, a fin de evitar malentendidos una vez ejecutada la obra (y el consiguiente deterioro u obligación de demoler)

En todo caso, el ayuntamiento, a través de sus técnicos y del servicio de policía urbanística, velará porque no se intente presentar como solicitud de Licencia de Obra Menor, actuaciones cuyo alcance en realidad las enmarcan dentro de las obras mayores (que necesitan proyecto técnico)

DOCUMENTACIÓN A APORTAR EN LAS SOLICITUDES DE PROYECTOS DE DERRIBO Y REFORMA TOTAL O PARCIAL DE FACHADAS Y CUBIERTAS EN CASCO HISTÓRICO

Las solicitudes de derribo de edificios deberán ser acompañadas de **documentación fotográfica suficiente para el perfecto conocimiento del aspecto exterior e interior de los mismos**. (Con la extensión de los sistemas digitales de fotografía, diseño gráfico, comunicación de información, etc., dichos requisitos suponen un esfuerzo perfectamente asumible con el que se puede obtener una información de gran utilidad)

Dicha documentación será también obligatoria en casos de reforma o modificación de fachadas.

Previamente al derribo de cualquier edificio se presentará el proyecto del que lo va a sustituir, y se garantizará la construcción del mismo en un plazo máximo de 2 años a fin de evitar vacíos urbanos inadecuados.

INFORME TÉCNICO MUNICIPAL PREVIO Y PRECEPTIVO, PARA LAS SOLICITUDES DE DERRIBO O CAMBIO DE FACHADAS Y CUBIERTAS EN CASCO HISTÓRICO

Necesariamente la Licencia de Obras en los casos de derribo de la edificación o cambio total o parcial de la fachada y/o la cubierta deberá contener informe firmado por el técnico municipal en el que se haga constar, tras la inspección al inmueble, la existencia o no de elementos a conservar y vinculantes para el proyecto de derribo y/o ejecución. **Dicho informe hará constar la existencia (o no) tanto en el exterior como en el interior del inmueble, de elementos constructivos que por su interés deban ser conservados en la nueva obra, estén o no incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos.**

ATENUACIÓN DE IMPACTOS: JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 33 DE LA LEY 4/2004

En el perfil del pueblo, cuya imagen en la aproximación al casco urbano de Bejís es muy delicada, el P.G.O.U. establece en el plano de ordenación pormenorizada un “Frente de máximo impacto visual”, en el que de acuerdo con lo prescrito por el artículo 33 de la Ley 4/2004, se extremará la adaptación al medio natural y al entorno. En esta zona,

las imágenes infográficas de cualquier propuesta de intervención deberán ser especialmente esclarecedoras a la hora de justificar el posible impacto y ofrecerán vistas desde perspectivas alejadas y cercanas, tomadas desde distintos puntos de vista. Su diseño, una vez aprobado por el ayuntamiento, será completamente vinculante.

Los materiales perseguirán la mayor integración paisajística. El volumen, hacia la cota más baja (y visible) del terreno, se diseñará de modo que no constituya una agresión al paisaje.

En las obras de reforma parcial de las edificaciones de reciente construcción (que en su mayoría suponen un impacto negativo en la homogeneidad tipológica y ambiental del casco antiguo), se tenderá a eliminar en lo posible ese efecto, adecuándolo a lo preceptuado en los apartados anteriores. La sustitución de cualquier material de fachada que no cumpla esta ordenanza deberá ser expresamente justificada (solo para estos casos) tanto en la solicitud de licencia de obras como en el informe técnico correspondiente. En caso de duda se tenderá siempre a emplear los materiales permitidos por la ordenanza con carácter general y si fuera preciso, se recabará informe a los órganos competentes en Patrimonio de la Consellería de Cultura

Z-2 ENSANCHE RESIDENCIAL: EDIFICACIÓN CERRADA

Z-2 DEFINICIÓN.

Corresponde a la Zona de Ensanche.

Uso característico: Residencial en manzana compacta de densidad alta.

Z-2 CONDICIONES DE VOLUMEN.

ALINEACIONES Y RASANTES

Son las especificadas en el plano correspondiente.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de la edificación será función del ancho de la calle a que de frente la edificación y de las características del entorno.

Ancho calle	Número de plantas	Altura máxima en metros
Hasta 6,00 metros	3 plantas (PB +2)	9,50 metros
Superior a 6,00 metros	4 plantas (PB +3)	12,50 metros

La totalidad del espacio construido, dentro de la envolvente máxima definida por la altura de la fachada y el plano de cubierta, incluyendo el espacio bajo cubierta, se considera espacio útil aprovechable (en el caso de la última planta, a partir de la altura mínima libre interior establecida en este P.G.O.U con carácter general)

ALTURA MÍNIMA

La altura mínima se establece en una planta menos que la máxima permitida (3 metros menos).

CHAFLANES

Se estará a lo que establecen los planos de ordenación pormenorizada a 1/1000 de este P.G.O.U. Con carácter general en todos los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz que forman las alineaciones

exteriores y cuyos extremos estén situados a 3,00 m. del punto de unión de dichas alineaciones.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable vendrá dado por aplicación de la ordenanza de altura, fondo máximo y superficie edificable establecidos por la presente ordenanza.

- En el **caso de tratarse de protegidos** se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Bienes Protegidos, o en su caso, por el Plan Especial de Protección correspondiente.
- En el **caso de Unidades de Ejecución** vendrá definida en la ficha correspondiente.

FACHADA MÍNIMA

En edificaciones y solares de procedencia anterior a la aprobación de este P.G.O.U. no se establece fachada mínima. A partir de la entrada en vigor de este P.G.O.U., la fachada mínima será de 6 m. con la siguiente **excepción:**

- Para calles de anchura igual o inferior a 10,00 m. no se establece fachada mínima, en los casos en los que se trate de vivienda unifamiliar.

FONDO MÁXIMO

El fondo máximo edificable será de 16 m.

PARCELA MÍNIMA

En edificaciones y solares de procedencia anterior a la aprobación de este P.G.O.U. no se establece parcela mínima. A partir de la entrada en vigor de este P.G.O.U., la parcela mínima será de 60 m²., salvo en los casos afectados por la excepción de fachada mínima.

PATIOS

Interiores o de parcela. Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

De manzana: Se considerará como tal a aquel que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la máxima altura permitida en la manzana (por el cuadro de alturas de esta ordenanza).

En los patios de manzana se autoriza la edificación con altura máxima de 3 metros, sin que la cumbrera pueda exceder de la cara superior del forjado - techo de la planta baja que da a la fachada exterior.

Únicamente se permite en su interior una planta (BAJA) excepto cuando se dedique a garaje-aparcamiento, que se permitirá planta baja y entreplanta.

SALIENTES Y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales (con un vuelo máximo de 60 centímetros, igual o inferior al 6% de la anchura de la calle a que dé frente la edificación), en un máximo del 60% de la longitud de la fachada, o volumen equivalente.

FACHADA

La Instrucción General es que los edificios sean de **gran simplicidad y neutralidad**.

En evitación de impactos visuales producidos por las fachadas traseras de la edificación, cuando el desnivel entre dos fachadas paralelas de un mismo edificio genere traseras de más de tres plantas, el tratamiento de esas traseras se hará según paños horizontales de una máximo de dos alturas. Es decir, cada dos plantas habrá que introducir modificaciones cromáticas, compositivas, volumétricas o materiales, de modo que la percepción sea de yuxtaposición de distintos volúmenes y no de un solo cuerpo de desarrollo vertical.

La justificación de la condición anterior en el proyecto de obra se considera vinculante para la obtención de la preceptiva Licencia Municipal.

Se tenderá a la **proporción vertical de los huecos** salvo que se demuestre que el diseño relaciona coherentemente el edificio y su entorno en una solución de hueco diversa.

Las líneas maestras de la composición de las fachadas responderán a las que configuran las **fachadas del entorno**, tanto en sentido vertical como en horizontal, predominando el macizo sobre el vano.

En agrupaciones de más de dos parcelas, será preciso reflejar exteriormente la modulación de fachada que se desprenda del parcelario histórico.

Las bajantes exteriores y canalones de recogida de aguas pluviales serán de cobre, fundición, acero galvanizado o cerámicas, prohibiéndose expresamente las de P.V.C. o fibrocemento.

Se prohíben los elementos de plástico, los de fibrocemento y los de aluminio en cualquier parte o componente de la fachada.

Las **plantas bajas**, cuando sean comerciales, no podrán ser totalmente diáfanas sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizos. **Necesariamente las plantas bajas distinguirán una zona, considerada como inalterable, que forma parte del edificio y que tendrá el mismo tratamiento que los pisos superiores.**

No se concederán Cédulas de Habitabilidad a aquellas viviendas que presenten alguno de sus paramentos exteriores sin terminar, ya sean fachadas principales, traseras, secundarias, medianeras o recayentes a patios, entendiéndose con ello que no permiten las fábricas sin enfoscar o simplemente enfoscadas y sin pintar, como terminación de ningún edificio.

CUBIERTAS

La cubierta será inclinada (con pendiente máxima del 35%) o plana. En el caso de las cubiertas inclinadas, serán de **teja árabe en tonos rojizos, pajizos u ocre y no brillantes**. La cumbrera estará situada a una altura máxima de 2,25 m respecto a la altura máxima de cornisa. En fachadas que tengan un gran impacto visual desde algún punto del pueblo se elegirá un tipo de teja o de rasilla similar a la del entorno, evitándose la imagen de producto industrializado perfectamente uniforme.

Las cubiertas planas serán pisables y con revestimiento cerámico rojizo, o no transitables y con protección de grava. No se permite otro tipo de acabados superficiales de cubierta.

Z-2 DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.

1- ALMACENES.

Permitido en sus tipos A y B.

2- ASISTENCIAL-BENÉFICO.

Permitido en sus tipos A1 y A2.

3- COMERCIAL.

Permitido en sus tipos A, B y C.

El tipo C a partir de una superficie de 1.000 m². deberá tener acceso por calles de anchura superior a los 12 m. salvo si se tratase de calles peatonales.

4- DEPORTIVO.

Permitido en su categoría 1^a y 2^a.

5- DOCENTE.

Permitido en todas sus formas.

6- ESPECTÁCULO RECREATIVO.

Permitido en sus categorías 1^a y 2^a, salvo edificios de titularidad pública destinados a este uso que estarán permitidas todas las categorías.

7- ESTACIONES DE SERVICIO

Uso prohibido.

8- GARAJE-APARCAMIENTO.

Permitido en categorías 1^a, 2^a, 3^a y 6^a.

En lo que respecta al nº de aparcamientos de reserva obligatoria en cada uno de los usos, se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de cada uso concreto.

9- HOTELERO.

Permitido en sus categorías 1^a, 2^a, 3^a y 4^a.

10- INDUSTRIAL.

Permitido en su tipo A.

11- OCIO Y RECREO.

Permitido en sus categorías A y B.

12- OFICINAS.

Permitido en todas sus categorías.

13- RELIGIOSO.

Permitido en todas sus categorías.

14- SANITARIO.

Permitido en sus tipos B, A3 y A4.

15- SERVICIO - ADMINISTRATIVO.

Permitido en sus tipos A1, A2, A3, B1, B2 y B3.

16- SOCIO CULTURAL.

Permitido

17- TANATORIO.

Uso prohibido

18- VIVIENDA.

Permitido en todos sus tipos

Z-2 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las fachadas de las plantas bajas y las medianeras estarán formalmente integradas en la composición del edificio y **se tratarán con idénticos materiales y tonalidad que el resto de las fachadas**. Toda reforma de fachada en planta baja queda condicionada al cumplimiento de lo anteriormente expuesto.

Queda expresamente prohibido dejar la planta baja, sea cual fuere su uso futuro, sin terminar de ejecutar y cerrar por completo y de acuerdo a una idea unitaria de diseño con el resto de la fachada, tanto en forma como en materiales.

Se prohíben las cajas de persiana al exterior. Las carpinterías serán de madera, aluminio anodizado o lacado (nunca en color aluminio), PVC o acero galvanizado y lacado.

Lo anterior habrá de cumplirse en todos los casos, esté o no prevista su utilización en un plazo determinado de tiempo. Así pues los proyectos de edificación tendrán que incluir el tratamiento de fachada de los bajos del edificio y las medianeras.

En aquellos proyectos que se encuentren en las proximidades del casco antiguo, elementos protegidos o formando parte de perspectivas urbanas características, se presentarán soluciones formales y constructivas que se adecuen perfectamente a las tipologías propias del entorno.

Cuando debido a desniveles entre fachadas opuestas de la edificación, ésta pueda alcanzar una altura superior a tres plantas, se seguirán los criterios de diseño descritos anteriormente.

Z-2 CONDICIONES PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS Y ATENUACIÓN DE IMPACTOS.

DOCUMENTACIÓN A APORTAR EN LAS SOLICITUDES DE OBRA MENOR EN ENSANCHE

En las solicitudes de Licencia de Obra menor que afecten a las fachadas (cambio de carpinterías, colocación de rótulos, pintura de fachadas, etc.) se exigirá al solicitante la descripción mediante un proyecto, breve memoria escrita, catálogo, infografía o cualquier otro medio, de una descripción clara e inequívoca del tipo de solución que se pretende realizar y del alcance exacto de la obra. Así mismo se presentará, previa consulta con el técnico municipal, un **documento escrito manifestando el conocimiento de las normas urbanísticas que le sean de aplicación**, a fin de evitar malentendidos una vez ejecutada la obra (y el consiguiente deterioro u obligación de demoler)

En todo caso, el ayuntamiento, a través de sus técnicos y del servicio de policía urbanística, velará porque no se intente presentar como solicitud de Licencia de Obra Menor, actuaciones cuyo alcance en realidad las enmarcan dentro de las obras mayores (que necesitan proyecto técnico)

DOCUMENTACIÓN A APORTAR EN LAS SOLICITUDES DE PROYECTOS DE DERRIBO Y REFORMA TOTAL O PARCIAL DE FACHADAS Y CUBIERTAS EN ENSANCHE

Las solicitudes de derribo de edificios deberán ser acompañadas de **documentación fotográfica suficiente para el perfecto conocimiento del aspecto exterior e interior de los mismos**. (Con la extensión de los sistemas digitales de fotografía, diseño gráfico, comunicación de información, etc., dichos requisitos suponen un esfuerzo perfectamente asumible con el que se puede obtener una información de gran utilidad)

Dicha documentación será también obligatoria en casos de reforma o modificación de fachadas.

Previamente al derribo de cualquier edificio se presentará el proyecto del que lo va a sustituir, y se garantizará la construcción del mismo en un plazo máximo de 2 años a fin de evitar vacíos urbanos inadecuados.

INFORME TÉCNICO MUNICIPAL PREVIO Y PRECEPTIVO, PARA LAS SOLICITUDES DE DERRIBO O CAMBIO DE FACHADAS Y CUBIERTAS EN ENSANCHE

Necesariamente la Licencia de Obras en los casos de derribo de la edificación o cambio total o parcial de la fachada y/o la cubierta deberá contener informe firmado por el técnico municipal en el que se haga constar, tras la inspección al inmueble, la existencia o no de elementos a conservar y vinculantes para el proyecto de derribo y/o ejecución. **Dicho informe hará constar la existencia (o no) tanto en el exterior como en el interior del inmueble, de elementos constructivos que por su interés deban ser conservados en la nueva obra, estén o no incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos.**

ATENUACIÓN DE IMPACTOS: JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 33 DE LA LEY 4/2004

En el perfil del pueblo, cuya imagen en la aproximación al casco urbano de Bejís es muy delicada, el P.G.O.U. establece en el plano de ordenación pormenorizada un “Frente de máximo impacto visual”, en el que de acuerdo con lo prescrito por el artículo 33 de la Ley 4/2004, se extremará la adaptación al medio natural y al entorno. En esta zona, **las imágenes infográficas de cualquier propuesta de intervención deberán ser especialmente esclarecedoras a la hora de justificar el posible impacto y ofrecerán vistas desde perspectivas alejadas y cercanas, tomadas desde distintos puntos de vista**. Su diseño, una vez aprobado por el ayuntamiento, será completamente vinculante.

Los materiales perseguirán la mayor integración paisajística. El volumen, hacia la cota más baja (y visible) del terreno, se diseñará de modo que no constituya una agresión al paisaje.

En las obras de reforma parcial de las edificaciones de reciente construcción (que en su mayoría suponen un impacto negativo en la homogeneidad tipológica y ambiental del casco urbano), se tenderá a eliminar en lo posible ese efecto, adecuándolo a lo preceptuado en los apartados anteriores. La sustitución de cualquier material de fachada que no cumpla esta ordenanza deberá ser expresamente justificada (solo para estos casos) tanto en la solicitud de licencia de obras como en el informe técnico correspondiente.

Z-3 EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

Z-3 DEFINICIÓN.

VIVIENDA UNIFAMILIAR

Corresponde a zonas de baja densidad, vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.

USO CARACTERÍSTICO

Residencial

TIPOLOGÍA

Se contemplan tres tipologías dentro de esta ordenanza: la vivienda aislada, la pareada y la adosada (o en hilera). No se permite la repetición mimética de más de seis unidades seguidas (seis viviendas o doce, según tipos), por lo que en promociones inmobiliarias de más unidades deberán introducirse modificaciones en el diseño que permitan apreciar una clara diversidad en el conjunto.

Z-3 CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS

El proyecto arquitectónico deberá redactarse desde la perspectiva de:

- La integración en el conjunto residencial y el paisaje, sin entrar en colisión ni con la naturaleza ni con las edificaciones contiguas
- La sencillez de líneas, materiales, colores y texturas
- La evitación de soluciones complejas, recargadas o historicistas (particularmente en terrazas, balaustradas, aleros, cornisas, etc.)
- La calidad de los materiales y de las soluciones constructivas, evitando acabados de paramentos visibles en colores estridentes o reflectantes y buscando arquitecturas propias de un lenguaje sencillo, funcional y rural. Si se emplea ladrillo visto en fachada, éstos serán de color claro y no brillantes.
- La adaptación de las cubiertas a la arquitectura local tradicional, de modo que podrán ser planas o, preferentemente, inclinadas, según los criterios estéticos descritos en este sentido para las ordenanzas Z-1 y Z-2.

- El respeto a las condiciones del relieve natural de la parcela, incorporando la jardinería que se prevé preservar y la de nueva plantación y evitando actuaciones agresivas de movimiento de tierras.
- La sostenibilidad del modelo propuesto, desde el punto de vista medioambiental, para lo cual se justificará expresamente que la vegetación elegida soporta bien el clima de Castellón y no precisa de la aportación de una cantidad desproporcionada de agua.
- La concepción global del proyecto: edificación principal sobre rasante, edificaciones auxiliares, piscina (si la hubiera), cerramiento exterior, etc.

El informe técnico del proyecto a los efectos de la obtención de Licencia de Obras, comprobará la adecuación de las características estéticas de las edificaciones y de las actuaciones de jardinería que se prevé llevar a cabo (y que se incluirán en el proyecto de ejecución o en proyecto específico aparte, vinculante). Los criterios básicos a tener en cuenta serán los señalados anteriormente.

En la promoción de viviendas será preceptivo presentar, junto con el Proyecto Básico, una descripción infográfica de la edificación en su entorno real, con perspectivas desde los puntos más visibles, de modo que en el momento de informar la Licencia se pueda evaluar exactamente el impacto visual de la edificación. El contenido de estas infografías se considerará vinculante, en la medida en que son la imagen fiel y real de lo que se esta autorizando y podría determinar la introducción de posibles modificaciones en el diseño, si el ayuntamiento lo estima pertinente.

Z-3 CONDICIONES DE VOLUMEN.

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las especificadas en el plano correspondiente.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas (siete metros, 7,00 m.) para las viviendas aisladas y pareadas y de tres plantas (nueve metros y medio, 9,50 m.) para las viviendas adosadas. La totalidad del espacio construido, dentro de la envolvente máxima definida por la altura de la fachada y el plano de cubierta, incluyendo el espacio bajo cubierta, se considera espacio útil aprovechable (en el caso de la última planta, a partir de la altura mínima libre interior establecida en este P.G.O.U con carácter general).

Si, como resultado del desnivel de la parcela, la edificación generara una planta más en la cota inferior del terreno, ésta se podrá considerar habitable y que forma parte de la vivienda, aunque por su desarrollo en altura se trate únicamente de un semisótano. En ningún caso la solución arquitectónica podrá generar más de una planta (añadida a las dos o tres permitidas) como resultado de posibles desniveles de las parcelas.

ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

CUBIERTAS

Según se ha expresado anteriormente, la cubierta será inclinada (con pendiente máxima del 35%) o plana. En el caso de las cubiertas inclinadas, serán de **teja árabe en tonos rojizos, pajizo u ocres y no brillante**. La cumbrera estará situada a una altura máxima de 2,25 m respecto a la altura máxima de cornisa. En fachadas que tengan un gran impacto visual desde algún punto del pueblo se elegirá un tipo de teja o de rasilla similar a la del entorno, evitándose la imagen de producto industrializado perfectamente uniforme.

Las cubiertas planas serán pisables y con revestimiento cerámico rojizo o no transitables y con protección de grava. No se permite otro tipo de acabados superficiales de cubierta.

CHAFLANES

Serán los especificados en los planos de ordenación pormenorizada del P.G.O.U

DENSIDAD, PARCELA MÍNIMA Y CONDICIONES DE FACHADA

De no indicarse expresamente otro parámetro en las fichas de gestión correspondientes, la densidad máxima admisible será la expresada en la tabla siguiente, excepto en el caso de edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, donde la densidad será la que ya existe. En situaciones de esquina estos límites podrán minorarse en un 20%.

	Superficie mínima	diámetro inscribible mínimo	Fachada mínima
Edificación vivienda unifamiliar entre medianeras o en hilera (cada vivienda)	120 m ²	5 m	5 m
Edificación vivienda unifamiliar pareada (cada vivienda)	300 m ² (cada vivienda)	10 m (cada vivienda)	12 m (cada vivienda)
Edificación vivienda unifamiliar aislada	500 m ²	20 m	20 m

En las manzanas consolidadas parcialmente por edificación unifamiliar y señaladas en los planos de ordenación pormenorizada como Z-3* únicamente se permite la edificación pareada y la aislada. En el resto de las manzanas se permite la articulación de propuestas arquitectónicas que desarrollen conjuntos de manzanas completas, con zonas no edificadas y de servicios comunes, en cuyo caso la disposición de la edificación y su tipología (aislada, adosada o pareada) será libre, con la única limitación del número máximo de viviendas y el techo edificable asignado a cada manzana en este Plan.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIÓN

Salvo en edificios adosados, la distancia entre edificios, medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a la altura.

Cuando se trate de elementos volumétricos del mismo edificio que formen una sola unidad arquitectónica, la distancia entre paramentos paralelos medida en la perpendicular a los mismos quedará a juicio del arquitecto autor del proyecto.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad, manzana a manzana (en el caso de los suelos urbanos incluidos en unidades de ejecución) vendrá expresada en las fichas de gestión de cada ámbito urbanístico. De no indicarse expresamente otro parámetro en las fichas de gestión correspondientes, la edificabilidad máxima sobre parcela neta será la expresada en la siguiente tabla:

Máximas edificabilidades permitidas sobre parcela neta	m²c/m²s
Edificación vivienda unifamiliar entre medianeras o en hilera.	1,00 m ² c/m ² s
Edificación vivienda unifamiliar pareada.	0' 80 m ² c/m ² s
Edificación vivienda unifamiliar aislada.	0' 60 m ² c/m ² s

En el caso de tratarse de **edificios protegidos** se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Bienes Protegidos, o en su caso, a lo establecido por el Plan Especial de Protección correspondiente.

En el caso de que exista una Unidad de Ejecución, sobre manzana neta, la edificabilidad se calculará, (salvo que en la Ficha de Gestión se establezcan otros datos concretos) asignando proporcionalmente la misma edificabilidad a cada manzana. Es decir, el techo edificable de cada ámbito se distribuirá de forma proporcional entre todas las manzanas que componen el suelo neto.

Se permite la transferencia de edificabilidad de unas manzanas (o parcelas) a otras, siempre que dicha actuación quede recogida en escritura pública y en el Registro de la Propiedad y que no se sobrepasen los valores expresados en la tabla siguiente. De esta manera, aunque se modifiquen parcialmente las edificabilidades sobre parcela neta en función de las demandas del mercado, **los parámetros urbanísticos de cada ámbito permanecerán inalterados.**

FONDO MÁXIMO

No existen más limitaciones al fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

FONDO MÍNIMO

No se especifica fondo mínimo.

OCUPACIÓN DE PARCELA Y ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

La ocupación máxima de la parcela será del 50% en el caso de las viviendas en hilera, del 40% en el caso de las viviendas pareadas y del 30% en el caso de las viviendas aisladas. Las zonas no edificadas deberán mantenerse con su corteza vegetal original y ajardinarse con especies autóctonas, siendo imprescindible la inclusión dentro de los proyectos de viviendas de un apartado que regule específicamente el ajardinamiento interior. En ningún

caso se podrán dejar los espacios libres de parcela pavimentados, salvo en un 10% (máximo) para distribución interior de la misma.

RELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON EL RELIEVE ORIGINAL Y ESPACIOS RESULTANTES

Para la ejecución del proyecto arquitectónico, la edificación se dispondrá en los términos que se considere más apropiado y que cumplan las determinaciones de estas ordenanzas en cuanto a altura máxima, ocupación, etc.

La parte de parcela no ocupada por la edificación deberá mantenerse sin alteración del relieve original, al menos en un 50% de la superficie total, prohibiéndose expresamente los movimientos de tierra que supongan una alteración total e indiscriminada de la parcela.

No se permiten los taludes verticales o con una pendiente mayor del 50% que superen los dos metros y medio, debiéndose (en caso necesario), proceder a una solución escalonada o progresiva de la edificación.

PATIOS

Interiores o de parcela. Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

RETRANQUEOS

Se exigirá un retranqueo mínimo de tres metros a los linderos y frente de la edificación, salvo que existiera acuerdo entre los propietarios colindantes reflejado en documento notarial, para la construcción de edificaciones adosadas (dentro de la tipología aislada), en cuyo caso podrán eliminarse los retranqueos a linderos laterales. Los retranqueos en la avenida principal de entrada serán de 5 metros.

En el caso de promociones conjuntas de manzanas sobre un proyecto arquitectónico único no registrarán las condiciones anteriores y se estará a lo establecido para la disposición de la edificación en este Plan.

SALIENTES Y VUELOS

En lo que respecta a vuelos y salientes en la línea de las fachadas principales se estará a lo dispuesto en las Normas Generales. En el resto de las fachadas o en la totalidad de las mismas cuando el edificio se hubiese retranqueado respecto a la alineación exterior de

fachada en forma que ningún saliente o vuelo sobrepase dicha alineación, los vuelos serán libres igual que los salientes y quedarán a juicio del arquitecto autor del proyecto.

VALLADO

El vallado, de existir, se realizará fundamentalmente con elemento vegetal, rejas o vallas con visibilidad. La parte maciza del mismo nunca superará el metro y medio de altura, y el conjunto no superará los dos metros y medio de altura. Los proyectos conjuntos de manzanas deberán contemplar una **solución unitaria para el vallado**.

El trazado de los vallados será de líneas sencillas y fondo uniforme, evitando soluciones complejas o historicistas impropias del lugar. Los vallados deberán quedar siempre terminados, independientemente del grado de provisionalidad de la edificación que encierren o de la inexistencia de la misma.

No se permiten las fábricas enfoscadas sin pintar, ni el bloque de hormigón visto, aplacados pulidos, o pinturas en colores estridentes, debiendo ser la coloración de fachadas (si la fábrica lo requiriere), en tonos suaves.

En el proyecto arquitectónico que se presente para solicitar Licencia de Obra se describirá de manera clara e inequívoca la solución del vallado exterior de la parcela en todo su perímetro.

RESERVA DE APARCAMIENTOS

Se reservará una plaza por vivienda en el interior de la parcela.

En parcelas superiores a 500 m². se reservarán dos plazas por vivienda.

Z-3 DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para las mismas se determinen en las Normas Generales.

1. ALMACENES.

Permitido, siempre como uso secundario y vinculado al residencial. En estos casos el almacén deberá destinarse a guardar materiales o maquinaria relacionados con las explotaciones agrarias y ganaderas o con la construcción y su autorización vendrá

condicionada al permiso de los vecinos colindantes, que deberá quedar recogido en documento.

En el caso de solicitarse un uso de almacén vinculado a vivienda deberá expresarse la relación de materiales a almacenar, a fin de determinar la necesidad, o no, de solicitar previamente una Licencia de Actividad relativa a dicho uso.

2. ASISTENCIAL BENÉFICO.

Permitidos los tipos A1 y A2.

3. COMERCIAL.

Permitido en sus tipos A y B.

4. DEPORTIVO.

Permitido en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

En las categorías 3ª y 4ª será preceptivo que la calle por la que tengan acceso cuente con una anchura mínima de 16 y 20 m. respectivamente.

5. DOCENTE.

Permitido en todos sus tipos.

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO.

Permitido en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

En las categorías 3ª y 4ª las calles por las que tengan acceso tendrán una anchura mínima de 16 y 20 m. respectivamente.

7. ESTACIONES DE SERVICIO.

Permitidos en vías de anchura igual o superior a 21 m.

8. GARAJES-APARCAMIENTOS.

Permitidos en categorías 1ª y 2ª y 6ª.

El número de aparcamientos para los diferentes usos será el determinado en las condiciones generales.

9. HOTELERO.

Permitido en todas sus categorías.

10. INDUSTRIAL.

Prohibido

11. OCIO Y RECREO.

Permitido en categoría A.

12. OFICINAS.

Permitido en su categoría 1ª.

13. RELIGIOSO.

Permitido en todas sus formas.

14. SANITARIO.

Permitidos los tipos B1, B2 y B4.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.

Permitido los tipos B1 y C2.

16. SOCIO-CULTURAL.

Permitido.

17. TANATORIO.

Uso prohibido.

18. VIVIENDA.

Permitido en su tipo 1. Viviendas unifamiliares aisladas y agrupadas.

Z 3 CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD E INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE

El proyecto arquitectónico deberá redactarse desde la perspectiva de:

- La integración en el conjunto residencial y en el paisaje, sin entrar en colisión ni con la naturaleza ni con las edificaciones contiguas. En este sentido, la apreciación del paisaje deberá entenderse desde las afueras del pueblo, acercándose al mismo, y no solo en una perspectiva próxima.
- La sencillez de líneas, materiales, colores y texturas
- La evitación de soluciones complejas, recargadas o historicistas (particularmente en terrazas, balaustradas, aleros, cornisas, etc.)
- La calidad de los materiales y de las soluciones constructivas, evitando acabados de paramentos visibles en colores estridentes o reflectantes y buscando arquitecturas propias de un lenguaje sencillo. Si se emplea ladrillo visto en fachada, éste será de color claro y no brillante. Los rejuntados nunca serán de color gris, para lo cual se empleará una solución con mortero de cal, cemento blanco o cualquier otro sistema que permita percibir una fábrica como tradicionalmente se ha venido ejecutando en la arquitectura local
- La adaptación de las cubiertas a la arquitectura tradicional, de modo que éstas podrán ser planas o inclinadas. En el primer caso se podrán terminar con grava o hacerlas transitables de material cerámico liso, pero nunca se terminarán directamente con la impermeabilización. En el caso de cubiertas inclinadas, la teja será cerámica, curva, lisa y no brillante, en tonos rojizos, pajizos o envejecida (se prohíben por tanto las tejas marrones o de tonos muy oscuros y las brillantes).
- El respeto a las condiciones del relieve y estado natural de la parcela, incorporando la jardinería que se prevé preservar y la de nueva plantación y evitando actuaciones agresivas de movimiento de tierras.
- La sostenibilidad del modelo propuesto, desde el punto de vista medioambiental, para lo cual se justificará expresamente que la vegetación elegida soporta bien el clima de Bejís y no precisa de la aportación de una cantidad desproporcionada de agua.
- Las zonas no edificadas deberán mantenerse con su corteza vegetal original y ajardinarse con especies autóctonas, siendo imprescindible la inclusión dentro de los proyectos de viviendas de un apartado que regule específicamente el ajardinamiento interior. En ningún caso se podrán dejar los espacios libres de parcela pavimentados, salvo en un 10% (máximo) para distribución interior de la misma.
- En el caso de promoción de varias viviendas se establece un número mínimo de cuatro viviendas para poder ejecutar una piscina, que será en ese caso comunitaria. Si

se tratara de la ejecución de una sola vivienda, la superficie mínima de parcela para poder ejecutar una piscina será de 500 m².

ZONAS DE CONTACTO ENTRE DOS ORDENANZAS RESIDENCIALES.

Cuando exista una zona de contacto entre dos ordenanzas residenciales, aquella ordenanza que permita mayor altura deberá resolver los problemas planteados por dicho contacto: para ello se aplicará lo dispuesto en el artículo 48 **de las Normas Generales** de la edificación, preparando (si a juicio del ayuntamiento fuera necesario) el Estudio de Detalle correspondiente.

Z-T Terciario

Z-T Definición.

Corresponde a zona de uso exclusivo terciario

Uso característico: terciario (y eventualmente industrial.)

Z-T Condiciones de Volumen.

ALINEACIONES, CHAFLANES Y RASANTES

Serán los especificados en los Planos correspondientes.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima edificable será de 10,50. Se exceptúan de esta limitación elementos singulares que por características específicas de proceso de producción exigieran mayor altura, siempre y cuando se justifique su impacto visual y estético en el Proyecto Básico.

ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

Salvo en edificios adosados, la distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a 2/3 de la altura del más alto.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable sobre parcela bruta será de 4,5 m³/m²., equivalente a 0,7 m²t/m²s. Deberán cumplirse ambos parámetros.

Los altillos en el interior de naves industriales no computan aprovechamiento urbanístico.

Los altillos serán insegregables horizontalmente como edificación, y deben tener acceso solamente a través de la actividad principal y única que los justifique.

En el caso de que exista una Unidad de Ejecución, sobre manzana neta, la edificabilidad se calculará, (salvo que en la Ficha de Gestión se establezcan otros datos concretos)

asignando proporcionalmente la misma edificabilidad a cada manzana. Es decir, el techo edificable de cada ámbito se distribuirá de forma proporcional entre todas las manzanas que componen el suelo neto.

Se permite la transferencia de edificabilidad de unas manzanas (o parcelas) a otras, siempre que dicha actuación quede recogida en escritura pública y en el Registro de la Propiedad y que no se sobrepasen los valores expresados en la tabla siguiente. De esta manera, aunque se modifiquen parcialmente las edificabilidades sobre parcela neta en función de las demandas del mercado, **los parámetros urbanísticos de cada ámbito permanecerán inalterados:**

FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación será de 8 metros.

FONDO MÁXIMO

No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

FONDO MÍNIMO

No se establece fondo mínimo.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación del volumen edificable y de las condiciones sobre retranqueos.

PARCELA MÍNIMA

La superficie mínima de parcela neta será de 96 m² en la UET-01 (correspondiente a un frente de 8 metros y una profundidad de 12 metros) y de 240 m² en la UET-02.

En los programas de desarrollo de las zonas, en atención a la tipología de industrias a ubicar, se podrá optar por una parcela mínima de mayor tamaño.

RETRANQUEOS

Se exigirá un retranqueo mínimo a linderos lateral y posterior de 3 metros, salvo que existiera acuerdo entre propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.

Asimismo se exige un retranqueo de 5 m. de la alineación de fachada en calles de anchura inferior a 20 metros.

En el caso de la UET-01, dada su posición y pequeño tamaño, no se prevén retranqueos, debiendo colocarse la edificación tal y como se expresa en el plano OP-1.

SALIENTES Y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

Z-T DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.

1. ALMACENES.

Permitido en sus tipos A, B, C, D y E.

2. ASISTENCIAL BENÉFICO.

Uso prohibido

3. COMERCIAL.

Permitidos los tipos A, B y C.

4. DEPORTIVO.

Permitido exclusivamente para los trabajadores de la zona.

5. DOCENTE.

Uso prohibido

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO.

Prohibido

7. ESTACIONES DE SERVICIO.

Permitido en vías de anchura mínima 20 m.

8. GARAJE-APARCAMIENTO.

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª. En lo que respecta al nº de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de Uso.

9. HOTELERO.

Permitido en todos sus tipos.

10. INDUSTRIA.

Permitido en sus tipos A, B, C y D., de acuerdo con las condiciones de uso.

11. OCIO Y RECREO.

Permitido en sus tipos A, B y el tipo C si está situado a más de 100 m. de zonas residenciales, o de otra actividad similar.

12. OFICINAS.

Permitido en sus categorías 2ª, 3ª y 4ª.

Permitido ligado a la actividad industrial o de almacén que será siempre la actividad principal, o bien en edificación aislada sobre parcela de más de 500 m².

Se permite el uso de instalaciones de oficinas en edificio exclusivo realizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan.

13. RELIGIOSO.

Uso prohibido.

14. SANITARIO.

Permitido el tipo B.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.

Permitido los tipos A y B.

16. SOCIO-CULTURAL.

Uso prohibido.

17. TANATORIO.

Permitido.

18. VIVIENDA.

Prohibido, excepto para el personal de vigilancia a la instalación, así como por los propietarios de la misma con un máximo de dos viviendas por parcela.

Z-T CONDICIONES ESTÉTICAS.

Condiciones de promoción: Teniendo en cuenta el carácter rural del municipio y con el objeto de minorar el impacto visual de este tipo de edificaciones, **la tramitación de las solicitudes de Licencia Municipal de obras deberá formularse por manzanas completas.** Es decir, cada una de las manzanas señaladas en los planos de ordenación pormenorizada como de uso industrial, deberán incluirse en **un único Proyecto Básico en el que se aplique el mismo criterio estético y compositivo para todas las edificaciones** de este uso, con independencia de que la ejecución de las obras se haga por fases.

Los **proyectos** justificarán la adecuación estética a su entorno, a tal fin se presentará:

- Fotomontaje o infografía de la implantación, con indicación de colores, texturas y calidades de fachada.
- En los Proyectos Básicos de los conjuntos de naves se preverán **elementos comunes que compongan estéticamente el conjunto y sean inalterables por los propietarios individuales y así se haga constar fehacientemente.**
- El informe técnico del proyecto a los efectos de la obtención de licencia de obras, comprobará la citada adecuación de las características estéticas de las edificaciones.

Los **criterios básicos** a tener en cuenta serán:

- **Calidad de los materiales:** No se permitirán fábricas para enfoscar sin enfoscar, ni meros enlucidos y pintados. Se perseguirá la durabilidad de los materiales.
- **Imagen:** Se perseguirá una imagen sencilla y limpia, volúmenes puros.
- **Acabados:** Correcta ejecución, instalaciones bien protegidas e insertadas en el conjunto.
- **Publicidad:** Se adjuntará propuesta de rótulos, etc. en el proyecto.

Z-T CONDICIONES DE DEPURACIÓN Y VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.

La gestión de las aguas residuales se resolverá mediante estaciones depuradoras que deberán ejecutarse con anterioridad al desarrollo de las actuaciones urbanísticas o bien mediante la conexión de la red (de recogida separativa) de aguas no pluviales del nuevo suelo productivo a la depuradora existente. Todos estos suelos deberán conectarse a la red de alcantarillado municipal.

Las aguas residuales procedentes de los suelos de uso industrial deberán ser tratadas previamente y caracterizadas por la propia industria antes de ser vertidas a la red de alcantarillado que se ejecute, siendo únicamente admisibles, aquellas que cumplan los límites establecidos por las ordenanzas de vertido a la red municipal de alcantarillado, que en ningún caso serán más permisivos que los límites previstos en el modelo de ordenanza elaborado al efecto conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias. Las aguas que con cumplan los requisitos anteriores serán gestionadas por empresas gestoras de residuos tóxicos y peligrosos.

Por otra parte, se obtendrá la autorización de vertido por parte de la Confederación Hidrográfica de las aguas residuales y pluviales que se prevén verter sobre los cauces, previamente al desarrollo de los Sectores.

SUELO DOTACIONAL

1. Categorías de las reservas dotacionales.

- a) Red primaria o estructural
- b) Red secundaria

En listado en tomo anexo, se relacionan todos los terrenos dotacionales, así como su clave, número, estado, superficie y sector en que se ubica y titularidad.

2. Preferencia pública.

Los equipamientos comunitarios, destinados a servicios o usos públicos, colectivos o comunitarios, de titularidad pública o de titularidad privada, y de gestión pública o gestión privada en el caso de titularidad pública, se ejecutarán en los suelos reservados en el Plan a esta finalidad, sin perjuicio de la ubicación también de estos usos en otro suelo conforme con la reglamentación establecida para las zonas.

El suelo afectado para el resto de equipamientos comunitarios se reserva preferentemente, para los de titularidad pública, bien de gestión pública, bien de gestión privada, conforme a las formas concesionales del dominio o del servicio público.

Cuando la iniciativa pública, estatal o municipal no proceda a la adquisición del suelo reservado al equipamiento, los particulares, titulares del dominio o de un derecho que les faculte para el aprovechamiento del Suelo, como superficie, usufructuario u otro, podrán proponer el destino del suelo al equipamiento previsto en el Plan, sin que se admita, en tanto no se revise o modifique éste, otro destino.

A estos efectos, el particular advertirá a las Administraciones competentes o al Ayuntamiento de su propósito y si transcurrieren dos años sin que por aquellas o por el Ayuntamiento se proceda a iniciar el procedimiento expropiatorio o reparcelatorio dirigido a su obtención, cesará la preferencia pública para el destino a equipamiento.

La Administración competente podrá, antes de vencido el plazo de dos años, permitir la iniciativa privada para la indicada finalidad de equipamiento comunitario, cuando no estuviere prevista en los programas públicos la adquisición del suelo reservado.

3. Condiciones de edificación.

La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de los diferentes equipamientos, al paisaje y a las condiciones ambientales, que deberá respetar, y a la integración en el sector en que se ubiquen. Sin perjuicio de lo establecido en el punto 2.6.

4. Desarrollo de las previsiones sobre equipamientos comunitarios.

El desarrollo de las previsiones de este Plan General sobre equipamientos comunitarios, se realizará en suelo urbano, por regla general mediante Estudios de Detalle, o tal como se especifica más adelante según los tipos.

Las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario conservarán la calificación de suelo dotacional, salvo que, previo informe de la Consellería competente por razón de la materia se justifique la innecesariedad de destinar las mismas a dichos fines, en cuyo caso se destinarán a otros usos públicos o de interés social.

Mientras el Plan no se modifique deberán dedicarse al uso o usos concretos en él previstos, las reservas dotacionales para zonas verdes, espacios libres de edificación sobre rasante, red viaria e infraestructuras aptas para el tránsito, el paseo, la circulación o el transporte.

En los demás casos, será posible la sustitución del uso dotacional previsto en el Plan por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta Administración Pública, siempre que, previo informe favorable municipal en el primer caso se adopte acuerdo expreso motivado por el órgano competente del ente titular o destinatario del terreno y en el segundo medie acuerdo entre las Administraciones interesadas.

Cuando un equipamiento fuere innecesario y el suelo no se afectara a otro equipamiento comunitario, dicho suelo será destinado a parque, jardín urbano o a otros usos públicos o de interés social.

5. Calificación del suelo dotacional.

Comprende los subtipos que se detallan a continuación, con anotación de la ordenanza que les corresponde:

4. **Dotaciones administrativas e instalaciones públicas.** - Ordenanza aplicable Z.AD
5. **Dotaciones docentes.** - Ordenanza aplicable Z.ED
6. **Dotaciones deportivas.** - Ordenanza aplicable Z.RD
7. **Dotaciones infraestructura servicio urbano.** - Ordenanza aplicable Z.ID
8. **Dotaciones sanitarias y asistenciales.** - Ordenanza aplicable Z-TD
9. **Espacios libres y zonas verdes públicas.** - Ordenanza aplicable ZV.

6. Condiciones generales.

Con carácter general todos los suelos destinados a dotaciones de titularidad pública o instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro, tomarán como referencia urbanística los parámetros expresados en la normativa de este Plan. Sin perjuicio de lo anterior el titular de la misma podrá justificar que es necesario para el interés público o en razón a las características propias de ésta, otra configuración, volumetría o altura y a tal efecto se redacte el oportuno Plan Especial.

Asimismo en los edificios ya existentes a la entrada en vigor del Plan no será de aplicación la reserva de plazas de aparcamiento.

Z AD SERVICIOS PÚBLICOS Y ADMINISTRATIVOS

Z AD DEFINICIÓN.

Ordenanza que regula las construcciones, instalaciones y reservas para uso de Instituciones y Servicios Públicos y Administrativos.

Los **servicios administrativos** que se consideran son:

AD-ES Administrativo estatal

AD-AU Administrativo autonómico

AD-LO Administrativo local

Z AD CONDICIONES DE VOLUMEN.

Para las instalaciones existentes que se recogen con este mismo destino en el Plan y que no se encuentran fuera de ordenación en lo que se refiere a alineaciones y alturas, se conservan sus características actuales.

En aquellos casos en que se trate de solares entre medianerías o zonas que no comprendan una manzana completa, será de aplicación la ordenanza residencial de la zona en que se encuentren incluidos, tanto para el volumen como para las alturas, fondo edificable y demás condiciones constructivas.

Previo Estudio de Detalle, podrá proponerse diferente ordenación del volumen (calculado por aplicación de la ordenanza residencial de la zona que corresponda), teniendo en cuenta que deben resolverse los problemas estéticos y funcionales de las zonas de contacto con otras ordenanzas, y que no podrá sobrepasarse la altura máxima permitida por la ordenanza de la zona ya citada.

En el contacto con zonas verdes públicas, éstas se considerarán a todos los efectos como calles peatonales.

Para zonas de uso exclusivo (manzanas completas) serán de aplicación las siguientes condiciones: (Salvo indicación expresa del plano de volumetría de manzanas)

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima será de cuatro plantas (16 m.) y nunca superior a la distancia que separe el nuevo edificio de los existentes en el entorno de la zona de uso exclusivo, medida perpendicularmente a la fachada.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo construible será el resultado de aplicar una edificabilidad de 1,60 m²techo/m²suelo sobre parcela neta. En el caso de terrenos no urbanizables se aplicará 0,8 m²techo/m²suelo sobre parcela bruta.

OCUPACIÓN DE PARCELA

El porcentaje máximo de suelo ocupado con la edificación será del 50%. En el caso de terrenos no urbanizables la ocupación máxima de la parcela bruta será del 30%.

NOTA

Podrá modificarse el uso dotacional público de acuerdo con lo previsto en el art. 58.4 de la L.R.A.U.

Z AD DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

1. ALMACENES.

Se permite el uso ligado a la actividad Administrativa.

2. ASISTENCIAL BENÉFICO.

Uso prohibido

3. COMERCIAL.

Uso prohibido

4. DEPORTIVO.

Uso prohibido

5. DOCENTE.

Uso prohibido

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO.

Permitido

7. ESTACIONES DE SERVICIO.

Uso prohibido

8. GARAJE-APARCAMIENTO.

Se permite el uso ligado a la actividad Administrativa.

9. HOTELERO.

Uso prohibido

10. INDUSTRIA.

Uso prohibido

11. OCIO Y RECREO.

Uso prohibido, excepto tipo A vinculado a la actividad Administrativa

12. OFICINAS.

Se permite el uso ligado a la actividad Administrativa.

13. RELIGIOSO.

Permitido

14. SANITARIO.

Uso prohibido

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.

Permitido en todas sus formas

16. SOCIO-CULTURAL.

Permitido ligado a la actividad Administrativa.

17. TANATORIO.

Uso prohibido.

18. VIVIENDA.

Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine exclusivamente al personal que deba guardar el centro (Conserje, guarda, etc.)

Z ED DOCENTE

Z ED DEFINICIÓN.

Ordenanza que regula las construcciones e instalaciones de carácter docente, sus anejos y similares ubicadas en suelo definido en el Plan con el uso Educativo Cultural, así como las reservas específicas efectuadas a tal fin, centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

Los **usos educativo-culturales** que se consideran son:

- ED-CC Centro cultural
- ED-CI Centro de educación infantil
- ED-CP Centro de educación primaria
- ED-CS Centro de educación secundaria
- ED-CU Centro universitario
- ED-CE Centro educación especial

Z ED CONDICIONES DE VOLUMEN.

En aquellos casos en que se trate de solares entre medianerías o zonas que no comprendan una manzana completa, será de aplicación la ordenanza residencial de la zona en que se encuentren incluidos, tanto para el volumen como para las alturas, fondo edificable y demás condiciones constructivas.

Previo Estudio de Detalle, podrá proponerse diferente ordenación del volumen calculado por aplicación de la ordenanza residencial de la zona que corresponda, teniendo en cuenta que deben resolverse los problemas estéticos y funcionales de las zonas de contacto con otras ordenanzas, y que no podrá sobrepasarse la altura máxima permitida por la ordenanza de la zona ya citada.

En el contacto con zonas verdes públicas, éstas se considerarán a todos los efectos como calles peatonales.

Para zonas de uso exclusivo (manzana completa) serán de aplicación las siguientes condiciones: (Salvo indicación expresa del plano de volumetría de manzanas)

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima será de cuatro plantas (16 m.) y nunca superior a 4/3 de la distancia que separe el nuevo edificio de los existentes en el entorno de la zona de uso exclusivo, medida perpendicularmente a su fachada.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar una edificabilidad de 1,60 m²techo/m² suelo sobre parcela neta. En el caso de terrenos no urbanizables se aplicará 0,8 m²techo/m² suelo sobre parcela bruta.

OCUPACIÓN DE PARCELA

El porcentaje máximo de suelo ocupado con la edificación será del 50%. En el caso de terrenos no urbanizables, la ocupación máxima de la parcela bruta será del 30%.

Se estará a lo dispuesto por la Consellería competente en la materia, en cuanto a distribución de espacios, etc.

En las parcelas de más de 4.000 m². al menos el 20% de su superficie se destinará a zona verde o área de juegos.

NOTA

Podrá modificarse el uso dotacional público de acuerdo con lo previsto en los arts. 55.7 y 58.4 de la L.R.A.U.

Z ED DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN.

1. ALMACENES.

Uso archivos permitido

2. ASISTENCIAL BENÉFICO.

Uso prohibido

3. COMERCIAL.

Uso prohibido

4. DEPORTIVO.

Permitidos vinculados al uso educativo cultural.

Respecto a las instalaciones deportivas anejas a centros se permitirá, fuera del horario escolar y sin que interfiera con los fines del centro, la utilización de las mismas por el resto de la población de la zona donde se ubica. A estos efectos la Consellería o institución responsable y el Ayuntamiento arbitrarán los convenios pertinentes.

5. DOCENTE.

Permitido en todas sus formas

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO.

Permitido ligado a la instalación educativo cultural

7. ESTACIONES DE SERVICIO.

Uso prohibido.

8. GARAJE-APARCAMIENTO.

Permitidos para uso de las instalaciones, en las categorías 1ª y 2ª.

9. HOTELERO.

Uso prohibido

10. INDUSTRIA.

Uso prohibido

11. OCIO Y RECREO.

Permitido tipo A vinculado al uso educativo cultural

12. OFICINAS.

Permitido ligado a la actividad educativo cultural.

13. RELIGIOSO.

Permitida la instalación de capillas u oratorios ligados a la actividad educativo cultural.

14. SANITARIO.

Permitida la instalación de clínicas de urgencia ligados a las instalaciones.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.

Uso prohibido, tan sólo el ligado a la actividad propia.

16. SOCIO CULTURAL.

Permitidos vinculados al uso educativo cultural.

17. TANATORIO.

Uso prohibido

18. VIVIENDA

Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine exclusivamente al personal que deba guardar el centro (Conserje, guarda, etc.). La superficie destinada a vivienda nunca superará el 5% de la total del centro.

Z RD RECREATIVO DEPORTIVO

Z RD DEFINICIÓN.

Ordenanza que regula las instalaciones y zonas declaradas en el Plan de uso recreativo deportivo.

Los **usos recreativo deportivo** que se consideran son:

RD-SR Socio recreativo

RD-DE Deportivo

Z RD CONDICIONES DE VOLUMEN.

ALTURA

Se permite una altura máxima de 2 plantas y 10 m. que puede ser sobrepasada previa autorización del Ayuntamiento por instalaciones especiales como tribunas, frontones, etc.

Para el caso de solares entre medianeras se aplicará la altura de la zona.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar la edificabilidad de 3,6 m³/m².

Para el caso de solares entre medianeras se aplicará la edificabilidad y condiciones de volumen de la ordenanza aplicable en la zona.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de la parcela con edificación será del 40%.

Z RD CONDICIONES ESPECIALES

En las nuevas reservas (de más de 4.000 m².) se destinará al menos un 20 por 100 de la superficie a zona ajardinada de uso público.

En zonas de contacto con otras ordenanzas deberán resolverse, mediante el Estudio de Detalle correspondiente, los problemas tanto estéticos como funcionales que se planteen.

NOTA

Podrá modificarse el uso dotacional público de acuerdo con lo previsto en el art. 58.4 de la L.R.A.U.

Z RD DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

1. ALMACENES.

Uso prohibido

2. ASISTENCIAL BENÉFICO.

Uso prohibido

3. COMERCIAL.

Permitida exclusivamente la instalación de bares y cafeterías para uso de los deportistas y espectadores.

4. DEPORTIVO.

Permitido en todas sus formas con sus instalaciones correspondientes.

5. DOCENTE.

Uso Prohibido

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO.

Permitido.

7. ESTACIONES DE SERVICIO.

Uso prohibido.

8. GARAJE APARCAMIENTO.

Permitidos en su categoría 1ª y 2ª ligados a las instalaciones deportivas.

9. HOTELERO.

Uso prohibido, excepto ligado a la actividad deportiva.

10. INDUSTRIAL.

Uso prohibido.

11. OCIO Y RECREO.

Permitido el tipo A ligado a la instalación deportiva

12. OFICINAS.

Permitido ligado a la actividad deportiva.

13. RELIGIOSO.

Uso prohibido

14. SANITARIO.

Permitido ligado a la instalación deportiva.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.

Permitido ligado a la actividad deportiva recreativa.

16. SOCIO CULTURAL.

Permitido ligado a la actividad deportiva recreativa.

17. TANATORIO.

Uso prohibido

18. VIVIENDAS

Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine exclusivamente al personal que deba guardar el centro (Conserje, guarda, etc.). La superficie destinada a vivienda no superará el 10% de la construida total.

Z ID INFRAESTRUCTURAS

Z ID DEFINICIÓN.

Se establecen una serie de reservas para dotaciones abiertas en el sentido de ser susceptibles de recibir cualquier equipamiento que se considere necesaria al servicio de la zona correspondiente tales como instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte, infraestructura radioeléctrica y otras análogas.

Las **infraestructuras y servicios urbanos** considerados son:

- ID-CM** Comercial público de Abastos
- ID-MT** Matadero
- ID-CE** Cementerio
- ID-AA** Abastecimiento de aguas
- ID-ED** Evacuación y depuración
- ID-IE** Electricidad
- ID-IT** Telefonía
- ID-IG** Gas
- ID-TR** Transportes
- ID-OT** Otros servicios
- ID-RE** Radioeléctrica (ver normativa propia)

Z ID CONDICIONES DE VOLUMEN.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Las condiciones de edificabilidad, alturas, etc., serán las específicas del uso a que se destine y subsidiariamente los específicos del área de que se trate. Si no vinieran concretados se ajustarán a los medios del sector en que se ubica. A tal fin se redactará el pertinente instrumento de planeamiento.

Nunca superarán los propios de la ordenanza de la zona y en su defecto los 16 m. de altura o los 1,8 m²techo/m²suelo o 6 m³/m²suelo.

EJECUCIÓN

Para la ejecución de los equipamientos que se prevean será preceptivo un Estudio de Detalle previo pormenorizado en el que se expliciten las razones que aconsejen tal ubicación y las ventajas de servicio público que reportan.

CONDICIONES ESPECIALES

En cualquier caso para parcelas de más de 4.000 m². al menos el 20% debe destinarse a zona verde.

NOTA

Podrá modificarse el uso dotacional público de acuerdo con lo previsto en el art. 58.4 de la L.R.A.U.

Z ID DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

1. ALMACENES.

Permitido para la actividad propia

2. ASISTENCIAL BENÉFICO.

Permitido

3. COMERCIAL.

Permitido.

4. DEPORTIVO.

Permitido.

5. DOCENTE.

Permitido

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO.

Permitido.

7. ESTACIONES DE SERVICIO.

Permitido en vías de más de 20 m de anchura.

8. GARAJE APARCAMIENTO.

Permitidos en su categoría 1ª y 2ª ligados a las instalaciones deportivas.

9. HOTELERO.

Uso prohibido, excepto ligado a la actividad deportiva.

10. INDUSTRIAL.

Uso prohibido.

11. OCIO Y RECREO.

Permitido tipo A ligado a la actividad.

12. OFICINAS.

Permitido.

13. RELIGIOSO.

Permitido

14. SANITARIO.

Permitido.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.

Permitido.

16. SOCIO CULTURAL.

Permitido.

17. TANATORIO.

Permitido

18. VIVIENDAS.

Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine exclusivamente al personal que deba guardar el centro (Conserje, guarda, etc.). La superficie destinada a vivienda no superará el 10% de la construida total.

Z ID-RE ORDENANZA REGULADORA DE LA INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS RADIOELÉCTRICAS.

Z ID-RE OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Art. 1 Objeto.

El objeto de esta Ordenanza es regular las condiciones urbanísticas y medioambientales a las que deben someterse la ubicación, instalación y funcionamiento de las infraestructuras radioeléctricas de telecomunicación en el término municipal de Bejís a fin de que su implantación se realice con todas las garantías urbanísticas, medioambientales y de seguridad y salubridad para los ciudadanos y se produzca la menor ocupación y el mínimo impacto visual y medioambiental en el entorno.

Art. 2 Ámbito de Aplicación.

1. Están incluidas en el ámbito de aplicación de esta Ordenanza las infraestructuras radioeléctricas con antenas susceptibles de generar campos electromagnéticos en un intervalo de frecuencia de entre 0 Hz a 300 GHz que se encuentren situadas en el término municipal, y concretamente, antenas e infraestructuras de telefonía móvil accesible al público y otros servicios de telefonía móvil; antenas e infraestructuras de radiodifusión y televisión, las instalaciones radioeléctricas de redes públicas fijas con acceso radio y radioenlaces.
2. Quedan **excepcionadas** de esta Ordenanza:
 - A) Las antenas catalogadas de radioaficionados.
 - B) Las antenas pasivas de radiodifusión y televisión.
 - C) Los equipos y estaciones de telecomunicación para la defensa nacional, la seguridad pública y la protección civil, en las condiciones convenidas al efecto por el Ayuntamiento y el órgano titular.

Z ID-RE PLANIFICACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN Y DESARROLLO.

Art. 3 Objeto de la planificación.

1. Los operadores podrán presentar Planes de Implantación de desarrollo conjunto para ofrecer servicio a una determinada zona, tanto para el caso de tecnologías futuras, como en el de las actuales cuyo despliegue de red aún no haya sido acabado.
2. El Ayuntamiento, a la vista de los diferentes Planes de Implantación presentados por los operadores, podrá requerir la incorporación de criterios o medidas de coordinación y atenuación del impacto visual ambiental. El sentido fundamental de estos Planes es el de sentar las bases técnicas para la redacción, por parte del Ayuntamiento, de un futuro Plan Especial regulador
3. Dichos Planes de Implantación proporcionarán la información necesaria para la adecuada integración de las instalaciones incluidas en el ámbito de aplicación de esta Ordenanza y del futuro Plan Especial, en la ordenación medioambiental y territorial, asegurando el cumplimiento de las limitaciones establecidas en la legislación vigente

Art. 4 Contenido del Plan de implantación.

1. El Plan de Implantación reflejará las ubicaciones de las instalaciones existentes y las áreas de búsqueda para aquéllas previstas y no ejecutadas.
2. El Plan estará integrado por la siguiente **documentación**:
 - A) **Memoria** con la descripción de los servicios prestados, las soluciones constructivas utilizadas y, al menos, las medidas adoptadas para la minimización del impacto paisajístico y medioambiental de las instalaciones previstas en el plan. A estos efectos, se justificara, con la amplitud suficiente, la solución adoptada y la necesidad de las instalaciones planteadas.
 - B) **Título habilitante** para la implantación de la red de telecomunicaciones.
 - C) **Planos del esquema general del conjunto de las infraestructuras radioeléctricas**, indicando las instalaciones existentes y las que se pretendan instalar, con localización en coordenadas UTM (coordenadas exactas para instalaciones existentes y coordenadas del centro del área de búsqueda para instalaciones no ejecutadas), código de identificación para cada instalación y cota altimétrica.
 - D) **Documentación técnica para cada instalación** con descripción de los elementos y equipos que la integran y zona de servicio; localización del emplazamiento con la calificación urbanística del suelo, afecciones

medioambientales y al patrimonio histórico-artístico; incidencia de los elementos visibles de la instalación sobre los elementos que se consideran protegidos y que afecten al paisaje o al entorno medioambiental; y posibilidad de uso compartido.

E) Programa de ejecución de las nuevas instalaciones y/o modificación de las existentes que incluirá, al menos, la siguiente información.

- Calendario previsto de implantación de las nuevas instalaciones.
- Fechas previstas de puesta en servicio.
- Fechas previstas de retirada de instalaciones, para instalaciones que hayan quedado o queden en desuso.

F) Programa de mantenimiento de las instalaciones, especificando la periodicidad de las revisiones (al menos una anual) y las actuaciones a realizar en cada revisión.

4. La información gráfica ha de señalar los lugares de emplazamiento, con coordenadas UTM y sobre a cartografía a escala 1:10.000 del Plan General.
5. La documentación que integra el Plan de Implantación se presentará por duplicado en el Registro General de la Corporación.

Art. 5 Criterios para la elaboración del Plan de implantación.

1. Conforme a lo establecido en el RD 1066/2001, en la planificación de las instalaciones radioeléctricas, sus titulares deberán tener en consideración, entre otros criterios, los siguientes:
 - A) La ubicación, características y condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas deben minimizar los niveles de exposición del público en general a las emisiones radioeléctricas con origen tanto en éstas como, en su caso, en los terminales asociados a las mismas, manteniendo una adecuada calidad del servicio.
 - B) En el caso de infraestructuras radioeléctricas sobre cubierta de edificios, sus titulares deberán instalar el sistema emisor de manera que el diagrama de emisión no incida sobre el propio edificio, terraza o ático.
 - C) De manera particular, las condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas deberán minimizar, en la mayor medida posible, los niveles de emisión cercanos a las áreas de influencia sobre espacios sensibles, tales como escuelas, centros de salud, hospitales o parques públicos.

2. En las instalaciones se deberá utilizar la solución constructiva que mejor contribuya a la minimización del impacto visual y medioambiental.

Art. 6 Efectos.

La presentación del Plan de Implantación determinará, junto con los requerimientos expresados por otras entidades públicas o privadas y las alegaciones de los vecinos que sean estimables, la redacción del futuro Plan Especial.

Art. 7 Actualización y modificación del Plan de Implantación.

1. Las operadoras deberán comunicar las modificaciones del contenido del Plan de Implantación presentado, solicitando su actualización para poder proceder a hacer efectivos dichos cambios.
2. En todo caso, las operadoras deberán adecuar el Plan a la normativa que en cada momento sea de aplicación en esta materia.

Z ID-RE LIMITACIONES Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN.

Art. 8 Limitaciones de Instalación.

1. De salubridad.

La instalación y el funcionamiento de las infraestructuras radioeléctricas deberán observar con rigor la normativa vigente en materia de exposición humana a los campos electromagnéticos, en especial la establecida en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece, entre otras, medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, y en particular:

- A) No podrán establecerse nuevas instalaciones radioeléctricas o modificar las existentes cuando de su funcionamiento conjunto pudiera suponer la superación de los límites de exposición establecidos en la normativa aplicable.
- B) En las instalaciones de equipos pertenecientes a redes de telecomunicación se adoptarán las medidas necesarias para garantizar las debidas condiciones de seguridad y la máxima protección a la salud de las personas. En particular, estas medidas se extremarán sobre espacios sensibles, tales como escuelas, centros de salud, hospitales o parques públicos.

2. Urbanísticas.

- A) Sin perjuicio de la normativa específica, no podrán establecerse instalaciones de radiocomunicación en los bienes inmuebles de interés cultural declarados monumentos por la Ley del Patrimonio Histórico o incluidos en el Catálogo de Bienes protegidos de este Plan.
- B) Se limitarán las instalaciones en los conjuntos histórico-artísticos, zonas arqueológicas y jardines, obligándose a incorporar las medidas de mimetización o las soluciones específicas que minimicen el impacto visual.
- C) Cualquier instalación que se solicite en un edificio o entorno protegido precisará del dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio.
- D) Desde el punto de vista urbanístico la regulación de antenas, hasta la redacción del Plan especial, queda regulada del siguiente modo (sin detrimento de las que sean exigibles en aplicación del resto de normativa sectorial):

1. Disposiciones comunes a todas las antenas y sus elementos auxiliares, con independencia de su emplazamiento.

- Deberán utilizar la tecnología y el diseño disponible en el mercado que menor impacto ambiental y visual provoque.
El Ayuntamiento podrá imponer tipologías de antenas distintas, o medidas de mimetización más severas que las propuestas por el interesado, con el objeto de conseguirlo.
- Estarán dotadas de protección contra descargas eléctricas de origen atmosférico, con conexión a tierra independiente.
- La parte inferior de las antenas estará a una altura mínima de 2,5 metros sobre cualquier superficie normalmente transitable por personal ajeno a su servicio técnico, situada en las direcciones en las que emita radiación.

2. Antenas situadas en suelo no urbanizable.

- La máxima altura sobre el nivel del terreno del conjunto soporte-antenas serán 35 metros.
- Se vigilará especialmente la minimización del impacto visual.

3. Antenas situadas en polígonos industriales.

- La máxima altura sobre el nivel del terreno del conjunto soporte-antenas serán 30 metros.
- Las antenas situadas sobre edificios de oficinas, edificios industriales de carácter singular o emblemático, o edificios industriales incluidos en suelo residencial, estarán sometidas a las mismas restricciones que las situadas en suelo urbano residencial.

4. Antenas, y sus elementos accesorios, situados en suelo urbano residencial.

- Se instalarán en la parte superior de las edificaciones existentes, no admitiéndose su colocación directa en fachadas o sobre el suelo.
- Se fijarán a elementos estructurales que soporten su peso y esfuerzos, y garanticen la seguridad del conjunto. Cuando las fijaciones se realicen sobre la cubierta, se pondrá especial cuidado en no causar goteras o filtraciones.
- Deberán disponerse a una distancia mínima de 2 m de retranqueo respecto a las líneas de fachada y medianería del edificio.
- El mástil o elemento soporte quedará contenido en un cilindro de 16 cm de diámetro.
- El conjunto soporte-antenas quedará contenido en un cilindro de 120 cm de diámetro.
- Los vientos para arriostamiento del mástil o soporte, se fijarán a éste a una altura no superior a un tercio de la longitud de dicho elemento.
- La altura máxima del conjunto mástil-antenas sobre el último forjado de planta, será la menor de las siguientes:
 - Ocho metros de altura.
 - La mitad de la mínima altura de cornisa del edificio respecto a la rasante de cualquier de las vías públicas sobre las que éste recae.
 - La altura de un cono recto, cuyo eje lo constituye el mástil o elemento soporte de la antena, que posea un ángulo entre dicho eje y la generatriz de 45º, y cuya base se sitúe sobre el último forjado de planta y quede contenida en el polígono formado por las líneas de fachada y de medianería del edificio.

Las instalaciones de recintos contenedores de equipos auxiliares de una antena cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Deberán colocarse en zonas comunes de la cubierta del edificio. Las instalaciones interiores no serán accesibles al público general.
- b) Se deberá comprobar que la cubierta y demás elementos de la edificación soportan el peso de las nuevas instalaciones, empleándose bancadas de nivelación y reparto si fuera necesario.
- c) Se deberá prestar especial atención en evitar goteras causadas por los anclajes de los elementos.
- d) Los aparatos que contengan, y en especial los sistemas de climatización, no transmitirán vibraciones al edificio, ni provocarán

niveles de ruido superiores a los permitidos, tanto en el ambiente exterior, como en el interior de viviendas, patios de luces, etc.

- e) Dispondrán de un sistema de detección y activación automática en caso de incendio. Si el sistema fuese de atmósfera inerte, el recinto dispondrá en el exterior de una señal que indique su activación alertando sobre la necesidad de tomar medidas adecuadas para entrar en él.
- f) Su ubicación y dimensiones estarán limitados por los siguientes parámetros:
 - Los casetones se retranquearán un mínimo de 3,5 metros respecto a las líneas de fachada o medianería en la planta de cubierta.
 - El conjunto casetón-bancada tendrá una altura máxima de 3,5 metros, y una superficie no superior a 25 m².
- g) No dificultará el paso en la zona de cubierta, ni la evacuación de aguas de lluvia.
- h) Poseerá colores que permitan su integración con el resto del edificio.

El objeto de algunas de las limitaciones indicadas, es que las instalaciones no sean visibles para los peatones situados en la vía pública, desde una distancia inferior a la altura de cornisa del edificio. Si esta condición se consigue por el tipo de edificio, o de manzana en la que se ubique el edificio sobre el que se sitúan las instalaciones, los límites del polígono podrán extenderse a las líneas de fachada y medianería del resto de edificios integrantes de la manzana, ya construidos.

Cuando la morfología de la antena e instalaciones auxiliares, permita una total integración estética con la de la edificación en la que se sitúa, serán admisibles, a juicio del Ayuntamiento, soluciones diferentes a las que se imponen.

Las condiciones de los apartados anteriores no serán aplicables a:

- Edificios catalogados.
- Edificios de carácter singular o ubicados en zonas emblemáticas del municipio.
- Edificios donde la visibilidad de las instalaciones afecte notablemente el entorno.

Para estos casos, y de forma razonada, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia solicitada, o exigir medidas adicionales más restrictivas.

3. Uso compartido.

- A) El Ayuntamiento podrá establecer la obligación de compartir emplazamiento para aquellas instalaciones que se ubiquen en terrenos de dominio público.
- B) Cuando se trate de la utilización por diferentes operadores de una determinada ubicación, se procurará la menor separación entre las diferentes antenas y la mejor composición rítmica, para lograr la máxima integración en el paisaje.

Art. 9 Condiciones de protección ambiental y de seguridad de las instalaciones.

1. Con carácter general las estaciones radioeléctricas de radiocomunicaciones deberán:
 - A) Utilizar la solución constructiva disponible en el mercado que con las menores dimensiones, reduzca al máximo el impacto visual y ambiental.
 - B) Resultar compatibles con el entorno o integrarse arquitectónicamente de forma adecuada.
2. La intervención del Ayuntamiento en este ámbito salvaguardará los principios de transparencia, proporcionalidad y no discriminación.
3. En las instalaciones de las infraestructuras radioeléctricas se adoptarán las medidas necesarias para reducir al máximo el impacto visual sobre el paisaje arquitectónico urbano, con las debidas condiciones de seguridad.
4. La climatización de cualquier recinto contenedor se efectuará de forma que los sistemas de refrigeración se ajusten a las prescripciones establecidas por la vigente normativa de protección del medio ambiente urbano y se minore al máximo el impacto visual y paisajístico..
5. La instalación de las infraestructuras radioeléctricas se efectuará de forma que se posibilite el tránsito de personas, necesario para la conservación y mantenimiento del espacio en el que se ubiquen.
6. Los contenedores se destinarán exclusivamente a albergar el equipamiento propio de las infraestructuras radioeléctricas.

Si son visitables, dispondrán de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de 0,80 por 1,90 m. de altura, que se abrirá en el sentido de la salida. En la proximidad de los contenedores, se situarán extintores portátiles de polvo polivalente o de anhídrido carbónico, cuya eficacia dependerá de las características de la instalación. Se dispondrá, como mínimo, de un extintor de eficacia 21-A y 113-B.

7. Las características y sistemas de protección de las infraestructuras radioeléctricas Cumplirán lo establecido por la normativa específica de aplicación y por el planeamiento urbanístico y demás Ordenanzas vigentes.
8. Se podrán incorporar a las exigencias de la normativa aquellos estudios contrastados realizados por la Organización Mundial de la Salud sobre efectos de las radiaciones ionizantes.

Z ID-RE RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS.

Art. 10 Sujeción a licencia.

Estarán sometidos a la obtención de licencia municipal las obras de las infraestructuras radioeléctricas incluidas en el ámbito de aplicación de esta Ordenanza.

Art. 11 Requisitos para la petición y tramitación de las solicitudes de licencia urbanística para las infraestructuras radioeléctricas en suelo no urbanizable.

La tramitación se ajustará a lo establecido en esta Ordenanza con carácter general, con la salvedad referida en el apartado siguiente.

El Ayuntamiento deberá trasladar el expediente al órgano de la Administración Autonómica competente en la materia. El Ayuntamiento emitirá un dictamen sobre las solicitudes de licencia y en él hará constar todo lo referido al impacto o afectación de la instalación sobre el medio y la proximidad a viviendas o zonas habitadas.

Art. 12 Disposiciones aplicables a la tramitación de las licencias.

1. Además de la documentación requerida con carácter general, a la solicitud de las licencias se acompañará:
 - A) **Proyecto técnico** firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional en el que se incluya, como mínimo, la siguiente **documentación**:
 - a. **Estudio de calificación ambiental** que describa con detalle la posible incidencia de su implantación y funcionamiento en el medio natural exterior e interior de las edificaciones y construcciones de su entorno, con indicación de los siguientes datos:
 - Acreditación fehaciente del cumplimiento de las normas y directrices dictadas por los órganos competentes en materia de salud ambiental.

- Impactos ambientales producidos por ruidos y vibraciones y por la expulsión forzada de aire caliente o viciado.
- Impacto visual en el paisaje arquitectónico urbano.
- Medidas correctoras que se proponen adoptar para eliminar dichos impactos y grado de eficacia previsto.

b. Documentación gráfica ilustrativa del impacto visual de la instalación desde el nivel de la vía pública y justificativa de la localización y de la solución de instalación elegidas en la que se incluyan:

- Fotomontajes o infografías:
- Frontal y trasera de la instalación.
- Lateral derecho: desde el lado contrario de la vía, a 50 metros de la instalación.
- Lateral izquierdo: desde el lado contrario de la vía, a 50 metros de la instalación.

Si lo estimasen procedente los servicios técnicos municipales deberá aportarse, además, simulación gráfica del impacto visual desde la perspectiva de la visión del viandante o desde otros puntos.

c. Plano, a escala adecuada, de la localización de la instalación y del trazado cableado.

d. Descripción de las medidas correctoras adoptadas para la protección contra las descargas eléctricas de origen atmosférico, así como de las de señalización y vallado que restrinja el acceso de personal no profesional a la zona.

B) Referencia al Plan de Implantación previamente presentado que contemple las características de la instalación para la que se solicita la licencia, con expresión del código de identificación correspondiente,

C) Declaración o compromiso de mantener la instalación en perfectas condiciones de seguridad, estabilidad y ornamentación.

D) Acreditación de la presentación ante el Ministerio de Ciencia y Tecnología del proyecto técnico necesario para la autorización por éste de las instalaciones radioeléctricas.

2. Para la concesión de las licencias será preceptivo el informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de medio ambiente, de patrimonio histórico y estética urbana y, cuando proceda según la normativa sectorial aplicable, el informe de los órganos o instituciones competentes en materia de protección del patrimonio histórico-artístico natural.

3. La puesta en marcha de estas instalaciones, estará sometida a la concesión por el Ayuntamiento de la correspondiente licencia de funcionamiento. Para la obtención de esta licencia el solicitante deberá acreditar la aprobación por el Ministerio de Ciencia y

Tecnología del correspondiente proyecto técnico y el informe favorable de la inspección realizada por el mismo Ministerio (en este caso, solo si dicha inspección se hubiera llevado a cabo)

4. No obstante lo anterior, en el **caso de estaciones radioeléctricas de menos de 10 vatios de potencia y de estaciones radioeléctricas que, conforme a lo previsto en esta Ordenanza, precisen de licencia municipal**, se aportará la siguiente documentación:
- A) Memoria descriptiva y justificativa de las obras o instalaciones con fotomontajes y simulación gráfica del impacto visual en el paisaje arquitectónico urbano.
 - B) Planos a escala adecuada de las obras y de las instalaciones, de la localización de la instalación en la construcción o en el edificio y del trazado del cableado.
 - C) Certificación de la acreditación oficial de la empresa responsable de las obras e instalaciones.

Para este tipo de estaciones, se concederá simultáneamente además la licencia que autorice su puesta en funcionamiento.

Art. 13 Disposiciones procedimentales de carácter general.

La solicitud y la correspondiente documentación se presentará por duplicado en el Registro General del Ayuntamiento. Esta documentación irá acompañada de la acreditativa del cumplimiento de las obligaciones tributarias que determinen las Ordenanzas Fiscales correspondientes y del aseguramiento, mediante la suscripción de la correspondiente póliza de responsabilidad civil, de los daños que las instalaciones pudieran ocasionar a las personas o los bienes.

La presentación incompleta o defectuosa de la documentación, a que hacen referencia los artículos anteriores deberá ser subsanada en el plazo de 10 días a partir de la notificación que, a este respecto, remita el Ayuntamiento al interesado. La no subsanación en plazo comportará la desestimación de la solicitud.

Sin perjuicio del preceptivo trámite de audiencia a los interesados, se acreditará, en su caso, la autorización del titular o titulares del predio donde se ubique la instalación.

La competencia para resolver la petición corresponde al Alcalde. La resolución concediendo o denegando las licencias deberá dictarse conforme al procedimiento y en el plazo establecidos en sus respectivas Ordenanzas y, supletoriamente, en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Z ID-RE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES.

Art. 14 Deber de conservación.

1. Los titulares de las licencias, así como los propietarios de las instalaciones, están obligados a mantenerlas en las debidas condiciones de seguridad, estabilidad y conservación, así como a incorporar las mejoras tecnológicas que contribuyan a minimizar el impacto ambiental y visual de las mismas.

Asimismo, tendrán que revisar las instalaciones anualmente, notificando al Ayuntamiento en el plazo de dos meses la acreditación de dicha revisión y aportando la siguiente documentación:

- Certificación del cumplimiento de los niveles de emisión según los establecidos por el organismo competente.
- Documentación gráfica del estado visual de la instalación.
- Informe de afección de la instalación sobre la estructura del edificio que la soporta (en caso de instalaciones en edificios).
- Plan de medidas correctoras de los problemas detectados.

Cuando los servicios municipales detecten un estado de conservación deficiente, lo comunicarán a los titulares de la licencia para que, en un plazo de quince días a partir de la notificación de la irregularidad, adopten las medidas oportunas. En caso de urgencia, cuando existan situaciones de peligro para las personas o los bienes, las medidas habrán de adaptarse de forma inmediata. De no ser así, la instalación podrá ser retirada por los servicios municipales, a cargo del obligado.

2. En los **supuestos de cese definitivo de la actividad o existencia de elementos de la instalación en desuso**, el titular de la licencia o, en su caso, el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias para dismantelar y retirar los equipos de radiocomunicación o sus elementos, restaurando el estado anterior del terreno, la construcción o edificio que sirva de soporte a dicha instalación.
3. Además del titular de la licencia y del propietario de las instalaciones, serán responsables subsidiarios del cumplimiento de las obligaciones reguladas en este artículo, a excepción del deber de revisión, el promotor de la obra o de la actividad, el que hubiera realizado la instalación y el propietario del inmueble donde se ubican.

Art. 15 Renovación y sustitución de las instalaciones.

Estarán sujetas a los mismos requisitos que la primera instalación la renovación o sustitución completa de una instalación y la reforma de las características de la misma que

hayan sido determinantes para su autorización, así como la sustitución de alguno de sus elementos por otro de características diferentes a las autorizadas.

Art. 16 Órdenes de ejecución.

1. Con el fin de asegurar el cumplimiento de lo establecido en la presente Ordenanza, el órgano competente del Ayuntamiento dictará las órdenes de ejecución que sean necesarias, las cuales contendrán las determinaciones siguientes:
 - A) de los trabajos y obras a realizar para cumplir el deber de conservación de las infraestructuras radioeléctricas y de su instalación o, en su caso, de su retirada o de la de alguno de sus elementos.
 - B) del plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado, que se fijará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de los trabajos a realizar.
 - C) La orden de ejecución determinará, en función de la entidad de las obras a realizar, la exigibilidad del proyecto técnico y, en su caso, dirección facultativa.
2. En los casos de infracciones graves o muy graves, aparte de la sanción que en cada caso corresponda, la Administración municipal podrá disponer el desmontaje o retirada de las instalaciones, con reposición de las cosas a su estado anterior al de comisión de la infracción. De no ser ejecutada dicha orden por el responsable, se iniciará expediente de ejecución subsidiaria con repercusión de los gastos al interesado.
3. Las infraestructuras radioeléctricas instaladas sin licencia sobre suelo de uso o dominio público municipal, no necesitarán el requerimiento previo al responsable de la instalación y serán retiradas por el Ayuntamiento, con repercusión de los gastos al interesado, además de la imposición de las sanciones que correspondan.

Art. 17 Fianzas.

El Ayuntamiento podrá exigir una fianza al titular de la instalación para cubrir la ejecución de todas las medidas de protección y de corrección que se impongan y el desmantelamiento de la misma.

Z ID-RE RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y SANCIONADOR DE LAS INFRACCIONES.

Art. 18 Inspección y disciplina de las instalaciones.

Las condiciones urbanísticas de localización, instalación -incluidas las obras- y seguridad de las instalaciones reguladas por esta Ordenanza, estarán sujetas a las facultades de inspección municipal, correspondiendo a los servicios y órganos que tengan encomendada la facultad protectora de la legalidad y de disciplina.

Art. 19 Protección de legalidad.

1. Las acciones u omisiones que contravengan lo dispuesto en la presente Ordenanza podrán dar lugar a la adopción de las medidas que a continuación se establecen, que serán impuestas por el procedimiento previsto para cada una de ellas:
 - A) Restitución del orden vulnerado en materia de urbanismo, medio ambiente o salud.
 - B) Imposición de multas a los responsables previa tramitación del procedimiento sancionador que corresponda, conforme a lo establecido por la ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás normas de aplicación.
2. En todo caso, la Administración municipal adoptará las medidas tendentes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

Art. 20 Infracciones y sanciones.

1. Infracciones.

Las acciones u omisiones que vulneren lo dispuesto en la presente Ordenanza en relación al emplazamiento, instalación y funcionamiento de las infraestructuras radioeléctricas constituirán infracciones que serán sancionadas de conformidad con lo establecido en la legislación estatal, autonómica y municipal que resulte de aplicación, en los términos regulados en esta Ordenanza y en lo dispuesto en los apartados siguientes:

1.1. Infracciones muy graves:

- A) la instalación sin las correspondientes licencias de las infraestructuras radioeléctricas.

1.2. Infracciones graves.

- A) El funcionamiento de la actividad con sus equipos de comunicaciones sin respetar las condiciones que figuren incorporadas a la licencia concedida.
- B) El incumplimiento de los deberes de conservación, revisión y retirada de las instalaciones radioeléctricas.
- C) El incumplimiento de los plazos de adecuación de las instalaciones existentes establecidos en la presente Ordenanza.

1.3. Infracciones leves:

Aquellas otras acciones y omisiones, no contempladas en los apartados anteriores, que vulneren lo dispuesto en lo referente a las instalaciones radioeléctricas.

En todo caso, cuando en el procedimiento sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, las acciones y omisiones que vulneren lo dispuesto en la presente Ordenanza serán calificadas como infracciones leves.

2. Sanciones.

La imposición de sanciones precisa de habilitación legal; por lo tanto, las cuantías señaladas se recogen a título orientativo, cada Corporación deberá establecerlas conforme a la legislación aplicable. Disposición Adicional Única de la ley 11/1999, de 21 de abril, de Modificación de la LRBRL.

La determinación de las sanciones que corresponde imponer por la comisión de las infracciones tipificadas en esta Ordenanza, se realizará en la forma siguiente:

- 2.1.** La comisión de las infracciones leves a que se refiere esta Ordenanza se sancionará con multa de 600 a 1.800 euros.
 - 2.2.** La comisión de las infracciones calificadas como graves en la presente Ordenanza serán sancionados con multa del 15 al 30% del valor de la instalación.
 - 2.3.** La comisión de las infracciones muy graves se sancionará con multa del 30 al 50% del valor de la obra, instalación o actuación realizada.
- 3.** Las actuaciones reguladas en esta Ordenanza que, aún amparadas en una licencia, se realicen en contra de las condiciones impuestas por la misma, serán consideradas, a los efectos de aplicación del régimen de protección de la legalidad y sancionador de las infracciones correspondientes, como actuaciones sin licencia, imponiéndose la sanción de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores, que se calcularán por los Servicios Técnicos competentes.
 - 4.** En la aplicación de las sanciones previstas en la presente Ordenanza, así como en la posible adopción de las medidas cautelares y los plazos de caducidad y prescripción, se estará a lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Z ID-RE RÉGIMEN FISCAL.

Art. 21 Régimen fiscal.

Las instalaciones reguladas en esta Ordenanza, así como la obtención de las licencias preceptivas, estarán sujetas a los tributos previstos en las Ordenanzas fiscales con arreglo a los preceptos de éstas.

Z ID-RE DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA.

Las instalaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza, aunque hubieron obtenido en su momento las licencias entonces preceptivas, deberán adecuarse a la misma en el plazo de doce meses contados a partir de dicha entrada en vigor.

En caso contrario, el Ayuntamiento suspenderá cautelarmente la actividad de las citadas instalaciones hasta que procedan a la referida adecuación, y ordenará su clausura si, transcurrido un mes desde la suspensión, no se hubieron iniciado al efecto los oportunos trámites mediante la solicitud de las licencias que correspondan y la presentación del correspondiente Plan de Implantación.

SEGUNDA.

Las solicitudes de licencia, presentadas antes de la entrada en vigor de esta Ordenanza y sobre las que aún no haya recaído resolución, se tramitarán de acuerdo con las determinaciones de esta Ordenanza.

TERCERA

En el plazo máximo de dos años el ayuntamiento redactará un Plan Especial Regulador de las Infraestructuras Radioeléctricas, en el que una vez que se haya dado audiencia a las compañías suministradoras (a través de los correspondientes Planes de Implantación), a los particulares, empresas y entidades públicas o privadas, se recogerá de forma gráfica y escrita las condiciones para la implantación de este tipo de infraestructuras, así como sus emplazamientos posibles dentro del término municipal.

Z ID-RE DISPOSICIONES FINALES.

PRIMERA.

En lo no previsto en esta Ordenanza, se estará a lo dispuesto en la normativa Europea, Estatal y Autonómica sobre la materia.

Z ID-RE ANEXO.- Definición de Conceptos

A los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por:

Antena: Aquel elemento integrante de un sistema de radiocomunicación cuya función es la de transmitir o recibir potencia con unas determinadas características de direccionalidad acordes a la aplicación. Las antenas tienen tamaños y diseños muy variados.

Código de Identificación: El conjunto de letras y números utilizados para referenciar a una instalación o estación radioeléctrica.

Contenedor (para equipos de telecomunicación): El recinto cerrado destinado a albergar equipos de telecomunicación y elementos auxiliares.

Dominio Público Radioeléctrico: El espacio por el que pueden propagarse las ondas radioeléctricas.

Infraestructura o instalación radioeléctrica: El conjunto de equipos de telecomunicación y elementos auxiliares que permiten el establecimiento de radiocomunicaciones.

Microcélula y picocélula: El equipo o conjunto de equipos para la transmisión y recepción de ondas radioeléctricas en una red de telefonía móvil, cuyas antenas son de pequeña dimensión y dan servicio en áreas reducidas o espacios interiores.

Radiocomunicación: Toda telecomunicación transmitida por medio de ondas radioeléctricas.

Radioenlace: Radiocomunicación entre dos puntos fijos que utiliza antenas muy directivas.

Radiodifusión: Servicio de transmisión de información unilateral.

Servicios de telecomunicaciones: Los servicios cuya prestación consiste, en su totalidad o en parte, en la transmisión y conducción de señales por las redes de telecomunicaciones con excepción de la radiodifusión y la televisión.

Servicio de telefonía disponible al público: La explotación comercial para el público del transporte directo y de la conmutación de la voz en tiempo real con origen y destino en una red pública conmutada de telecomunicaciones entre usuarios, de terminales tanto fijos como móviles.

Telecomunicaciones: Toda transmisión, emisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o informaciones de cualquier naturaleza por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.

Z TD SANITARIO, ASISTENCIAL Y BIENESTAR SOCIAL

Z TD DEFINICIÓN.

Ordenanza que regula las construcciones, instalaciones y reservas definidas en el Plan con uso sanitario, asistencial y bienestar social.

Las **dotaciones** que se consideran son:

TD-RA Residencial asistencial

TD-HO Sanitario hospitalario

TD-CS Sanitario Centro de Salud

TD-RE Religioso

Z TD CONDICIONES DE VOLUMEN para TD-RA, TD-HO y TD-CS.

Para las **instalaciones existentes** que se recogen con este mismo destino en el Plan y que no se encuentren fuera de ordenación en lo que se refiere a alineaciones y alturas, se conservan sus características actuales.

En aquellos casos en que se trate de solares **entre medianerías** o zonas que **no comprendan una manzana completa**, será de aplicación la ordenanza residencial de la zona en que se encuentren incluidos; tanto para el volumen como para las alturas, fondo edificable y demás condiciones constructivas.

Previo **Estudio de Detalle**, podrá proponerse diferente ordenación del volumen calculado por aplicación de la ordenanza residencial de la zona que corresponda, teniendo en cuenta que deben resolverse los problemas estéticos y funcionales de las zonas de contacto con otras ordenanzas y que no podrá sobrepasarse la altura máxima permitida por la ordenanza de la zona ya citada.

En el contacto con zonas verdes públicas, éstas se considerarán a todos los efectos como calles peatonales.

Para zonas de uso exclusivo (**manzanas completas**) serán de aplicación las siguientes condiciones: (Salvo indicación expresa del plano de volumetría de manzanas)

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima será de cuatro plantas (16 m.) y nunca superior a la distancia que separe el nuevo edificio de los existentes en el entorno de la zona de uso exclusivo, medida perpendicularmente a su fachada.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo construible será el resultado de aplicar una edificabilidad de 1,6 m²techo/m²suelo. En el caso de terrenos no urbanizables se aplicará 0,8 m²techo/m²suelo sobre parcela bruta.

OCUPACIÓN DE PARCELA

El porcentaje máximo de suelo ocupado por la edificación será el 50%.

En el caso de terrenos no urbanizables la ocupación máxima de la parcela bruta será del 30%.

En parcelas de superficie mayor a 4.000 m²., al menos el 20% de la superficie se destinará a aparcamiento y otro 20% como mínimo a zona verde.

Z TD CONDICIONES DE VOLUMEN para TD-RE.

Para las instalaciones existentes que se recogen con este mismo destino en el Plan y que no se encuentren fuera de ordenación en lo que se refiere a alineaciones exteriores se conservan sus características actuales.

En aquellos casos en que se trate de solares entre medianerías o zonas que no comprendan una manzana completa, será de aplicación la ordenanza residencial de la zona en que se encuentren incluidos, tanto para el volumen como para las alturas, fondo edificable y demás condiciones constructivas.

Previo Estudio de Detalle, podrá proponerse diferente ordenación del volumen calculado por aplicación de la ordenanza residencial de la zona que corresponda, teniendo en cuenta que debe resolverse los problemas estéticos y funcionales de las zonas de contacto con otras ordenanzas, y que no podrá sobrepasarse la altura máxima permitida por la ordenanza de la zona ya citada

En el contacto con zonas verdes públicas, éstas se considerarán a todos los efectos como calles peatonales.

Para zonas de uso exclusivo (**manzanas completas**) serán de aplicación las siguientes condiciones: (Salvo indicación expresa del plano de volumetría de manzanas).

ALTURA

La altura máxima será de 12 metros, excepto elementos singulares como campanario, símbolos religiosos, etc. que podrán sobrepasarla.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar una edificabilidad de 6 m³/m².

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela será del 70 por ciento.

CONDICIONES ESPECIALES

En las nuevas reservas se destinará al menos un 20% de la superficie total a zona ajardinada de uso público.

NOTA

Podrá modificarse el uso dotacional público de acuerdo con lo previsto en el art. 58.4 de la L.R.A.U. Para el Sanitario (TD-HO y TD-CS) deberá adecuarse también a lo previsto en el art. 55.7 de la L.R.A.U.

Z TD DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

1. ALMACENES.

Permitido ligado a la actividad asistencial sanitaria.

2. ASISTENCIAL BENÉFICO.

Permitido

3. COMERCIAL.

Uso prohibido

4. DEPORTIVO.

Permitido ligado a la actividad sanitaria asistencial

5. DOCENTE.

Permitido ligado a la actividad sanitaria asistencial

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO.

Uso prohibido

7. ESTACIONES DE SERVICIO.

Uso prohibido

8. GARAJE-APARCAMIENTO.

Permitidos los vinculados al uso sanitario asistencial

9. HOTELERO.

Uso prohibido

10. INDUSTRIA.

Uso prohibido

11. OCIO Y RECREO.

Permitido el tipo A ligado a la actividad sanitaria asistencial

12. OFICINAS.

Permitido ligado a la actividad sanitaria asistencial

13. RELIGIOSO.

Permitido

14. SANITARIO.

Permitido en todos sus grados

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.

Permitido ligado a la actividad sanitaria asistencial

16. SOCIO CULTURAL.

Permitido ligado a la actividad sanitaria asistencial

17. TANATORIO.

Uso prohibido.

18. VIVIENDAS.

Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine exclusivamente al personal que deba guardar el centro (Conserje, guarda, etc.). La superficie construida destinada a vivienda nunca será superior al 10% de la superficie construida total.

Z V ZONAS VERDES

Z V DEFINICIÓN.

Ordenanza que regula las zonas declaradas en el Plan General como zonas verdes.

Las **zonas verdes** que se considerarán son las establecidas en el R.P.C.V., es decir, **ZV-AL Área de Juego** y **ZV-JL Jardín**.

Z V CONDICIONES DE VOLUMEN.

CERRAMIENTOS

Tendrán una altura máxima de 0,50 m., si se trata de elementos opacos. Se podrá rebasar esta altura con setos vegetales o protecciones diáfanos estéticamente admisibles hasta 3 m. de altura total

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable para los usos especificados en el apartado correspondiente será de 0,2 m³/m². o 0,07 m²techo/m²suelo.

Z V DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

1. ALMACENES.

Uso prohibido

2. ASISTENCIAL-BENÉFICO.

Uso permitido

3. COMERCIAL.

Pequeños puestos de artículos para niños, pájaros, flores y similares con un volumen máximo total de 20 m³.

4. DEPORTIVO.

Uso permitido

5. DOCENTE.

Uso permitido

6. ESPECTÁCULO RECREATIVO.

Uso permitido

7. ESTACIONES DE SERVICIO.

Uso prohibido

8. GARAJE-APARCAMIENTO.

Únicamente para vivienda guardería o servicio de las dotaciones públicas.

9. HOTELERO.

Uso prohibido

10. INDUSTRIA.

Uso prohibido

11. OCIO Y RECREO.

Uso prohibido

12. OFICINAS.

Pequeñas oficinas exclusivamente vinculadas al servicio propio del uso del parque.

13. RELIGIOSOS.

Uso prohibido

14. SANITARIO.

Uso prohibido.

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.

Uso prohibido

16. SOCIO CULTURAL.

Uso permitido

17. TANATORIO.

Uso prohibido

18. VIVIENDAS.

Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine exclusivamente al personal que deba guardar el centro (conserje, guarda, etc.)

OTROS SERVICIOS

Se permite la instalación de almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos, estufas y servicios de aseo.

La ubicación de centros de transformación requerirá la previa aceptación por parte del Ayuntamiento del emplazamiento concreto y de las características estéticas del mismo.

TÍTULO SEXTO: NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL (SUR)

1. ÁMBITO

Las zonas de Suelo Urbanizable Residencial están constituidas por las áreas que expresamente se delimitan y señalan con esta denominación. (SUR)

Sectores "SUR Bejís-1" y "SUR "Las Ventas-1"

2. USO CARACTERÍSTICO

El uso característico será el Residencial.

3. TIPOLOGÍAS

La tipología prevista en todos los sectores de suelo urbanizable residencial es la de vivienda unifamiliar, en cualquiera de sus configuraciones (aislada, pareada o adosada individualmente o formando comunidades de vecinos, etc.)

4. USOS COMPATIBLES

	Permitido	Prohibido
Almacenes	*	
Asistencial	*	
Comercial	*	
Deportivo	*	
Docente.	*	
Espectáculos.		*
Garaje.	*	
Estaciones de servicio.	En travesías.	
Hotelero.	*	
Industrial.		*
Oficinas.	*	
Religioso.	*	
Ocio y recreo	*	
Sanitario.	*	
Servicios Administrativos	*	

Socio Cultural.	*	
Tanatorio		*
Vivienda.	*	

La suma de aprovechamiento urbanístico de los usos que no sean vivienda no superará el 30% del total del aprovechamiento del Sector.

5. CONDICIONES DE LA PARCELA

	Superficie mínima	diámetro inscribible mínimo	Fachada mínima
Edificación vivienda unifamiliar entre medianeras o en hilera (cada vivienda)	120 m ²	5 m	5 m
Edificación vivienda unifamiliar pareada (cada vivienda)	350 m ²	10 m	12 m
Edificación vivienda unifamiliar aislada	1.000 m ²	20 m	20 m

La parcela mínima para el suelo sin ordenar pormenorizadamente se fija, a efectos de segregaciones en 5.000 m².

6. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

	número de plantas	Altura máxima (metros)	Ocupación máxima	Separación a lindes
Edificación vivienda unifamiliar entre medianeras o en hilera.	3	9'5	50%	0
Edificación vivienda unifamiliar pareada.	2	7,0	40%	3 m
Edificación vivienda unifamiliar aislada.	2	7,0	30%	3 m

Los criterios de aplicación de la altura máxima de la edificación serán los mismos que los de la ordenanza Z-3

Para el resto de condiciones de la edificación, se estará a lo determinado en las Ordenanzas Generales del Plan, así como la Normativa de Habitabilidad y Diseño de la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo, así como cualquier otra norma de obligado cumplimiento.

7. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad en m²t uso característico/m²s sobre parcela bruta y neta es la especificada en la correspondiente ficha de gestión.

Sobre manzana neta, la edificabilidad se calculará, (salvo que en la ficha de Gestión se establezcan otros datos concretos) asignando proporcionalmente la misma edificabilidad a cada manzana. Es decir, el techo edificable de cada ámbito se distribuirá de forma proporcional entre todas las manzanas que componen el suelo neto del mismo.

Se permite la transferencia de edificabilidad de unas manzanas (o parcelas) a otras, siempre que dicha actuación quede recogida en escritura pública y en el Registro de la Propiedad y que no se sobrepasen los valores expresados en la tabla siguiente. De esta manera, aunque se modifiquen parcialmente las edificabilidades sobre parcela neta en función de las demandas del mercado, **los parámetros urbanísticos de cada ámbito permanecerán inalterados:**

Máximas edificabilidades permitidas sobre parcela neta	m ² c/m ² s
Edificación vivienda unifamiliar entre medianeras o en hilera.	1,00 m ² c/m ² s
Edificación vivienda unifamiliar pareada.	0,80 m ² c/m ² s
Edificación vivienda unifamiliar aislada.	0,60 m ² c/m ² s

NOTA: Si las correspondientes fichas de gestión fijan otros parámetros, los allí fijados prevalecerán sobre los especificados aquí.

La densidad en número viv/ha, viene expresada en las fichas de gestión.

8. OTROS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Con relación a las condiciones estéticas, tratamiento de zonas libres de parcela no ocupadas por la edificación, articulación unitaria de manzanas completas, etc., se estará a lo establecido por la Ordenanza Z-3, reguladora de la edificación unifamiliar en suelo urbano.

TÍTULO SÉPTIMO: NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL (SUI).

1. ÁMBITO

Las zonas de Suelo Urbanizable Industrial están constituidas por las áreas que expresamente se señalan con esta denominación. (SUI).

En principio, este P.G.O.U. no contempla suelo urbanizable de uso industrial. No obstante, si a través de alguno de los mecanismos previstos en la legislación urbanística, en el desarrollo del Plan o como complemento a éste, se planteara una reclasificación con éste uso, los parámetros urbanísticos serían los siguientes:

2. USO CARACTERÍSTICO

El uso característico será el Industrial. En el desarrollo de los planes parciales se especificará la zona destinada a una o varias de las tipologías siguientes

3. TIPOLOGÍAS

	Permitida	Prohibida
Naves industriales adosadas de hasta 1.000 m ² construidos	*	
Naves industriales en grandes parcelas (> 1.000 m ² . y < 5.000 m ² .)	*	
Grandes industrias > 5.000 m ² .		*

4. USOS COMPATIBLES

	Permitido	Prohibido
Almacenes	*	
Asistencial	*	
Comercial	*	
Deportivo	*	
Docente	*	
Espectáculos	*	
Garaje	*	
Estaciones de servicio	*	
Hotelero	*	
Industrial	*	
Oficinas	*	
Religioso	*	

Ocio y recreo	*	
Sanitario	*	
Servicios Administrativos	*	
Socio Cultural	*	
Tanatorio	*	
Vivienda	*	

La suma de aprovechamientos urbanísticos de los usos que no sean industrial o comercial no superará el 15% del aprovechamiento total del Sector.

5. CONDICIONES DE LA PARCELA

	Superficie mínima	Diámetro inscribible mínimo	Fachada mínima
Naves industriales adosadas de hasta 1.000 m ² . Construidos	300 m ²	12 m	12 m.
Naves industriales en grandes parcelas (1.000 m ² . a 5.000 m ² .)	1.000 m ²	20 m	20 m.

La parcela mínima para el suelo sin programar se fija, a efectos de segregaciones en 10.000 m².

6. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

	nºplant.	altura máxima m.(*).	Ocupación máxima	Separación Mínima a lindes	Separación a fachadas
Naves industriales adosadas de hasta 1.000 m ² construidos	2	10'5	85%	0	5 m
Naves industriales en grandes parcelas (1.000 a 5.000 m ² .)	2	10'5	85%	3 m o mancomunidad lindes	5 m.

(*) Los elementos propios de la instalación, maquinarias, etc. podrán superar la altura máxima debidamente justificada.

7. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad en m²c uso característico por metro cuadrado de suelo sobre parcela bruta es de 0,7 m²c/m²s, equivalente a un máximo de 4,5 m³c/m²s.

La edificabilidad sobre parcela neta en ningún caso superara 1,30 m²c/m²s.

Los altillos o entreplantas en el interior del volumen de una nave industrial no computan como aprovechamiento urbanístico añadido.

NOTA: Si las correspondientes fichas de gestión fijan otros parámetros, aquellos prevalecerán sobre los especificados aquí. Para otro tipo de determinaciones concretas no especificadas en esta normativa se estará a lo establecido en las ordenanzas de uso industrial (Z-I)

TÍTULO OCTAVO: NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE

Consideración Previa

La ordenación del suelo no urbanizable, la atribución de usos y la regulación de las condiciones de protección resulta de enorme importancia en un municipio como Bejís donde **el presente P.G.O.U. clasifica como tal al 98,33% de su territorio.**

Art 1. Definición y Delimitación

Se definen como Suelo No Urbanizable aquellos terrenos que por su carácter rústico y conforme al modelo de ocupación y a la estrategia territorial, el Plan excluye de los procesos de urbanización, siendo por tanto prioritario en este suelo el mantenimiento de sus características rústicas actuales. Estos suelos se encuentran delimitados en los planos de ordenación y justifican su clasificación por cumplir los objetivos enunciados en el Art. 2 de la Ley 10/2004

Art 2. Calificación del Suelo No Urbanizable

Conforme a la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable (en adelante Ley 10/2004) y conforme también a las distintas normativas sectoriales, se clasifican los terrenos del término municipal como Suelo No Urbanizable Común y Suelo No Urbanizable de Protección: Forestal, Infraestructuras, Vías Pecuarias y Dominio Público Hidráulico.

Art 3. Suelo No Urbanizable Común

Este tipo de suelo se corresponde en este P.G.O.U. con el definido en el Art. 5 de la Ley 10/2004. Clave SNUC. Dentro del Suelo No Urbanizable Común se distinguen las siguientes zonas, delimitadas en los planos de ordenación:

1. Suelo No Urbanizable Común de uso agrícola, ganadero, cinegético, que engloba todos aquellos terrenos definidos por el Art. 18.1.a) de la Ley 10/2004. Clave **SNUC-AG**
2. Suelo No Urbanizable Común de uso autorizado de extracción de áridos, que engloba todos aquellos terrenos definidos por el Art. 18.1.b) de la Ley 10/2004. Clave **SNUC-EM.**

3. Suelo No Urbanizable Común de uso posible industrial, terciario o productivo, que engloba todos aquellos terrenos definidos por el Art. 18.1.d) de la Ley 10/2004. Clave **SNUC-P**.

De acuerdo con el Art. 182 en las zonas SNUC-P y SNUC-EM se permiten también los usos contemplados como predominantes en la zona SNUC-AG

Art 4. Suelo No Urbanizable Protegido

Este tipo de suelo se corresponde en este P.G.O.U. con el definido en el Art. 4 de la Ley 10/2004. Dentro del Suelo No Urbanizable Protegido se distinguen los siguientes tipos de protecciones, delimitados en los planos de ordenación:

1. Suelo No Urbanizable Protegido Forestal, que engloba todos aquellos terrenos definidos por la Ley 3/1993 Forestal de la Comunidad Valenciana como suelo forestal, incluyendo las masas forestales englobadas en campos de cultivo. Clave **SNUP-F**.
2. Suelo No Urbanizable Protegido de Infraestructuras Públicas (Carreteras, vertederos, centrales eléctricas, depuradoras, etc.), protege todos aquellos terrenos afectados por una infraestructura y su área de protección. Clave **SNUP-IP**.
3. Suelo No Urbanizable Protegido de Vías Pecuarias, en las que se engloba las distintas vías pecuarias que recorren el término municipal, que se rigen por la Ley estatal 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Clave **SNUP-VP**.
4. Suelo No Urbanizable Protegido de Dominio Público Hidráulico, comprende aquellas áreas territoriales que afectan a los cursos de agua, incluyéndose los cauces naturales, ríos y barrancos, y los canales artificiales, temporales y permanentes. Se encuentran regulados por el Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. Clave **SNUP-DH**.
5. Suelo No Urbanizable Protegido Arqueológico, engloba los yacimientos arqueológicos y bienes culturales protegidos como establece la Ley 7/2004 de Patrimonio de la Generalitat. Clave **SNUP-Arq**. (dada su escasa trascendencia superficial, en este caso no se han computado pero sí se grafían en los planos de ordenación estructural)

Art 5. Régimen jurídico general del Suelo No Urbanizable

La delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable y los procedimientos de autorización para los usos y aprovechamientos susceptibles de localización en esta clase de suelo se regirán por lo establecido en la Ley 10/2004 sobre Suelo No Urbanizable.

Asimismo, los requisitos técnicos y jurídicos necesarios para poder realizar o localizar usos, actividades y aprovechamientos en las zonas donde ello sea autorizable o permitido, serán los establecidos en dicho texto legislativo y en la legislación sectorial pertinente, sin perjuicio de las particularidades que se especifican en estas Normas Urbanísticas para cada tipo de suelo.

Art 6. Condiciones generales

En la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación sectorial, ambiental, de infraestructuras, etc., no se podrán ubicar instalaciones ni construcciones u obras salvo aquellas que tenga previstas el presente Plan, por ser necesarias para su mejor mantenimiento, conservación y para el disfrute público y compatible con los específicos valores justificativos de su Protección.

En lo referente al régimen de protección recogido en cada categoría de Suelo No Urbanizable, las actividades y usos podrán ser permitidos, autorizables y prohibidos.

Serán permitidos aquellos usos y actividades que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección de cada categoría de suelo; prohibidos los que sean incompatibles; y autorizables los que puedan ser compatibles en determinadas condiciones.

- a.) Las actividades y usos permitidos no precisan autorización del órgano competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de que deban ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o administraciones o de que deban cumplir las determinaciones impuestas sobre su localización o condiciones de uso y/o edificación reguladas por el presente Plan General de Ordenación Urbana.
- b.) Los usos y actividades autorizables precisan autorización previa de la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o administraciones.

En todo caso la autorización se otorgará a solicitud del interesado en la que se precisarán los siguientes extremos:

- Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en plano de situación, quedando constancia de que no contribuye a la formación de núcleo urbano.
- Superficie ocupada por la construcción (si la hubiera) y descripción de las características fundamentales de la misma y de los usos o actividades a desarrollar en aquella.
- Copia de los títulos de propiedad que faciliten la identificación de la finca y conformidad otorgada por el dueño para afectar la superficie de ésta a la edificación con las condiciones de indivisibilidad que resulten de la autorización previa.

Las distintas actividades y usos, constructivos o no constructivos, permitidos o autorizables dentro de cada categoría de suelo se realizarán de acuerdo a lo estipulado en Capítulo quinto: Régimen de protección de las categorías de Suelo No Urbanizable.

Todos aquellos usos no contemplados en las presentes normas, ni en legislación sectorial, se consideran autorizables.

Art 7. Parcelaciones

Los actos de segregación o división de fincas rústicas se regirán por lo dispuesto en la disposición Adicional Segunda de la Ley 10/2004.

Art 8. Construcciones existentes

Con independencia de la vinculación (o no) de una edificación de uso residencial a una explotación agrícola, este P.G.O.U. incorpora una relación exhaustiva de viviendas (supuestas vinculadas a explotaciones agrícolas) y masías existentes con anterioridad a la entrada en vigor no solo del Plan, sino incluso también de las anteriores Normas Subsidiarias.

Dicha relación pormenorizada de edificaciones de uso residencial en el suelo no urbanizable comporta el reconocimiento de la existencia estos núcleos con anterioridad a la legislación del suelo no urbanizable valenciana, pero no supone la asunción de que todas las obras realizadas en ellos durante los últimos años se ajusten a las determinaciones legales aplicables.

Se considerarán como **fuera de ordenación**, las edificaciones dispersas existentes en suelo no urbanizable según la clasificación del suelo existente en las anteriores N.N.S.S. que no dispongan de los preceptivos permisos y licencias, excluyendo las edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas o no, aisladas o agrupadas, construidas con anterioridad al año

2000 y las viviendas principales en medio rural asociadas a la actividad agraria, ejecutadas también con anterioridad a esa fecha. Las edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación no podrán ser objeto de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí de las reparaciones mínimas que exija la seguridad e higiene del inmueble.

Las edificaciones que a la entrada en vigor de la presente Normativa no reúnan los requisitos y condiciones establecidos en la misma pero sean susceptibles de adecuarse a las Normas Urbanísticas del presente Plan sin derribar la edificación principal, se declaran en **Inadecuación Urbanística**, no pudiendo realizar obras de ampliación o reforma hasta en tanto no se legalicen.

La regulación de los conjuntos de viviendas cuya configuración determine su consideración como **núcleo de viviendas en suelo no urbanizable** (Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2004) se recoge en este Plan en el Capítulo Sexto de este mismo Título.

CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES DE USO EN SUELO NO URBANIZABLE

Art 9. Actividades y usos no constructivos en Suelo No Urbanizable

A Acciones ligadas a la actividad agrícola, ganadera, forestal y cinegética

- A.1 Aprovechamientos agrícolas: Cualquier práctica agrícola que utilice el soporte suelo.
- A.2 Pastoreo: Aprovechamiento de pastos naturales o rastrojeras por parte de ganado ovino, caprino, vacuno o equino. Se regirá por lo establecido en la Ley 6/2003, de 4 de marzo, de la Generalitat, de Ganadería de la Comunidad Valenciana, o en caso de su aprobación, de la Ordenanza de pastos, hierbas y rastrojeras.
- A.3 Aprovechamiento forestal maderero: Se incluyen bajo este término las acciones sobre las masas arbóreas, bien sean masas ya existentes como nuevas repoblaciones, cuyo fin sea la obtención de madera.
Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente, Ley 3/1993, de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana, así como la normativa que la desarrolla.
- A.4 Otros aprovechamientos forestales: Se considera todos aquellos aprovechamientos forestales no madereros, tanto de las masas arbóreas ya existentes como de nuevas repoblaciones cuyo fin no sea la obtención de madera, tales como la obtención de setas y trufas, plantas medicinales, semillas, etc.

Se registrarán por lo dispuesto en la legislación vigente, Ley 3/1993, de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana, así como la normativa que la desarrolla.

A.5 Aprovechamiento cinegético: la explotación del suelo no urbanizable común con fines cinegéticos de carácter público o privado es uno de los usos característicos y propios de esta clase y categoría de suelo, de acuerdo con el Art. 18.1.a) de la Ley 10/2004 y se registrará por la normativa sectorial que le sea de aplicación.

Se registrarán por lo dispuesto en la legislación vigente, Ley 3/1993, de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana, así como la normativa que la desarrolla.

B Acciones que implican movimientos de tierras

B.1 Explotaciones de canteras y extracción de áridos y tierras:

Se incluyen las actividades destinadas a la extracción de minerales y su posterior clasificación, lavado, transporte, etc.

Con carácter general, la actividad extractiva cumplirá los requisitos que al respecto establece la Ley de Minas de 21 de Julio de 1973 y el Reglamento General para el Régimen de Minería de 11 de diciembre de 1978. Así mismo se registrarán por lo establecido en la ley 2/1989, de 3 de marzo, de la Generalitat Valenciana de Impacto Ambiental. Se efectuará siempre en Suelo No Urbanizable cumpliendo en todo momento lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 10/2004.

Las concesiones de investigación y explotación minera otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan al amparo de la legislación vigente y que dispongan de todos los permisos y licencias administrativas podrán seguir desarrollando su actividad en los términos establecidos por éstas y en toda la cuadrícula minera, incluyendo el suelo no urbanizable protegido que eventualmente pudiera verse afectado, si así lo estima la Consellería competente a través de la Declaración de Impacto Ambiental del presente Plan.

B.2 Acciones relacionadas con la modificación, defensa o rectificación de cursos o masa de agua: se entienden dentro de esta categoría las siguientes actividades a título enunciativo, sin perjuicio de otras que puedan enmarcarse en ella y que se ajustarán a lo dispuesto en la legislación correspondiente:

- Dragados o drenajes: actividad cuyo fin es la eliminación de sedimentos acumulados en cauces de ríos para facilitar el rápido discurrir de las aguas.
- Defensa de ríos (motas, escollera...): infraestructuras realizadas en tierras o piedra para contener las inundaciones de los ríos.

- Rectificación de cauces: consistente en la modificación del cauce de un curso de agua, generalmente para dar mayor velocidad y salida a las aguas, mediante la creación de orillas artificiales en escollera, muro de hormigón o similar, sobre el trazado del mismo cauce o sobre otro trazado distinto.
- Captaciones de agua: se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de agua subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de estas, entre otras, pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

B.3 Apertura de pistas o caminos: se consideran aquellas vías de comunicación que, de modo prioritario, cubren las necesidades tráfico generado en las áreas rurales, dado servicio a los predios agrarios. No son por tanto vías pertenecientes a la Red de Carreteras. La apertura de caminos rurales y su posterior tratamiento del firme deberá realizarse empleando materiales cuyo acabado final no sea de color gris. En este sentido, si un camino va a ser hormigonado, deberá garantizarse que la solución incorpora pigmentos de color en la mezcla o cualquier otra solución, de modo que el aspecto final de la obra quede perfectamente integrado en el paisaje, como si de un camino de tierra se tratase.

B.4 Creación de escombreras: se entiende por escombrera el almacenaje permanente de materiales de construcción u otros, generalmente de tipo inerte, para su desecho.

Se prohíbe en todo el término municipal en relación con el vertido de tierras y escombros:

- El vertido en terrenos públicos que no hayan sido expresamente autorizados para tal finalidad.
- El vertido en terrenos de propiedad particular, aun cuando se disponga de autorización expresa del titular, si, a juicio de los servicios municipales, el vertido perjudica elementos constitutivos del paisaje o implique un riesgo ambiental.
- La utilización de tierras y escombros para obras de relleno, equilibrado de taludes y cualquiera otra que pudiera llevarse a cabo en terrenos rústicos o urbanos, sin permiso expreso municipal.

B.5 Zonas de aparcamiento público: se definen como las áreas de aparcamiento de vehículos a motor que sirven de dotación a actividades realizadas en el Suelo No Urbanizable evitando su dispersión por otras zonas de mayor valor en las que pueden ocasionar alteraciones.

C Actividades ligadas al ocio, recreo, tradición y turismo

C.1 Práctica de deportes organizados: se entiende como tal la práctica de deportes organizados que discurran, parcial o totalmente, por terrenos ajenos a las instalaciones o equipamientos de carácter deportivo.

Se registrará por lo establecido en la Ley 4/2003, de 26 de febrero, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

C.2 Romerías y otras actividades tradicionales: se consideran en este apartado todos aquellos festejos y actividades tradicionales de carácter lúdico, religioso, recreativo, cultural, etc., que se realizan en zonas, parajes, ermitas, etc., localizadas en Suelo No Urbanizable.

Art 10. Actividades y usos constructivos en Suelo No Urbanizable

A Viviendas

Las viviendas se registrarán por lo establecido en la Ley 10/2004. Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial se prohíben las viviendas aisladas en Suelo No Urbanizable Protegido Forestal, de Infraestructuras, de Vías Pecuarias, de Dominio Público Hidráulico, Arqueológica, etc.

En el Suelo No Urbanizable Común la vivienda deberá cumplir los parámetros establecidos en las condiciones particulares de la edificación. En el presente P.G.O.U. se establece la zonificación apta para el uso residencial en esta clase y categoría de suelo.

Se entiende por viviendas vinculadas a una explotación agraria a aquellas construcciones destinadas a albergar a los trabajadores de las explotaciones agrarias y/o explotaciones relacionadas con los recursos naturales y la protección del medio ambiente.

Se permite la construcción de vivienda vinculada a los usos permitidos, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los suelos en que el uso se desarrolla. Su construcción tendrá que ser simultánea o posterior a la explotación o al uso que está vinculado, nunca anterior.

Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas, y en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial en proximidad al uso al que se vincula.

B Almacenes agrícolas

Almacenes agrícolas: entendidos como naves de almacenamiento de maquinaria agrícola o productos relacionados con la actividad agrícola. Este tipo de instalaciones se registrarán por lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 10/2004.

C Construcciones e instalaciones relacionadas con la ganadería

C.1 Instalaciones de apoyo de la ganadería: Este tipo de construcciones son aquellas que albergan ganado, tanto de en régimen intensivo, como extensivo. Se registrarán por lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 10/2004, así como por lo establecido por la Ley 6/2003, de 4 de marzo, de la Generalitat, de Ganadería de la Comunidad Valenciana, y la normativa que lo desarrolla.

Las explotaciones ganaderas y pecuarias, excepto las edificaciones existentes, deberán localizarse a una distancia superior a 2 kilómetros del núcleo de Bejís, en una zona donde se eviten los olores por vientos dominantes. En el caso de las edificaciones existentes, se dispondrá de un plazo de un año para legalizar completamente todas aquellas explotaciones que se encuentren a una distancia inferior a dos kilómetros y superior a quinientos metros. Excepcionalmente podrán autorizarse edificaciones situadas a una distancia menor si se demuestra que, por su posición con respecto a la zona urbana, no constituyen una alteración del paisaje desde ningún punto de vista ni provocan malos olores que puedan afectar a la zona urbana. Dicha legalización se referirá únicamente a la parte que se pueda demostrar fehacientemente que estaba construida antes de la fecha de aprobación provisional de este P.G.O.U. y comportará la asunción por escrito, por parte de sus promotores, de la no ejecución de obras de ampliación de dichas instalaciones aunque éstas vinieran impuestas por la legislación específica reguladora.

C.2 Instalaciones apícolas: se entiende por explotación apícola el conjunto de colmenas, repartidas en uno o en varios colmenares, de un mismo titular con independencia de su finalidad o emplazamiento.

Estas instalaciones se registrarán por lo dispuesto en el Real Decreto 209/2002, de 22 de febrero, por el que se establecen las normas de ordenación de las explotaciones apícolas.

D Construcciones e instalaciones destinadas a la extracción de madera, tratamiento y gestión forestal

Instalaciones y construcciones necesarias para la práctica de la explotación forestal. Se estará a lo dispuesto en la Ley 10/2004.

E Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas

Se procurará en la medida de lo posible que estas sean de carácter provisional.

Las obras, instalaciones y servicios públicos se regirán según lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable.

F Construcciones e instalaciones vinculados a la actividad turística, deportiva, recreativa, de ocio y esparcimiento y terciarias que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable

Hoteles, centros recreativos, deportivos y de ocio, campamentos, etc. Se entienden como servicios terciarios cuya finalidad es la prestación de servicios al público relacionados con la restauración, el alojamiento temporal a las personas, así como otras actividades terciarias en general.

Se regirán por lo establecido en el artículo 27 de la Ley 10/2004, así como por lo dispuesto en la Ley 4/2003, de 26 de febrero, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos. Para la concesión de autorización será necesaria la previa declaración de interés comunitario.

En la realización de todo tipo de actividades recreativas y espectáculos en Suelo no Urbanizable, y sin perjuicio de lo establecido por la Ley 4/2003 que regula las condiciones de autorización de estas actividades, se deberán adoptar las medidas necesarias para la conservación del medio. En ningún caso se realizarán actividades que puedan dañar de forma permanente el suelo, los ecosistemas acuáticos, la flora y la fauna.

G Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable

Se entiende por tales aquellas que o bien deban emplazarse en suelo no urbanizable o bien no sean propias de los Suelos Urbano o Urbanizable.

De manera enunciativa, nos estamos refiriendo a instalaciones como almacenes no agrícolas, silos de almacén de grano, instalaciones de apoyo a actividades extractivas, cementeras, desguaces, industrias peligrosas, etc.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 25 y 26, entre otros, de la Ley 10/2004. Para la concesión de autorización será necesaria la previa declaración de interés comunitario.

En cualquier caso, este tipo de actividad podrá permitirse únicamente en Suelo No Urbanizable Común.

CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Art 11. Saneamiento y servicios.

En solicitud de autorización para la realización de cualquier construcción o instalación en Suelo No Urbanizable se deberá justificar, en la medida que lo requiera el tipo de construcción o instalación que se pretenda: el acceso, el abastecimiento de agua, el suministro eléctrico, la evacuación de los residuos y saneamiento, así como la depuración adecuada al tipo de residuo que se produzca, mediante un sistema homologado y reconocido por la Consellería de Medio Ambiente u organismo competente, detallando las soluciones adoptadas en cada caso.

Art 12. Condiciones estéticas generales

Las edificaciones a realizar deberán reunir unas condiciones estéticas acordes con la zona donde se ubican, apoyándose en los materiales y **soluciones arquitectónicas tradicionales** del medio rural, siendo rechazables aquellas que por los materiales o coloridos empleados afecten claramente al paisaje natural en que se ubican. **Todas las edificaciones deberán terminarse exteriormente en su totalidad**, siendo preciso incorporar a la preceptiva solicitud de Licencia Municipal de Obras el **compromiso escrito de finalización de todo el exterior de la edificación, con anterioridad al comienzo de su ejecución.**

Cuando por la especial índole de la edificación, las soluciones arquitectónicas no puedan contemplar el uso de los materiales tradicionales, se rematará el conjunto armonizándolas con el ambiente urbanístico y paisajístico propio del municipio. A tal fin se presentará junto con el proyecto técnico y/o la solicitud de licencia una colección de infografías o fotomontajes que describan el impacto real sobre el territorio de lo que se propone, desde distintos ángulos y a distintas distancias del punto de vista. El contenido de estas infografías será vinculante, por lo que se exigirá al solicitante que se ciña en la realidad construida a lo proyectado inicialmente, una vez que haya obtenido la correspondiente Licencia.

Se protegerá el arbolado integrado en masa arbórea y los árboles aislados de diámetro en tronco superior a veinte centímetros, sin perjuicio de lo que resulte de su inclusión en ámbitos de suelo protegido. Se prohíbe la tala de árboles característicos de un determinado término o paraje y los que tengan una marcada significación histórica o cultural.

Art 13. Fachadas

En general la composición de las fachadas y materiales empleados se considera libre para las nuevas edificaciones. No obstante, tanto la ordenación del espacio interior como la composición general de la construcción, responderán a criterios elementales de modulación y simetría. Se establecen como acabados apropiados de la edificación los revocos con textura lisa y materiales cerámicos en tonos ocres y tierras.

Se prohíben de forma expresa los siguientes materiales y colores:

- la teja de cemento negra
- el fibrocemento gris visto
- el bloque de hormigón gris visto
- el ladrillo visto (excepto si se trata de un ladrillo tradicional – tipo ladrillo de tejar o toba- empleado en fábricas ejecutadas también al modo tradicional)
- los aplacados que pretendan imitar a otros materiales (tales como la piedra o el ladrillo)
- las piedras pulidas en el exterior
- las fachadas inacabadas o con colores estridentes
- las bajantes de PVC
- las carpinterías de aluminio o PVC de color blanco

Las medianeras o paredes ciegas que pueden quedar al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán y pintarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas.

Art 14. Cubiertas

Las cubiertas de las edificaciones no especiales, mantendrán las variantes constructivas de la edificación tradicional, en cuanto afecta a la formación de cubierta y sus elementos constructivos.

Los materiales de cubierta deberán mantener el color ocre de los tejados tradicionales. Podrán variar la calidad del material de la cubierta de forma que las tejas, manteniendo esos colores, pueden ser cerámicas, de hormigón o de otros materiales.

Queda expresamente prohibido el color negro y el marrón oscuro en cualquiera de los elementos de la cubierta que puedan ser vistos desde el exterior.

Las cubiertas serán inclinadas, salvo que por razones de la actividad a desarrollar esté justificado otro tipo de solución. La pendiente máxima será del 35%.

Art 15. Cerramientos, Vallados y Publicidad estática

Los materiales de las cercas de cerramiento de parcelas en Suelo No Urbanizable deberán realizarse con materiales que por su disposición y color se integren armónicamente en el medio, primando la utilización de fábrica de piedra en seco y el vallado vegetal. En todo caso la altura máxima del vallado será de 2.5 metros, siendo diáfanos a partir de 1 metro de altura. La parte maciza de un cercado se dejará terminada en su totalidad con criterios análogos a los descritos para las fachadas de las edificaciones, prohibiéndose las fábricas vistas de bloque o ladrillo.

Los cercados cinegéticos se regirán por lo establecido en la Resolución de 29 de marzo de 1993, de la Dirección General de Conservación del Medio Natural, por la que se establece los criterios que definen las condiciones que han de cumplir los cerramientos cinegéticos.

Se prohíbe con carácter general la colocación de carteles informativos de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, incluyendo la publicidad apoyada directamente o construida tanto sobre elementos naturales del territorio, como sobre las edificaciones. Se admitirán, únicamente, los indicadores de carácter institucional o los que identifiquen la localización de un determinado bien o instalación de carácter privado. Para estos casos deberá solicitarse licencia municipal, haciendo constar las características del cartel informativo: dimensiones, colores, texturas, soporte, posición prevista de emplazamiento, etc.

Art 16. Movimientos de tierras

Cuando por la topografía del terreno sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de alguna actividad o edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- En ningún caso un desmonte o terraplén podrá frenar una altura igual o superior a 4 metros.
- En caso de existir dimensiones superiores deberán establecerse soluciones escalonadas con niveles no superiores a 2 metros.
- Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán en todo caso los niveles del terreno colindante.
- Los taludes adyacentes a los caminos públicos no tendrán pendientes superiores al 50%. En caso que el desmonte o terraplén alcance una altura mayor de 1 metro deberá guardarse una distancia mínima de 5 metros del eje del camino.

- Se deberá resolver dentro del propio terreno la circulación de aguas superficiales procedentes de lluvia alterados por los movimientos de tierra.

Art 17. Jardinería y arbolado

En la jardinería y arbolado (que en todo caso formarán parte del proyecto de edificación o urbanización) se acudirá a la elección de especies y vegetales en función de consideraciones ecológicas, siendo prioritarias las especies autóctonas naturalizadas, cuya adaptabilidad aparezca suficientemente probada. La jardinería y elección de arbolado, estará en función de su mantenimiento posterior.

Se respetará e incorporará, hasta donde sea posible, la vegetación y arbolado existente, siempre que su estado y características lo permitan.

Se establece como objetivo en las obras de edificación, la conservación del manto de tierra vegetal, en cuanto recurso difícilmente renovable, y consiguientemente, si fuera preciso, su almacenaje.

La conservación de especies arbóreas o arbustivas existentes estará sujeta a las condiciones sanitarias que presenten.

Art 18. Retranqueos a caminos y linderos

La distancia mínima de la nueva edificación a acequias y caminos será de 10 metros, contados desde el límite del camino o acequia. El vallado de fincas deberá producirse a una distancia mínima de 5 metros del límite del camino.

En los casos de infraestructuras con legislación específica, los retranqueos se atenderán a lo establecida en la misma, e igualmente respecto a cauces de agua.

La separación mínima a linderos entre vecinos (predio colindante) será de cinco metros o el doble de la altura de la edificación (la mayor de ambas medidas). Excepcionalmente y si hay acuerdo escrito entre vecinos recogido en escritura pública, las edificaciones podrán adosarse al lindero en la posición, longitud y forma que se recoja en el documento escrito. Dicha escritura irá acompañada de un croquis descriptivo de la posición que ocupa la edificación que se autoriza en el lindero.

Las determinaciones anteriores no serán de aplicación en el caso de edificaciones existentes de procedencia histórica (es decir, se excluyen de este supuesto las edificaciones ilegales de cualquier uso, ejecutadas en las últimas décadas)

Art 19. Condiciones aisladas de las construcciones

La condición aislada de las construcciones deberá garantizarse como mínimo en las siguientes condiciones:

- La separación entre la edificación que se proyecta y cualquier otro cuerpo de edificación existente, o con la licencia concedida, será de al menos 50 metros. A estos efectos no se considera cuerpo de edificación aquellas edificaciones auxiliares, tales como chozas, casetas, etc. inferiores a 16 m² de superficie ni construcciones tales como pozos o estanques.

CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Art 20. Viviendas no vinculadas a explotaciones agrícolas.

Las edificaciones de uso residencial deberán reunir unas condiciones estéticas acordes con la zona donde se ubican, apoyándose en los materiales y soluciones arquitectónicas tradicionales del suelo rural y evitando toda solución que por su complejidad o pseudohistoricismo pudiera pretender dar a la edificación un “empaque” que desde luego, no debe tener. Todas las solicitudes de Licencia de Obra deberán acompañarse del correspondiente proyecto firmado por un arquitecto superior (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), visado por el Colegio profesional.

Las viviendas deberán contar con acceso rodado, abastecimiento de agua potable y depuración de aguas residuales mediante un sistema homologado y reconocido por la Consellería de Medio Ambiente u organismo competente.

Con respecto a las condiciones de las parcelas para poder edificar una vivienda, se estará a lo que establece la Ley 10/2004.

La superficie máxima ocupada incluye todo tipo de cubiertas exteriores. Por tanto las piscinas, porches, paellers o parrillas cubiertas, pérgolas, frontones y cualquier otro elemento o construcción se contabilizará en los m² edificables.

Se permiten los cierres de parcela mediante fábrica de piedra en seco, mampostería con rejuntado de cemento blanco o de cal, elementos de madera, setos naturales, etc., manteniendo siempre un retranqueo con los caminos de cinco metros.

En la jardinería y arbolado, que formarán parte del proyecto de edificación se acudirá a la elección de especies vegetales en función de consideraciones ecológicas, según lo cual serán prioritarias las especies autóctonas naturalizadas, cuya adaptabilidad aparezca suficientemente probada. Se respetará e incorporará hasta donde sea posible la vegetación y arbolado existente, siempre que su estado y características lo permitan

Art 21. Viviendas vinculadas a una explotación agrícola

Las edificaciones a realizar deberán reunir unas condiciones estéticas acordes con la zona donde se ubican, apoyándose en los materiales y soluciones arquitectónicas tradicionales del suelo rural. Estas viviendas deben contar con accesos, abastecimiento de agua potable y depuración de aguas residuales.

- Superficie mínima del conjunto de parcelas vinculada a la vivienda: 40.000 m².(esta superficie podrá ser discontinua)
- Superficie de la parcela donde físicamente se ubicará la vivienda: 10.000 m² No obstante, en virtud el Art. 22 de la Ley 10/2004, podrá eximirse de este requisito y minorarse la superficie anterior si se dispone de informe de la Consellería competente en materia de agricultura.
- Coeficiente máximo de edificabilidad: 0,02 m²t/m²s. En el cálculo de la edificabilidad, la superficie de suelo bruto considerada será la del total de las fincas agrícolas vinculadas a la vivienda.
- Separación a lindes: cinco metros
- Altura máxima de la edificación en nº de plantas: 2 (PB+2)
- Altura máxima de la edificación en metros:6,50 metros
- Cubiertas inclinada de teja árabe (similar a la de Z-1), con pendiente máxima del 35%.

Requisitos previos y posteriores a la concesión de licencia de obras: para la concesión de la licencia municipal, se demostrará la vinculación de la vivienda proyectada a una explotación agrícola (mediante la presentación de la correspondiente documentación administrativa), teniendo que ser la construcción simultánea o posterior al uso de la explotación. Solo se permite la vinculación de una vivienda por explotación. Todas las solicitudes de Licencia de Obra deberán acompañarse del correspondiente proyecto firmado por un arquitecto superior (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), visado por el Colegio profesional. También se aportará copia de la escritura de las fincas que van a quedar vinculadas a la vivienda. Una vez finalizada la obra se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad la vinculación entre las fincas descritas anteriormente y la nueva vivienda y se facilitará una copia de dicha inscripción al ayuntamiento, a los oportunos efectos.

Legalización de viviendas: las viviendas existentes con anterioridad a la aprobación provisional de este P.G.O.U. podrán legalizarse mediante la justificación del cumplimiento de los requisitos descritos en el párrafo anterior. No podrán legalizarse viviendas ejecutadas con posterioridad a la aprobación provisional de este P.G.O.U., si no es a través de la incoación de un expediente por infracción urbanística que lleve aparejada la correspondiente sanción y el expediente de legalización firmado por Arquitecto superior y visado por el Colegio profesional.

Art 22. Construcciones e instalaciones agrícolas y ganaderas

En función de su destino ligado a una explotación agrícola o ganadero, el volumen y la superficie de la construcción deberá ser proporcional a las necesidades de la explotación. Se cumplirán las siguientes condiciones sin perjuicio de la legislación sectorial vigente:

- Superficie mínima de parcela: 5.000 m².
- Coeficiente máximo de edificabilidad: 0,2 m²t/m²s. En el cálculo de la edificabilidad, la superficie de suelo bruto considerada será la del total de las fincas agrícolas vinculadas a la edificación.
- Altura máxima de la cornisa: 6,50 metros.
- Número de plantas: 2
- Separación a lindes: 5 m.
- Cubiertas inclinada, con pendiente máxima del 35%.

Se incluirá en la solicitud de licencia un proyecto, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, en el que se describa el conjunto de medidas correctoras del impacto visual, proveyendo pantallas vegetales de especies autóctonas y un adecuado tratamiento de los desmontes y taludes que hubiese que realizar.

Art 23. Instalaciones apícolas

Los asentamientos apícolas⁶ deben respetar las distancias mínimas siguientes respecto a:

- 400 metros de núcleos de población, establecimientos colectivos de carácter público y centros urbanos;
- 300 metros de edificaciones habitadas con asiduidad;
- 500 metros de carreteras y autopistas;
- 100 metros de carreteras comarcales y caminos vecinales;

⁶ Asentamiento apícola es aquel lugar donde se instala un colmenar para aprovechamiento de la flora o para pasar la invernada, entendiéndose por colmenar el conjunto de colmenas, pertenecientes a uno o varios titulares, que se encuentren en un mismo asentamiento, ya sean estantes o trashumantes.

- en relación con las pistas forestales, las colmenas se instalarán en los bordes, sin que obstruyan el paso.

Cabe destacar las siguientes excepciones a lo establecido anteriormente:

- la distancia establecida para carreteras, nacionales y comarcales, y caminos podrá reducirse en 25 m lineales si el colmenar se asienta al lado de un seto o pared de más de 2 metros de altura.

En lo referente a la distancia entre instalaciones apícolas las distancias mínimas son las siguientes:

- En zonas de cultivos arbóreos de regadío (cítricos, nísperos, etc.) 100 metros lineales.
- En zonas de cultivos arbóreos de secano (almendros, etc.) 500 metros lineales.
- En zonas de arbustos y plantas herbáceas, 500 metros lineales.

Cada colmenar deberá estar debidamente señalado mediante un cartel metálico con dimensiones mínimas de 35x20 cms en el que figurarán las palabras “Atención Abejas” con el número de registro de identificación. Se situará de forma visible sobre postes de 1,5 metros de altura como mínimo y a 20 metros del colmenar.

CAPÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE

Art 24. Suelo No Urbanizable Común de uso agrícola, ganadero y cinegético

Ámbito de aplicación: Engloba los terrenos señalados en los planos de ordenación estructural de clasificación del suelo. Se corresponden con la clave **SNUC-AG** y ocupan el 0,00% del término municipal.

Regulación de usos: Se permiten todos aquellos usos relacionados con el aprovechamiento agropecuario, forestal o cinegético (Art. 181.a)) que por sus características no deterioran el estado del territorio, manteniendo especialmente el paisaje y la función de corredor biológico entre las masas forestales que lo circundan. Las zonas de cultivo englobadas en las masas forestales deben de mantener sus características actuales, evitando toda afección sobre las zonas arbóreas que las rodean.

1. Actividades no constructivas: Se permite el aprovechamiento agropecuario y el pastoreo, así como la apertura de caminos que den soporte a estas actividades. Los caminos rurales que sean hormigonados deberán ejecutarse utilizando cualquiera de

las mezclas existentes en el mercado que confieren a la obra terminada un color terroso y no grisáceo. Las actividades recreativas y tradicionales están permitidas. Las actividades que suponen una alteración del medio como las zonas de aparcamientos, las extracciones de áridos y tierras, así como las acciones relacionadas con la alteración de masas de agua son autorizables solo con carácter excepcional. Se prohíbe la creación de escombreras.

2. Actividades constructivas: Son autorizables las instalaciones agropecuarias, forestales, avícolas, etc., las viviendas vinculadas a la explotación agrícola, las edificaciones destinadas al apoyo de la ganadería, las edificaciones vinculadas a servicios públicos y las edificaciones destinadas a hoteles, centros recreativos, deportivos y de ocio. En el caso de las edificaciones vinculadas a servicios públicos, en el proyecto técnico que presente la administración promotora deberá justificarse expresarse la adecuación estética de la edificación a su entorno así como la minoración del impacto paisajístico. El resto de las actividades constructivas no son autorizables.

Art 25. Suelo No Urbanizable Común de uso autorizado de explotaciones mineras

Ámbito de aplicación: Engloba los terrenos señalados en los planos de ordenación estructural de clasificación del suelo. Se corresponden con la clave **SNUC-EM** y ocupan el 0,00% del término municipal.

Regulación de usos: Se permiten todos aquellos usos relacionados con la investigación y explotación de canteras y recursos mineros (Art. 18.1 b), así como el aprovechamiento agropecuario (con carácter secundario y en coexistencia con el uso característico de la zona).

1. Actividades no constructivas: Se permite el aprovechamiento minero (como uso característico) y el agrícola y el pastoreo (como usos compatibles secundarios), así como la apertura de caminos que den soporte a estas actividades. Los caminos rurales que sean hormigonados deberán ejecutarse utilizando cualquiera de las mezclas existentes en el mercado que confieren a la obra terminada un color terroso y no grisáceo. Las actividades recreativas y tradicionales no están permitidas. Se prohíbe la creación de escombreras.
2. Actividades constructivas: Las instalaciones o construcciones no son autorizables, exceptuando las instalaciones de apoyo al proceso extractivo de explotación minera.

Art 26. Suelo No Urbanizable Común de posible uso industrial, terciario o productivo

Ámbito de aplicación: Engloba los terrenos señalados en los planos de ordenación estructural de clasificación del suelo. Se corresponden con la clave **SNUC-P** y ocupan el 1,01% del término municipal.

Regulación de usos: Se permiten todos aquellos usos relacionados en el Art. 181.d) de la Ley 10/2004.

1. Actividades no constructivas: Se permite el aprovechamiento agropecuario y el pastoreo, así como la apertura de caminos que den soporte a estas actividades. Los caminos rurales que sean hormigonados deberán ejecutarse utilizando cualquiera de las mezclas existentes en el mercado que confieren a la obra terminada un color terroso y no grisáceo. Las actividades recreativas y tradicionales están permitidas. Las actividades que suponen una alteración del medio como las zonas de aparcamientos, las extracciones de áridos y tierras, así como las acciones relacionadas con la alteración de masas de agua son autorizables. Se prohíbe la creación de escombreras.
2. Actividades constructivas: son autorizables las instalaciones industriales aisladas, las agropecuarias, forestales, las viviendas aisladas, las edificaciones vinculadas a servicios públicos y las edificaciones destinadas a hoteles, centros recreativos, deportivos y de ocio. En el caso de las edificaciones vinculadas a servicios públicos, en el proyecto técnico que presente la administración promotora deberá justificarse expresarse la adecuación estética de la edificación a su entorno así como la minoración del impacto paisajístico.

Art 27. Suelo No Urbanizable Protegido Forestal

Ámbito de aplicación: Este tipo de suelo engloba todos aquellos terrenos definidos en el artículo dos de la Ley 3/1993 Forestal de la Comunidad Valenciana como suelo forestal, incluyendo las masas forestales englobadas en campos de cultivo. Se corresponden con la clave **SNUP-F** y ocupan el 96,90 % del término municipal.

Regulación de usos: Son usos permitidos los tendentes a la recuperación, regeneración y conservación de los ecosistemas forestales, tales como actividades forestales de repoblación, mantenimiento y mejora de las masas, la tala y explotación de los montes en las condiciones establecidas por el organismo competente, etc.

Los aprovechamientos se regirán por lo establecido en el Art. 17 de la Ley 10/2004 y en la Ley 3/1993, así como la legislación reguladora de otros aprovechamientos autorizables.

Art 28. Suelo No Urbanizable Protegido Agrícola de Infraestructuras Públicas

Ámbito de aplicación: Protege todos aquellos terrenos afectados por una infraestructura y su área de protección, perjuicio de sus posibles ampliaciones o incorporaciones. Se corresponden con la clave **SNUP-IP** y ocupan el 0,93% del término municipal.

Se compone de:

- La red de carreteras
- La red de caminos
- La red de distribución eléctrica
- Las canalizaciones de agua potable
- Los pozos y depósitos de suministro de agua potable
- Las depuradoras de aguas residuales, industriales y urbanas
- El Ecoparque
- El cementerio

Regulación de usos: Se regirán por lo establecido en la legislación sectorial pertinente.

Sin perjuicio de la legislación sectorial en materia de carreteras, vías pecuarias y dominio público hidráulico, los espacios de protección libres de edificación se establecen en:

- Extracción de agua potable: 30 m.
- Canalizaciones y conducciones generales de agua: 5m.
- Depósito regulador de agua potable: 50 m.
- Cementerio municipal: 40 m.
- Ecoparque: 200m
- Depuradoras de aguas residuales: 50 m.

En el interior de estos espacios solo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate. Los usos y edificaciones existentes antes de la entrada en vigor del Plan se entienden conformes, a todos los efectos, con las normas del presente Plan General.

Art 29. Suelo No Urbanizable Protegido de Vías Pecuarias

Ámbito de aplicación: Engloba las vías pecuarias que recorren el término municipal. Clave **SNUP-VP** y ocupan el 0,50 % del término municipal.

En el presente P.G.O.U. se ha hecho un esfuerzo especial por recoger la totalidad de las vías pecuarias existentes en la cartografía, digitalizando su trazado (en superposición de la base catastral y la base cartográfica) y aportando un nivel de definición hasta ahora desconocido que permite, fácilmente, no solo seguir el trazado de las mismas, sino también detectar algún posible error u omisión. Todas las vías pecuarias del suelo no urbanizable forman parte de la red estructural.

Fondo Documental de Vías Pecuarias: El Ayuntamiento constituirá un Fondo Documental de Vías Pecuarias, en que constará la relación de todas las cañadas, cordeles, veredas, descansaderos, abrevaderos, majadas y coladas que tengan el carácter, de acuerdo con sus antecedentes, o que se considere oportuno atribuírselo mediante el correspondiente expediente administrativo.

Regulación de usos: En tanto no sea aprobada una regulación autonómica, se rigen por la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, que determina una anchura de 75 metros en el caso de las cañadas, de 37,5 metros para los cordeles, de 20 metros para las veredas y 8 metros para las coladas. Estas vías son de aprovechamiento público, por lo que deberán permanecer en todo momento circulables, manteniendo la vegetación que las limita, que presenta función de corredor biológico. A su paso por el suelo urbano la anchura se adapta a la ordenación existente. En el suelo urbanizable toda la ordenación se ha adaptado para respetar las alineaciones históricas de estas vías.

Las vías pecuarias son los bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito de ganados. No son susceptibles de prescripción ni de enajenación, ni podrá alegarse para su apropiación el tiempo que hayan sido ocupados, ni legitimarse las usurpaciones de que hayan sido objeto. No obstante, las vías pecuarias son susceptibles de aprovechamiento y ocupación temporal, cuya duración estará en correspondencia con los fines que los motiven o justifiquen. Las concesiones tendrán carácter temporal y se referirán a instalaciones de tuberías, desagües, acequias de riego, tendidos de líneas eléctricas o telefónicas, defensas hidrológicas, acondicionamiento o afincado de terreno para accesos y utilización de tráfico rodado, movimiento de tierras, escombreras y, en general, cualquier tipo de utilización de terrenos, obra o instalación que no perjudique al normal tránsito y utilización de los servicios inherentes a la vía pecuaria, previa autorización del organismo competente en la materia.

Conservación y policía: El Ayuntamiento ejercerá su función de policía en orden a la conservación y cumplimiento de los fines previstos para estos bienes.

La concesión de Licencias en vías pecuarias requerirá la previa autorización del organismo autonómico competente. Cuando el Ayuntamiento considere innecesaria una vía pecuaria, y su aprovechamiento resultare necesario para el desarrollo urbano, solicitará su adquisición al ente administrativo que en el momento de iniciarse el expediente tuviera tal competencia.

Las Vías Pecuarias podrán destinarse a usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

Modificación del trazado: Hasta que no se apruebe una normativa autonómica reguladora de la materia que modifique los siguientes criterios, el trazado de las vías pecuarias podrá ser objeto de modificación por los siguientes motivos:

- Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por interés particular, se podrá variar o desviar el trazado de la vía pecuaria, siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados, la continuidad del tránsito ganadero y de los demás usos compatibles y complementarios con aquel.
- Como consecuencia de una nueva ordenación territorial, el nuevo trazado que haya de realizarse, deberá asegurar con carácter previo el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados, junto con la del tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios con aquel.
- Por la realización de obras públicas. Cuando se proyecte una obra pública sobre el terreno por el que discurra una vía pecuaria, la Administración actuante deberá asegurar que el trazado alternativo a la vía pecuaria garantice el mantenimiento de sus características y la continuidad del tránsito ganadero y de su itinerario, así como los demás usos compatibles y complementarios de aquel.

Por lo demás, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, o normativa que la sustituya.

La relación de vías pecuarias protegidas y recogidas en los planos de ordenación estructural es la siguiente:

- 1 Cordel de Aragón
- 2 Cordel de las Peñas del Diablo

Art 30. Suelo No Urbanizable Protegido de Dominio Hidráulico

Ámbito de aplicación: Comprende aquellas áreas territoriales que afectan a los cursos de agua, incluyéndose los cauces naturales, ríos y barrancos, y los canales artificiales, temporales y permanentes. Clave **SNUP-DH** y ocupan el 0,00% del término municipal. (La no consideración, en porcentaje, debe interpretarse por la superposición de otro grado de protección como es el forestal, que se ha primado frente a otros criterios de protección. No quiere decir, por tanto, que no existen ámbitos sujetos a protección de dominio hidráulico, sino que éstos se encuentran además protegidos por formar parte del suelo forestal)

Regulación de usos: Debido a que estas áreas de suelo no urbanizable son de aprovechamiento público, conformadoras de redes de distribución de acuíferos, exigen que se adopten medidas restrictivas de uso y edificación en el transcurso de sus trazados y márgenes, para favorecer el dominio público y evitar su deterioro funcional.

Este tipo de suelo se registrará por lo establecido por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Sin perjuicio de lo establecido en el Real Decreto la distancia mínima de separación de las edificaciones e instalaciones será de 20 m lineales en los ríos y 5 m en barrancos y acequias, considerando dicha distancia desde el punto de máxima avenida de éstos. Se podrán realizar cercados desde una separación mínima de 5 m.

Hasta los 100m las construcciones u otras actividades que supongan alteración sustancial del relieve están sometidas a previa autorización de la Confederación Hidrográfica. El manantial de la Fuente de Los Cloticos tiene un ámbito de protección mucho mayor, que aparece recogido en el plano de ordenación OE-1, en la parte recayente al término de Bejís.

Art 31. Suelo No Urbanizable Protegido Arqueológico

Ámbito de aplicación: Engloba los yacimientos arqueológicos y bienes culturales protegidos. Su repercusión superficial es despreciable a nivel territorial. Todos los yacimientos se encuentran protegidos y convenientemente localizados en los planos de clasificación del suelo.

Objeto: El objeto de esta normativa y catálogo relativos al Patrimonio Arqueológico es garantizar la salvaguarda de todos aquellos yacimientos y bienes de interés arqueológico existentes en el área de suelo no urbanizable de Bejís.

Normativa: La normativa de aplicación a estos yacimientos a todos los efectos será la determinada por la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano. [1998/5159] y, en su caso, por la 7/2004 de 19 de octubre, de la Generalitat, de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. [2004/10667]. Será de aplicación igualmente la Orden de 3 de enero de 2005, de la Conselleria de Territorio y Vivienda por la que se establece el contenido mínimo de los estudios de impacto ambiental que se hayan de tramitar ante esta Conselleria. [2005/96].

Grados de protección: En función del valor constatado o presumible de los yacimientos se establecen cuatro Grados de Protección:

GRADO 1.

Aplicable a yacimientos de valor excepcional y especial interés, entre los que se incluyen los yacimientos incoados o los ya declarados Bienes de Interés Cultural (BIC).

En las áreas y yacimientos a los que se asigna este grado, únicamente se permiten actividades de índole arqueológica o patrimonial, quedando prohibido cualquier otro uso o tipo de actividad agrícola, industrial, urbanística, de extracción de áridos o realización de infraestructuras, procediéndose a la retirada paulatina de otros usos actuales.

Los yacimientos con este grado de protección pertenecen en todos los casos a la **Red Primaria o Estructural.**

GRADO 2.

Aplicable a yacimientos de gran valor, donde solo se permitirá el mantenimiento de los usos actuales, sin que se pueda realizar otro que afecte en mayor grado al subsuelo que el actual.

Los yacimientos con este grado de protección pertenecen en todos los casos a la **Red Primaria o Estructural.**

GRADO 3

Aplicable a yacimientos de valor en los que cualquier obra o cambio de uso posible exigirá una intervención arqueológica previa y, en función del interés científico o patrimonial que se desprenda de la valoración posterior de la misma, un cambio de grado de protección de los restos analizados.

GRADO 4.

Aplicable a enclaves de interés menor y zonas en las que se presume la existencia de restos arqueológicos.

En tales enclaves y zonas bastará un seguimiento de las obras o cambio de usos, con la consiguiente intervención arqueológica posterior si se produjeran hallazgos significativos, lo que también podría implicar su cambio de grado de protección.

Régimen de actuación.

La delimitación y protección de los yacimientos arqueológicos establecidos en esta normativa, no excluye la existencia de otros dentro del término municipal de Bejís.

Por ello, la Administración podrá ordenar excavaciones o prospecciones en cualquier terreno público o privado del municipio, en virtud del art. 61 de la Ley de Patrimonio Cultural de la Comunidad Valenciana. De hecho, el número de yacimientos inventariados es relativamente pequeño, dada la gran extensión del término municipal, por lo que sería aconsejable la realización de un plan de prospección integral del territorio. Los yacimientos y restos arqueológicos descubiertos se añadirán a este catálogo, indicando el grado de protección en el que se incluyen.

Todo hallazgo fortuito en el término municipal de Bejís deberá notificarse tanto al Ayuntamiento del municipio, como a la Unidad de Inspección Territorial de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, en virtud del artículo 65 de la Ley de Patrimonio Cultural de Valencia.

Toda actividad de prospección o excavación arqueológica deberá ser autorizada expresamente por la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, en virtud de lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley de Patrimonio Cultural de Valencia.

Listado de yacimientos y grado de protección.

GRADO 1

- *Abrigo del Collado (BIC) (GRADO 1) (Ficha ARQ 01)*
- *Centro Histórico (GRADO 1) (Ficha ARQ 25)*
- *Castillo de Bejís (GRADO 1) (Ficha ARQ 03)*
- *Abrigo Rodera (GRADO 1) (Ficha ARQ 02)*
- *Camino Medieval de Arteas:*
 - *Cruz de la Badina (GRADO 1) (Ficha ARQ 04)*
- *Acueducto de Bejís – Los Arcos (GRADO 1) (Ficha ARQ 05)*
- *Cueva de la Purna (GRADO 1) (Ficha ARQ 08)*
- *Cueva de los Encantados (GRADO 1) (Ficha ARQ 09)*
- *Cueva del Mardano (GRADO 1) (Ficha ARQ 10)*
- *Cueva Pequeña (GRADO 1) (Ficha ARQ 11)*
- *Masia del Collado (GRADO 1) (Ficha ARQ 23)*
- *Puente de Jérica (GRADO 1) (Ficha ARQ 24)*

GRADO 2

- *El Turco (GRADO 2) (Ficha ARQ 13)*
- *La Purna / Oliveral de La Iglesia (GRADO 2) (Ficha ARQ 19)*
- *Necrópolis de Mas del Tendero (GRADO 2) (Ficha ARQ 20)*
- *Necrópolis de del Collado Girón o Masadica (GRADO 2)(Ficha ARQ 21)*

GRADO 3

- *Ermita de San Cristóbal (GRADO 3) (Ficha ARQ 14)*
- *Pedrizas del Cerro (GRADO 3) (Ficha ARQ 18)*
- *Cerrito Del Alcaidón (GRADO 3) (Ficha ARQ 07)*

- *La Garra de la Moza (GRADO 3) (Ficha ARQ15)*
- *La Hoyata (GRADO 3)..... (Ficha ARQ 16)*

GRADO 4

- *El Romeral (GRADO 4)..... (Ficha ARQ 12)*
- *Carrasca Gorda (GRADO 4)..... (Ficha ARQ 06)*
- *Solana de Bejís (GRADO 4) (Ficha ARQ 17)*
- *La Purna II- Vertedero (GRADO 4)..... (Ficha ARQ 22)*

CAPÍTULO SEXTO: REGULACIÓN DE LOS NÚCLEOS DE VIVIENDAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Art 32. Núcleos de viviendas en suelo no urbanizable

El P.G.O.U. no delimita núcleos de viviendas en suelo no urbanizable (regulados según lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2004), ya que en las pedanías se han mantenido la delimitación del suelo urbano de las N.N.S.S. y la clasificación.

TABLA DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

USOS NO CONSTRUCTIVOS	SNUC-AG	SNUC-EM	SNUC-P
A. Acciones ligadas a la actividad agrícola, ganadera y forestal			
1. Aprovechamientos agrícolas	Permitido	Permitido	Permitido
2. Pastoreo	Permitido	Permitido	Permitido
3. Aprovechamiento forestal maderero	Permitido	Permitido	Permitido
4. Otros aprovechamientos forestales	Permitido	Permitido	Permitido
B. Acciones que implican movimientos de tierras			
1. Explotación de canteras y extracción de áridos y tierras	Prohibido	Autorizable	Autorizable
2. Acciones relacionadas con la modificación, defensa o rectificación de cursos o masas de agua	Autorizable	Leg. Sec	Autorizable
3. Apertura de pistas o caminos	Permitido	Leg. Sec	Permitido
4. Creación de escombreras	Prohibido	Leg. Sec	Prohibido
5. Zonas de aparcamiento público	Autorizable	Prohibido	Autorizable
C. Actividades ligadas al ocio, recreo, tradición y turismo			
1. Práctica de deportes organizados	Permitido	Prohibido	Permitido
2. Romerías y otras actividades tradicionales	Permitido	Prohibido	Permitido
USOS CONSTRUCTIVOS			
A. Viviendas			
1. Destinada no vinculada a la explotación agraria	Prohibido	Prohibido	Autorizable
2. Vivienda vinculada a la explotación agraria	Autorizable	Prohibido	Autorizable
B. Construcciones e instalaciones agrícolas			
1. Almacenes agrícolas	Autorizable	Autorizable	Autorizable
C. Const. e inst. relacionadas con la ganadería			
1. Las destinadas al apoyo de la ganadería	Autorizable	Autorizable	Autorizable
2. Instalaciones apícolas	Autorizable	Autorizable	Autorizable
D. Const. e inst. forestales, destinadas a la extracción de madera o a la gestión forestal			
1. Destinadas a la extracción de madera, tratamientos forestales o gestión forestal	Autorizable	Leg. Sec	Autorizable
E. Const. e inst. necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas			
1. Destinadas a las obras, instalaciones y servicios públicos	Autorizable	Leg. Sec	Autorizable
F. Const. e inst. vinculados a la actividad turística, deportiva, recreativa, de ocio y esparcimiento y terciarias que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable			
1. Hoteles, centros recreativos, deportivos y de ocio, campamentos, etc.	Autorizable	Prohibido	Autorizable
G. Const. e inst. vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable			
1. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable	Prohibido	Leg. Sec	Autorizable
H. Actividades Industriales y terciarias de carácter de especial importancia			
1. Actividades Industriales y terciarias de carácter de especial importancia	Prohibido	Autorizable	Autorizable

Declaración de interés comunitario

TABLA DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

USOS NO CONSTRUCTIVOS	SNUP-F	SNUP-IP	SNUP-VP	SNUP-DH
D. Acciones ligadas a la actividad agrícola, ganadera y forestal				
1. Aprovechamientos agrícolas	Prohibido	Prohibido	Leg. Sec	Leg. Sec
2. Pastoreo	Leg. Sec	Prohibido	Leg. Sec	Leg. Sec
3. Aprovechamiento forestal maderero	Leg. Sec	Leg. Sec	Leg. Sec	Leg. Sec
4. Otros aprovechamientos forestales	Leg. Sec	Leg. Sec	Leg. Sec	Leg. Sec
E. Acciones que implican movimientos de tierras				
1. Explotación de canteras y extracción de áridos y tierras	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
2. Acciones relacionadas con la modificación, defensa o rectificación de cursos o masas de agua	Leg. Sec	Autorizable	Leg. Sec	Leg. Sec
3. Apertura de pistas o caminos	Leg. Sec	Permitido	Leg. Sec	Leg. Sec
4. Creación de escombreras	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
5. Zonas de aparcamiento público	Leg. Sec	Autorizable	Leg. Sec	Prohibido
F. Actividades ligadas al ocio, recreo, tradición y turismo				
1. Práctica de deportes organizados	Leg. Sec	Permitido	Leg. Sec	Prohibido
2. Romerías y otras actividades tradicionales	Leg. Sec	Permitido	Leg. Sec	
USOS CONSTRUCTIVOS				
A. Viviendas				
1. Destinada no vinculada a la explotación agraria	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
1. Vivienda vinculada a la explotación agraria	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
B. Construcciones e instalaciones agrícolas				
1. Almacenes agrícolas	Leg. Sec	Prohibido	Prohibido	Prohibido
C. Const. e inst. relacionadas con la ganadería				
1. Las destinadas al apoyo de la ganadería	Leg. Sec	Prohibido	Prohibido	Prohibido
2. Instalaciones apícolas	Leg. Sec	Prohibido	Prohibido	Prohibido
D. Const. e inst. forestales, destinadas a la extracción de madera o a la gestión forestal				
1. Destinadas a la extracción de madera, tratamientos forestales o gestión forestal	Leg. Sec	Prohibido	Prohibido	Prohibido
E. Const. e inst. necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas				
1. Destinadas a las obras, instalaciones y servicios públicos	Leg. Sec	Autorizable	Prohibido	Leg. Sec
F. Const. e inst. vinculados a la actividad turística, deportiva, recreativa, de ocio y esparcimiento y terciarias que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable				
1. Hoteles, centros recreativos, deportivos y de ocio, campamentos, etc.	Leg. Sec	Prohibido	Prohibido	Prohibido
G. Const. e inst. vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable				
1. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable	Leg. Sec	Prohibido	Prohibido	Prohibido
H. Actividades Industriales y terciarias de carácter de especial importancia				
1. Actividades Industriales y terciarias de carácter de especial importancia	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido

Declaración de interés comunitario

TÍTULO NOVENO: NORMAS DE URBANIZACIÓN

1. OBJETO.

Las presentes Normas de Urbanización tienen como objeto establecer y regular, en el ámbito de aplicación del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Bejís, las condiciones y criterios técnicos mínimos que deberán reunir las obras de urbanización, así como la instalación de servicios públicos en el subsuelo, suelo y vuelo de dominio y uso público municipal así como en terrenos propiedad particular que vayan a ser destinados a dicho régimen.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. Esta Normas Urbanización regularán:

- La ejecución de obras para el establecimiento o modificación de instalaciones de las compañías de servicios públicos o particulares que afecten al dominio público municipal; sus condiciones técnicas y su coordinación entre ellas y con el resto de actuaciones relacionadas con el mantenimiento y explotación de la vía pública.
- La protección y tratamiento adecuado de los elementos de dominio público y de interés básico para la ciudad y de sus instalaciones complementarias.

2. La utilización del dominio público municipal para la ejecución de obras e instalaciones que realicen en él las compañías de servicios públicos y los particulares, se registrarán por las presentes, sin perjuicio del cumplimiento de la demás normativa vigente.

Las obras municipales y de titularidad pública autorizadas por el Ayuntamiento, se registrarán por sus respectivos Pliegos de Condiciones, respetando siempre como criterios mínimos lo establecido en las presentes y demás normativa vigente aplicable.

3. LICENCIA MUNICIPAL.

1. La ocupación del dominio público para la instalación o modificación de conducciones de servicios públicos o de cualquier otra instalación, requerirá la licencia municipal para la utilización del dominio público afectado y podrá referirse a:

- Al subsuelo de la vía pública, o terrenos de dominio público.
- Al suelo.
- Al vuelo.

2. La ocupación del suelo se autorizará:

- Con carácter transitorio, durante la ejecución de las obras, para depósito y circulación de maquinaria, materiales, contenedores, casetas de obra, vallado y señalización.
- Con carácter duradero, ya sea permanente o temporal, en casos excepcionales debidamente justificados, para instalaciones accesorias de las conducciones, como trapas de acceso, registro y maniobra, ventilaciones de centros de transformación y postes de cables aéreos, en los casos autorizados, entre otros.

3. Previamente a la expedición de la licencia de obras, el peticionario, salvo los casos de excepción, tendrá que constituir un depósito que fijará la administración de acuerdo con la Ordenanza Fiscal correspondiente, del Impuesto sobre construcción, instalaciones y obras, para responder, entre otros posibles aspectos, de:

- El coste de reposición del pavimento e instalaciones, aceras, árboles, jardines, mobiliario urbano y otros elementos urbanísticos deteriorados, incluido el pavimento de calles no afectadas directamente por la ejecución de las obras, pero que por el hecho de ser inmediatas a la zona de los trabajos, puedan haber sufrido daños derivados de los mismos.
- Los daños y perjuicios que los elementos urbanísticos puedan sufrir como consecuencia de la ejecución de las obras.
- Los gastos ocasionados por los desvíos de tráfico.
- Cualesquiera otros daños imputable a las obras y/o instalaciones.

La devolución del depósito sólo se verificará transcurrido el plazo de garantía y con los correspondientes informes previos que acrediten que las obras han sido realizadas de conformidad con el proyecto ó licencia, que su estado de mantenimiento es correcto, y se han repuesto los elementos urbanísticos afectados.

4. UTILIZACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

La utilización del dominio público para la instalación de servicios, bien sea nueva instalación, reparación, ampliación o mantenimiento, se autorizará por un plazo indeterminado, o, en su caso, por el que se concrete, pudiendo ser modificada o revocada por razones de interés público, de conformidad con lo establecido en las presentes normas.

5. PROGRAMACIÓN Y COORDINACIÓN DE ACTUACIONES.

A fin de garantizar la perfecta coordinación de las actividad de las compañías de servicios públicos entre sí, la de los particulares y la actuación municipal, los interesados en realización de obras a que se refieren estas normas, deberán presentar un Plan de Obras e Instalaciones,

con la debida antelación y, como mínimo, acompañando a la petición de la correspondiente licencia.

El Ayuntamiento, a propuesta de los Servicios Municipales correspondientes y recabando los informes oportunos, dará el visto bueno y aprobará, o no, esta Programación de Obras e Instalaciones con vistas a coordinar las obras de todas las compañías de servicios que puedan verse afectadas, así como la previsión en materia de obras e instalaciones municipales.

Dicho Plan de Obras e Instalaciones comprenderá, como mínimo:

- Localización y trazado, con la mayor aproximación posible, sobre planos a escala, de la base cartográfica municipal.
- Objeto y descripción de las obras.
- Fecha de comienzo y plazo de ejecución.
- Características básicas de las canalizaciones, firmes y demás elementos, y secciones tipo.
- Presupuesto de las obras.

Cuando, por las características y entidad de las obras a realizar, se precise la confección de un proyecto de urbanización, éste deberá acompañarse para la solicitud de licencia, conteniendo todos los documentos que para el mismo sea exigible según la normativa aplicable.

En las licencias de obras que se expidan, se harán constar expresamente las condiciones necesarias para garantizar dicha coordinación, de acuerdo con las previsiones de intervención en la vía pública.

Los imprevistos que obliguen a modificar las obras incluidas en los Planes de Obras e Instalaciones y en las licencias de obras, serán autorizados y ajustados por el Órgano Municipal competente, previos los trámites oportunos, de acuerdo con la información facilitada por las compañías de servicios públicos, los particulares y los servicios municipales.

A fin de conocer en todo momento las obras realizadas en vía pública y terrenos de dominio público, el Ayuntamiento, a través del Servicio Municipal competente, llevará un registro de las instalaciones y obras terminadas, en ejecución y de las meramente proyectadas solicitando, una vez terminadas las mismas, el correspondiente soporte magnético, que incluya los planos de instalación y su ubicación formal, a escala adecuada (con el fin de incluirlo en el archivo correspondiente).

6. CONDICIONES GENERALES DE LAS INSTALACIONES DE SERVICIOS.

Con carácter general, las instalaciones de las redes generales de servicio y suministro en vía pública, se ejecutarán:

- Entubados en conductos subterráneos.
- Enterrados.
- Cuando pueda ser ejecutada y se autorice, en galerías de servicios visitables.

Se considerarán **servicios entubados** aquellos que discurran por conductos destinados a albergar conducciones de suministros públicos, cuando el tendido de tubos o cables en su interior pueda hacerse sin levantar el pavimento o la acera sin más solución de continuidad que la relativa a las arquetas de registro y a los puntos de empalme. Podrán ser unitubulares o multitubulares, fabricados en hormigón, metálicos, fibrocemento, P.V.C., PE, materiales cerámicos y otros debidamente homologados, aptos para soportar las cargas previstas, con la estanqueidad adecuada y resistentes a la corrosión. La instalación de los conductos, así como las arquetas, deberá garantizar que, en caso de realizarse inyecciones para consolidación de subsuelo o anclajes de algún tipo, con presión de hasta 1 kg/cm², el material inyectado no pueda penetrar en los tubos, no siendo responsable el Ayuntamiento si ello sucediera.

Serán **conducciones enterradas** las que se coloquen directamente en el subsuelo, sin utilizar conductos preexistentes, de manera que no puedan retirarse o repararse sin abrir los firmes ni pavimentos.

A partir de la entrada en vigor de las presentes normas, los Servicios Técnicos Municipales podrán requerir de las Compañías de Servicios y/o particulares, que la instalación de cables en el subsuelo haya de ser necesariamente entubada, en función del tramo o zona de que se trate.

Con carácter general, los conductos de instalaciones se situarán preferentemente bajo las aceras, salvo que la anchura de la misma o cantidad de servicios existentes lo impida, en cuyo caso podrá autorizarse la colocación bajo la calzada.

Todas las instalaciones situadas tanto en el subsuelo, suelo o vuelo, en su caso, se situarán guardando las distancias y disposiciones que, tanto en planta como en alzado, se establezcan para las mismas en la normativa en vigor que les sea de aplicación, justificándose estos extremos en las documentaciones que se presenten al Ayuntamiento para la autorización de su ejecución.

Respecto a la instalación de tendidos aéreos de cualquier instalación, tan sólo podrán ejecutarse aquellos que, por estar debidamente justificados, sean autorizados por el M.I. Ayuntamiento de Bejís, estableciéndose para los mismos, las condiciones que procedan.

Podrán autorizarse instalaciones especiales, en casos excepcionales debidamente justificados y autorizados por el Ayuntamiento de Bejís.

7. CONDICIONES TÉCNICAS ESPECÍFICAS PARA OBRAS E INSTALACIONES

7.1. DISPOSICIONES COMUNES PARA AGUA GAS ELECTRICIDAD TELEFONÍA Y COMUNICACIONES.

Las conducciones se instalarán en el subsuelo de acuerdo con la normativa técnica propia de cada servicio, con las disposiciones del planeamiento urbanístico vigente y con las contenidas en las presentes normas.

La Licencia de las Obras y/o instalaciones de que se trate, no constituirán derecho alguno en favor de la Compañía, reservándose el Ayuntamiento la facultad de requerir la modificación del emplazamiento y rasante de la canalización por causa de interés público o proyecto municipal que así lo exija, siendo los gastos costeados, de acuerdo con lo previsto en el contrato de concesión y/o legislación sectorial y demás normativa aplicable.

En lugares bien visibles de la Obra y en las vallas se dispondrán **carteles informativos** en los que consten, como mínimo:

- a) Nombre y anagrama de la Compañía ó persona de que se trate;
- b) Nombre y anagrama del Contratista de Obras;
- c) Proyecto en ejecución;
- d) Período de actuación y plazo de las obras.

Deberán señalizarse, tanto de día como de noche, perfectamente la zona de obras, de acuerdo con la normativa y Reglamentación de Seguridad aplicable, colocándose por el contratista de las obra o por quien las ejecute, las vallas, protecciones, carteles, señalizaciones, alumbrado, etc. necesarios, debiendo mantenerlos en las debidas condiciones en tanto dure la ejecución de las obras.

7.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS CONDUCCIONES DE AGUAS.

La **acometida a la red general** se realizará con carácter general y preferente, con llave de cierre elástica.

Las **conducciones de distribución**, se realizarán con tubos de Polietileno PE, apto para uso alimentario y resistente a una presión de trabajo de 10 atmósferas y nunca inferior a ella, colocados en zanjas de profundidad igual o superior a 60 cms. y protegidas con arena de río lavada y con tubo de hormigón de 20 cms. de diámetro mínimo, por cuyo interior discurrirá la tubería, en los cruces de calzadas, protegiendo con hormigón dicho tubo.

En aquellas áreas de nueva urbanización en las que se hayan previsto zonas destinadas a parques o jardines de una superficie superior a 5.000 m², se realizará una red separativa para agua destinada a consumo humano y destinada a riego.

7.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS CONDUCCIONES DE GAS.

Los conductos se realizarán con polietileno, u otro material normalizado, adecuadas para la presión de trabajo a que deban estar sometidas.

Irán en zanjas de secciones adecuadas según normas, protegidos con relleno de arena de río de 30 cms. de espesor mínimo y con un tendido superior e inferior de ladrillo hueco sencillo siguiendo el trazado del tubo, y lámina amarilla de señalización.

Con carácter previo a la entrada en servicio, deberán contar con los correspondientes ensayos de estanqueidad y demás precios, así como la supervisión y visados de los organismos oficiales precisos.

7.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS.

Las instalaciones eléctricas se realizarán de acuerdo con las Normas Técnicas de Aplicación y Reglamento Electrotécnico de Baja, Media y Alta Tensión.

Igualmente serán de aplicación las disposiciones referidas a estas instalaciones de la Consellería de Industria sobre acometidas, y cualquier otra aplicable.

En todo caso, deberán preverse en las reparcelaciones y en áreas de nueva urbanización, parcelas adecuadas para la ubicación de los Centros de Transformación necesarios para la zona correspondiente, con la superficie precisa según la normativa aplicable y, deberán contar con carácter previo a su ejecución, con la aprobación de dicha ubicación por los servicios municipales correspondientes.

En el proyecto de urbanización, deberá resolverse la adecuada integración estética de dichos Centros de Transformación, caso de ser necesarios, para evitar resultados discordantes con el entorno.

7.5. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS CONDUCCIONES DE TELEFONÍA.

Las redes se instalarán en el subsuelo, bajo zanja, la cual irá rellena de hormigón H-125 cubriendo los tubos al menos 8 cms. en la solera, 8 cms. por encima de su generatriz, y 6 cms en recalces laterales, cuando se trata de conductos de P.V.C.. Por encima del hormigón de protección, quedará un relleno de al menos, 60 cms, pudiendo disminuir a 45 cms. si bajo el firme existe una solera de hormigón de espesor adecuado.

Los tubos serán de P.V.C., con un diámetro de 110 mm., debiendo dejarse un hilo guía en su interior, para el pasado de cables y se colocarán utilizando soportes distanciadores de P.V.C. adecuados al número de tubos, en cada caso.

También, en los casos en que la normativa de aplicación así lo prevea, podrán tratarse de bloques prefabricados de hormigón, con conductos redondos de diámetro interior 100 mm. y un espesor de paredes exteriores de 13 mm. e interiores, de 12 mm.

En los cruces, acometidas o lugares que se precise, se instalarán arquetas o cámaras de hormigón, con tapa metálica prefabricada, con dimensiones, secciones y diseño adecuados en cada caso, de acuerdo con las normas vigentes para las mismas.

7.6. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA REDES DE ALCANTARILLADO Y CONDUCCIONES DE DESAGÜE AL MISMO.

Las tuberías de saneamiento para desagües particulares a la red de alcantarillado, se instalarán en el subsuelo con total compatibilidad con las secciones, rasantes, diámetros, pendientes, capacidad hidráulica, tipo de material e instalaciones anexas de dicha red

Las redes generales se realizarán en zonas de nueva urbanización o reforma de las existentes, a base de redes separativas independientes para aguas pluviales y aguas negras. El conducto para la acometida a la red de drenaje será, como mínimo de un diámetro de 250 mm.

La red de alcantarillado se realizará a base de tubo de hormigón con sistema de enchufe y campana, con junta elástica.

El diámetro mínimo será de 40 cms. y el cálculo de la sección en cada caso se realizará de acuerdo con la normativa vigente.

Se colocarán imbornales sifónicos de recogida de aguas pluviales separados entre sí un máximo de 25 metros, con rejillas y trapas registrables de fundición.

Las tapas de los pozos de registro de alcantarillado serán de fundición, del tipo antipánico. Se indicará en cada una de ellas si pertenece a la red de recogida de aguas pluviales o de aguas negras. Se colocarán en acometidas, cada cambio de sección y/o de dirección de la red, y la separación entre pozos no será mayor de 50 mts. en todo caso.

7.7. OTRAS INSTALACIONES DE CONDUCTOS POR CABLE.

Cualquier otra conducción por cable no prevista en las anteriores normas, deberá contar previamente con autorización del servicio municipal correspondiente, sin perjuicio de lo establecido en la normativa vigente sobre Telecomunicaciones o cualquier otra aplicable.

7.8. ALUMBRADO PÚBLICO.

1.1.1. NIVEL DE ALUMBRADO.

Se establece:

- **Zonas de viviendas unifamiliares o de montaña:** 20-25 lux/m², a base de lámparas de sodio alta presión, de 150 w. mínimo.
- **Zona de casco y ensanche:** 50 lux/m² de intensidad media, con lámparas de sodio alta presión de 150 w. mínimo.

En todas las zonas se instalará un reductor de flujo, para evitar zonas de sombras, así como un sistema electrónico de control de gestión de alumbrado público por

ordenador, o cualquier otro sistema aceptado, conectado con los servicios correspondientes del Ayuntamiento, o los que este designe.

1.1.2. TIPO DE LÁMPARAS.

Como norma general serán de vapor de sodio alta presión, color corregido, de 150 w. mínimo.

En casos puntuales, y siempre con informe previo favorable de los servicios municipales correspondientes, con vapor de mercurio color corregido, de 250 w. mínimo. Se podrán instalar otro tipo de lámparas, previa conformidad de los Servicios Municipales correspondientes.

1.1.3. TIPO DE APOYO DE LUMINARIAS.

En zonas cercanas al mar: serán aquellos que garanticen la mayor resistencia a ambientes húmedos, salinos y agresivos, como aluminio, P.V.C. con alma de resinas reforzadas, etc.

En el resto de zonas: hierro galvanizado en caliente de una sola pieza, o soldado con ultrafrecuencia y posteriormente pintado en el color que se designe, en su caso.

1.1.4. TIPO DE LUMINARIAS.

Serán con bloque óptico hermético e independiente, cerrada y auxiliares incorporados. Fabricado en fundición de aluminio, como norma general.

Según zonas, se podrán proponer otro tipo de luminarias a consideración de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes.

1.1.5. ALTURA.

Según anchos de calles y con carácter general, primando siempre los niveles indicados anteriormente:

- Para calles de 15 mts. o superior, los apoyos se colocarán enfrentados cada 20/25 mts. o al tresbolillo, y con una altura mínima de 10 metros.
- En calles de 8 mts. ó superior, la altura deberá ser de 8-9 metros mínimo, colocados los apoyos cada 20/25 metros.

- En todo caso se garantizará que el nivel lumínico sea tal que abarque la totalidad del ancho de calle, de fachada a fachada.

Siempre tendrá que disponerse un ancho de acera tal que, en caso de la existencia de balcones y miradores, quede una distancia desde estos a los apoyos de 1,5 metros mínimo, para evitar el acceso a edificios por escalos desde los mismos.

1.1.6. CANALIZACIONES.

En aceras, calzadas, cruces y cambios de sentido, se colocarán 3 conductos de diámetro 110 mm. exteriormente corrugados e interiormente lisos, de P.V.C., con grado de aislamiento y resistencia según reglamentos.

Los conductores serán siempre unipolares.

Las canalizaciones irán hormigonadas y a una profundidad de 40 cms. mínimo.

1.1.7. ARQUETAS.

Las arquetas serán de dimensiones mínimas 40x40x60 cms., a base de ladrillo enfoscado y bruñido u hormigón, con tapa y cerco de fundición.

Se instalará una al pie de cada farola y una en cada cruce o cambio de sentido, debiendo existir, en cualquier caso, una separación máxima entre arquetas de 30 m., como norma general.

1.1.8. TOMA DE TIERRA.

Esta se realizará según el Reglamento correspondiente, teniendo en cuenta los criterios de interpretación de los Servicios Territoriales de la Consellería de Industria.

1.1.9. LEGALIZACIÓN.

La instalación de alumbrado público, precisará conformidad previa de los servicios correspondientes del Ayuntamiento de Bejís y deberá ser legalizada por el promotor de las obras, justificando debidamente este extremo, antes de su recepción provisional.

1.1.10. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Recomendaciones del Comité Español de Iluminación C.E.I.

Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, etc.

7.9. SITUACIÓN PROFUNDIDADES Y DISTANCIAS MÍNIMAS ENTRE INSTALACIONES.

Las conducciones se instalarán bajo la acera o calzada, con las disposiciones en planta y alzado siguientes:

- En el caso de atravesar zonas ajardinadas, la profundidad libre mínima será de 0,70 metros para cualquier servicio, excepto para la red de riego.
- En casos debidamente justificados y a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, podrán autorizarse profundidades diferentes de las indicadas en el párrafo anterior, siempre que se adopten las medidas complementarias de seguridad que señalen en cada caso las reglamentaciones específicas de cada servicio y se proponga al Servicio Municipal competente para su correspondiente aprobación.

Las **distancias mínimas entre conducciones de diferentes servicios**, tanto si transcurren paralelos como en cruzamientos, serán las reglamentarias y no podrán ser inferiores a las siguientes medidas en planta:

- Entre conducciones de gas y eléctricas: 0,20 m.
- Entre conducciones de agua y eléctricas: 0,30 m.
- Entre conducciones de gas y de agua: 0,30 m.
- Entre conducciones de telefonía y otros: 0,20 m.
- Las conducciones de agua se situarán en un plano superior a las de saneamiento, a una distancia no inferior a 0,50 metros.
- No se situará ninguna canalización a una distancia inferior a 1 metro del arbolado.

Las distancias mínimas indicadas:

- Se medirán en planta entre las generatrices exteriores más próximas de ambos conductos.
- Podrán ser ampliadas en los casos en que la Administración Municipal lo estime conveniente por razones de seguridad.
- Podrán reducirse en casos justificados, protegiendo y aislando las instalaciones, con aplicación de las medidas que autoricen los Servicios Técnicos Municipales.

- Cuando por razones de disponibilidad de espacio en la acera, no sea posible incluir la totalidad de las canalizaciones mencionadas, o cuando la existencia en la misma de acequias, tuberías de alcantarillado u otras instalaciones lo impidan, el peticionario de la licencia o agente urbanizador, en su caso, deberá proponer una o varias soluciones alternativas al Servicio Municipal correspondiente, quien estudiará y autorizará, en su caso, las soluciones técnicas procedentes.

7.10. CONDICIONES TÉCNICAS, ESTÉTICAS Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN.

Las conducciones deberán reunir las condiciones técnicas y los elementos de protección y seguridad establecidos por las normas vigentes, debiendo preverse especialmente:

- En las líneas aéreas existente o que se autoricen con carácter excepcional, provisional y en precario, el estricto cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios vigentes.
- No se autorizarán, en ningún caso, tendidos aéreos ni postes o soportes contiguos o sujetos al arbolado, edificios artísticos, históricos, típicos o tradicionales incluidos en los catálogos a que se refiere la legislación del Suelo, y particularmente en jardines y espacios naturales protegidos.

7.11. FIRMES Y PAVIMENTOS. CALZADAS Y ACERAS.

El **firme de calzadas** será, con carácter general, de tipo flexible, formado por 25 cms. de zahorras naturales, 25 cms. de zahorras artificiales, 14 cms. de aglomerado asfáltico en caliente tipo G-20, y capa de rodadura de 6 cms. de espesor de aglomerado asfáltico en caliente, tipo S-12, correspondiente a una explanada tipo E-2, del Catálogo de Secciones y Firmes del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y las que las complementen o sustituyan en un futuro.

En cualquier caso, será de aplicación lo establecido en dicho Catálogo, así como en las Instrucciones 6.1.IC. y 6.2.IC. del M.O.P.U.

La pendiente de la calzada, a efectos de recogida de aguas pluviales, será del 2% con carácter general.

Las **aceras** se construirán con una pendiente de desagüe del 2%. Serán con pavimento a base de baldosa hidráulica ó terrazo vibrocomprimido para uso exterior, según zonas, y previa autorización del servicio Municipal correspondiente, al igual que el tamaño de las piezas y su color.

Se colocarán rigolas de hormigón de 20x20 cms., junto a los bordillos.

Los bordillos serán, como norma general, de 15/12x25x100 cms., prefabricados de hormigón. La diferencia de cota entre el nivel del firme y el del acerado medido en la vertical del bordillo, será de 17 cms. mínimo.

En todas las aceras, se suprimirán las barreras arquitectónicas para discapacitados, creando pasos peatonales, a base de rebaje en el pavimento de aceras, con rampas cuya pendiente no supere en ningún caso el 8%, partiendo desde el nivel de la calzada, hasta alcanzar el nivel del acerado.

En aquellas calles que se dispongan zonas de aparcamiento junto a las aceras, se formarán zonas de protección en las esquinas, a base de recrecido de las aceras, donde se ubicarán los pasos de peatones, separados 1 metro de los aparcamientos, y protegidos dichas zonas, con pivotes de hormigón, fundición, etc., con diseño y ubicación previamente autorizado por el servicio municipal correspondiente.

En aquellas **calles que se prevea la colocación de arbolado**, se cumplirá:

- Los alcorques tendrán una dimensión libre mínima de 1 metro.
- Cuando se dispongan alcorques en aceras de menos de 2,5 metros de ancho, se protegerán con cubre-alcorques metálicos o de otro material previamente aceptado por el servicio municipal correspondientes.
- Cuando se trate de árboles de pequeño porte, tipo naranjos ó similar, se dispondrán los alcorques separados 5 metros entre sí; en árboles de porte grande, tipo acacia ó similar, se distanciarán 7 metros; en grandes avenidas, se colocarán separados 10 metros.
- Se colocará en cada alcorque tierra vegetal con un espesor mínimo de 1 metro.
- Se establecerán bocas de riego conectadas a la red de distribución de agua, al menos una en cada acera de la calle y nunca separadas entre ellas 30 metros medido en cada acera.

- En cualquier caso se preverá la colocación de arbolado en todas las calles de ancho igual o superior a 15 m . Sin perjuicio de que también se prevea, si las condiciones del vial lo permiten, en aquellas de menor dimensión.

En aquellas vías en que se prevea una circulación de entre 500 y 5.000 vehículos de IMD, deberá tener un ancho de carril mínimo de 3,5 mts.

Se establece como tipologías supletorias lo establecido en la "GUÍA DE URBANIZACIÓN PARA DISEÑO Y FORMULACIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIONES INTEGRADAS" publicadas por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo Y Transporte, de la Generalitat Valenciana.

Cuando exista cualquier asimetría en las vías públicas, bien sea en las aceras por causa de diferentes anchos, como por la presencia de vías de servicio o de bulevares centrales o por proyectos municipales de obras de infraestructura, del transporte u otros, el Proyecto de Urbanización, de instalación de los servicios públicos y otros elementos urbanísticos básicos se aproximará en todo lo posible a los esquemas del Anexo o de la Guía de Urbanización antes indicada, y deberá contar siempre, con el visto bueno o autorización de los servicios municipales correspondientes.

En los cruzamientos de calzadas, jardines o espacios públicos abiertos y en todas aquéllas calles que el Ayuntamiento considere en razón de su categoría dentro de la red arterial, se exigirá la instalación de conductos de reserva.

Los elementos complementarios de las redes de gran dimensión, como estaciones de bombeo o regulación, cámaras de telefonía u otros, se ubicarán siempre que sea posible, en las aceras de los chaflanes o cruces, salvo justificación expresa en caso contrario.

7.12. CONDICIONES RELATIVAS A PREVISIÓN DE SUELO PARA CONTENEDORES DESTINADOS A LA RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE DESECHOS Y RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.

La presente normativa se refiere exclusivamente a las condiciones relativas a la necesaria previsión de espacio en la vía pública para la localización de contenedores de basuras, remitiéndose en todo aquello no especificado a la ORDENANZA MUNICIPAL DE RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE LOS DESECHOS Y RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.

Los residuos que pueden depositarse o almacenarse en los contenedores situados en la vía pública se entiende que son los generados en la actividad residencial o terciaria no industrial (oficinas, hostelería, comercio, etc.), por lo que las siguientes determinaciones no se refieren a espacios o contenedores de desechos de la otros tipos de actividades o a las condiciones de transporte, vertido y tratamiento de los residuos (que son objeto de una ordenanza reguladora, al margen del P.G.O.U.)

De acuerdo con las previsiones del Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana es preceptiva la previsión, dentro del espacio público, de espacio destinado a la colocación de contenedores de desechos y residuos sólidos urbanos (en adelante D.R.S.U.).

Ámbito de aplicación: la aplicación de esta ordenanza se hará extensiva a todo el suelo urbano y urbanizable, siendo requisito imprescindible para la aprobación de cualquier programación de suelo el justificar en su documentación técnica (concretamente en el Proyecto de Urbanización), el cumplimiento de las determinaciones siguientes:

Tipos de contenedores, capacidad de los mismos y criterios de localización: según el tipo de desechos que deben depositarse, se distinguen dos tipos de espacios destinados a la recogida de D.R.S.U.:

- Para la recogida de basura ordinaria (residuos orgánicos y pequeños restos generados en la actividad cotidiana) se colocará un contenedor homologado de 800 a 1.200 litros de capacidad mínima, cada 75 habitantes. Dichos contenedores estarán situados en una zona de la calzada, especialmente señalizada, que sea fácilmente accesible y no constituya un peligro (por su ubicación) para el tránsito de personas o de vehículos. Su utilización podrá hacerse sobre o bajo rasante, siendo

preceptivo en cualquier caso la previsión de una reserva de tres metros cúbicos por cada contenedor.

- Para la recogida selectiva (vidrio; papel y cartón; envases y residuos de envases) se colocarán tres contenedores homologados, creando un “área de aportación” cada 600 habitantes. Dicho conjunto de contenedores estará situado en una zona de la calzada, especialmente señalizada, que sea fácilmente accesible y no constituya un peligro (por su ubicación) para el tránsito de personas o de vehículos. Su utilización podrá hacerse sobre o bajo rasante, siendo preceptivo en cualquier caso la previsión de una reserva de tres metros cúbicos por cada contenedor.

7.13. CONDICIONES RELATIVAS A LA SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS.

Todas las obras de urbanización se ajustarán a la normativa vigente en materia de supresión de barreras urbanísticas. En los Proyectos de Urbanización, sean de promoción pública o privada, se justificará de forma concreta y detallada el cumplimiento de dicha normativa. Se estará a lo establecido por el Art. 9 del DECRETO 39/2004, de 5 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el que se desarrolla la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y en el medio urbano:

Artículo 9. Planificación y urbanización de espacios urbanos accesibles

- 9.1.** *En el planeamiento urbanístico y los instrumentos de ejecución que lo desarrollan, así como en los proyectos de urbanización, de dotación de servicios, de obras y de instalaciones, deberán observarse las prescripciones y los criterios básicos establecidos en este capítulo referidos a espacios de uso público, así como lo dispuesto en la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, y en la normativa de desarrollo.*
- 9.2.** *Las Administraciones Públicas con competencias para aprobar los instrumentos de planeamiento o ejecución a que se refiere el párrafo anterior y otorgar las licencias o autorizaciones, garantizarán el estricto cumplimiento de las prescripciones de la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, y de la normativa de desarrollo.*
- 9.3.** *Los pliegos de condiciones de los contratos administrativos contendrán cláusulas de adecuación a lo dispuesto en la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, y en la normativa de desarrollo.*

8. CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE ZANJAS EN VÍA PÚBLICA.

Se entenderá como **zanja** toda obra de apertura de la vía pública o remoción del pavimento para reparar averías o desperfectos en las conducciones o instalaciones del servicio, así como para instalar cualquier canalización subterránea o verificar su situación.

La demolición del pavimento se hará mediante el procedimiento más adecuado para cada circunstancia, de modo que se mantenga una perfecta alineación del borde de la zanja evitando mordeduras o cualquier otra irregularidad.

El vaciado y la excavación de las zanjas se hará mediante el uso de los equipos más adecuados, de manera que se garantice una ejecución rápida, dentro de las normas que la seguridad e higiene en el trabajo exigen, sobre todo teniendo en cuenta la posible presencia de instalaciones en el subsuelo.

El material producto de demoliciones y excavaciones, no podrá ser depositado en la vía pública ni en los jardines, salvo los casos expresamente autorizados, debiendo ser transportados directamente a vertedero.

Si durante la ejecución de los trabajos se afectan a servicios existentes, el director de la obra lo comunicará de inmediato al responsable del mantenimiento de dicho servicio, procediendo inmediatamente, y en coordinación con el servicio, a su reparación, e informado de las actuaciones al Servicio Municipal correspondiente.

La **apertura y relleno de zanjas y la disposición de materiales**, se realizará de acuerdo con las condiciones siguientes:

- La compactación mínima del fondo de la caja se ejecutará al 95% del Próctor normal y los rellenos con zahorras clasificadas al 95% del Proctor modificado en calzadas y del 90% en aceras. Cuando se proceda al relleno con hormigón, este será H-100. Las unidades de terminación serán análogas en calidad, color, diseño y rasanteo en su nuevo establecimiento a las existentes, sin resultar ninguna discontinuidad con los pavimentos contiguos.
- El pavimento removido con motivo de las obras se repondrá de la misma clase que los anteriores, sin variar las rasantes existentes.

- Los registros de cámaras, arquetas y demás elementos que componen la periódica ocupación de la vía pública para la explotación de los servicios, se dispondrán en las zonas que reduzcan al mínimo las molestias para la circulación.
- Si la zanja o actuación tuviese un ancho comparable con el ancho de la acera o calzada, o una proporción importante de éstas, o si la reparación efectuada rompiera la estética del conjunto, a juicio del Ayuntamiento, el peticionario vendrá obligado a la renovación de todo el ancho de acera o calzada.
- Los ensayos de campo y laboratorio, así como todas las actuaciones encaminadas al seguimiento y control de calidad de las obras, serán de cuenta de la entidad poseedora de la correspondiente licencia municipal, siéndole de aplicación la totalidad de las disposiciones contenidas en las presentes normas, así como el resto de normativa vigente.
- La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías y conductos resulten protegidos de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservados de las variaciones de temperatura del medio ambiente, de acuerdo con la normativa legal vigente.
- El acopio de materiales y los extraídos de la obra se depositarán en contenedores adecuados, situados en los espacios autorizados sin interrumpir el tráfico, y, en el caso de materiales extraídos, serán inmediatamente retirados a vertedero. Queda prohibido el acopio de materiales en la vía pública, excepto en los casos debidamente autorizados y que no ocasionen molestias a la circulación de peatones y vehículos.
- Las canalizaciones que se construyan en las aceras se realizarán manteniendo los accesos a la propiedad y el tránsito de peatones con la debida seguridad, evitando la ocupación de la calzada con las obras o con los materiales de las mismas. Se restablecerán, igualmente, los itinerarios peatonales que como consecuencia de la ejecución de las obras hayan sido interrumpidos, aplicando las medidas de señalización y protección adecuadas.
- Se respetarán y se repondrán los servicios, servidumbres y canalizaciones que resulten afectadas. De toda incidencia que surja se dará cuenta inmediata al servicio municipal competente y al director de la obra.
- La terminación de las obras se supeditará al resultado de la consolidación del relleno de las zanjas, rechazándose aquellas partes que no ofrezcan garantías suficientes de permanencia y solidez del pavimento, aceras y bordillos.

- El plazo de garantía, salvo vicios ocultos, se fija en un año, durante el cual el titular de la licencia responderá de la conservación y entretenimiento de la obra.
- Las obras se señalarán y protegerán debidamente, de acuerdo con la legislación aplicable y Ley de Seguridad Vial, siendo la empresa constructora y, en todo caso, el titular de la licencia, el responsable de cualquier accidente que pueda ocurrir con motivo de las mismas. El hecho de que las obras puedan ser ejecutadas por empresas contratadas al efecto por el titular de la licencia municipal, no exime a éste de asumir las responsabilidades que le correspondan ante el Excelentísimo Ayuntamiento como titular de la misma.
- El titular de la licencia, antes de la iniciación de las obras, quedará obligado a poner en conocimiento del Servicio Municipal competente el nombre del "Director de Obra", así como el responsable o coordinador en materia de seguridad, con nombramiento visado por el correspondiente colegio profesional, en aquellos casos en que exista o sea necesaria la confección de proyecto de obras, para la obtención de licencia.
- A la vista del tipo de instalación, trazado e importancia de la misma, se podrá exigir como condición para la obtención de la licencia de obras que, por el solicitante de la misma, se deje cuando menos un tubo de reserva, susceptible de ser utilizado por el Ayuntamiento o por otras compañías de servicios públicos, previas las compensaciones correspondientes, para el tendido de instalaciones compatibles con las existentes, sin necesidad de efectuar nuevas obras de canalizaciones, debiendo justificar plenamente el cumplimiento de esta condición el solicitante junto con la documentación y planos necesarios para la obtención de la licencia, así como el compromiso de la no utilización de los tubos de reserva sin ponerlo previamente en conocimiento del Ayuntamiento y obtener la autorización para ello, si procede, por causas debidamente justificadas.
- Si la ejecución de las obras implica corte de circulación o dificulta notablemente el tránsito de vehículos, estas circunstancias deberán ser señalizadas suficientemente, manteniendo siempre libre el acceso a la propiedad y a los vehículos de urgencias. No se permitirá que estén abiertos más de 50 metros de zanja.
- El titular de la licencia dará cuenta del comienzo y terminación de las obras, correspondiendo la inspección de las mismas al Excelentísimo Ayuntamiento, a través del Servicio Municipal correspondiente.

- El titular de la licencia, deberá obtener previamente al inicio de las obras, la conformidad del Ayuntamiento, el cual se reserva la facultad de señalar la zona de trabajos, confirmando la hora y fecha de comienzo y su duración.
- En toda obra se dispondrá copia de la licencia y de la determinación de condiciones técnicas inherentes a la misma, así como del señalamiento para que pueda ser exhibida ante los funcionarios municipales o personal autorizado por el Ayuntamiento que así lo solicite. La carencia en obra de dicha copia supondrá su inmediata paralización, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan.
- Las licencias tendrán validez durante un período de seis meses, a contar desde la fecha de su notificación, salvo que en la misma se fijen fechas para su ejecución, en cuyo caso su vigencia vendrá determinada por éstas.
- Las licencias de las obras y/o instalaciones a favor de particulares, no constituirán derecho alguno en favor de su titular, reservándose el Ayuntamiento la facultad de requerir la modificación del emplazamiento y rasantes de la canalización o instalación por causas de interés público o proyecto municipal que así lo exija, siendo los gastos costeados de acuerdo con lo previsto en la legislación sectorial aplicable.
- En el caso de las acometidas o ramales particulares y de propiedad de los abonados de los servicios público básicos, las licencias se otorgarán a título de precario y no prejuzga derecho alguno de servidumbre a favor del titular de la misma, pudiendo el Ayuntamiento ejercer las oportunas actuaciones de acuerdo con el interés público.
- A instancias del Servicio Municipal competente, o en los casos en que así se indique en las condiciones técnicas de la licencia, el contratista encargado de las obras no deberá proceder al pavimentado final de la zanja sin haberlo notificado previamente a la Inspección técnica municipal y se haya dado tiempo a las comprobaciones de compactación y control de calidad que, en cada caso, se requieran. La inobservancia de este requisito podrá ser motivo para que se ordene el vaciado de la zanja, sin perjuicio de las sanciones a que diera lugar.
- En las vías sin pavimento, los rellenos deberán compactarse mínimamente al 90% del Proctor Modificado, aunque el resto del terreno no alcance este límite.
- Los rellenos de zanjas que excepcionalmente puedan autorizarse en jardines, se realizarán con materiales y condiciones que específicamente se indiquen en la licencia.

- Cuando por circunstancias especiales no se pueda proceder a la pavimentación inmediata de la zanja, se podrá construir un pavimento provisional, debiéndose conservar en buen estado hasta su sustitución y pavimentación definitiva.
- En las obras cuyo trazado afecte a paso de peatones que no dispongan de rampa para minusválidos, el titular de la licencia deberá construirlos a ambos lados de la calle, de acuerdo con las Normas para accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, del Consell de la Generalitat Valenciana.
- Antes de la recepción provisional de las obras el Ayuntamiento podrá solicitar a la Compañía o particular un certificado de calidad de la obra.
- Durante la ejecución de las obras el Ayuntamiento podrá exigir la realización de ensayos de compactación, probetas, análisis y demás trabajos que se consideren oportunos, y que serán efectuados por un laboratorio homologado.
- Las obras e instalaciones tendrán un período de garantía de un año, a contar desde su recepción provisional. Durante este plazo, el titular de la licencia vigilará y cuidará del buen estado de las obras, procediendo a las reparaciones necesarias para su correcto mantenimiento y a las que expresamente le indiquen los Servicios municipales para una mejor conservación de la vía pública. La empresa constructora y, en todo caso, el titular de la licencia, será responsable durante el período de garantía, de los daños derivados por la defectuosa ejecución o conservación de las obras y/o instalaciones, incluso los motivados por vicios ocultos que aparezcan con posterioridad a dicho período.
- Las Compañías de servicios públicos y los particulares entregarán al Ayuntamiento, en el formato que indique el Servicio Municipal correspondiente, un plano de fin de obra de la instalación, con todos los detalles necesarios para situar exactamente las instalaciones, tanto en planta como en alzado.

9. EJECUCIÓN SUBSIDIARIA MUNICIPAL.

La realización de obras de urbanización o de instalación de servicios públicos sin la oportuna licencia o contraviniendo los términos en que fue otorgado, así como el incumplimiento de las obligaciones de reposición procedentes, podrá dar lugar a la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, con independencia de la imposición de las sanciones correspondientes. El importe de los gastos de supresión, modificación o traslado, se exigirá en su caso, de acuerdo con el procedimiento de apremio y a título cautelar, antes que el Ayuntamiento ponga en ejecución las obras, sin prejuzgar su liquidación definitiva posterior, pudiendo aplicar las

garantías constituidas al solicitar la licencia de obras, al pago de los gastos que tenga que soportar la Administración municipal por dicha ejecución subsidiaria.

El Ayuntamiento podrá, en el supuesto de ejecución subsidiaria, realizar las obras a través de sus servicios u optar por contratarlos a una empresa especializada.

10. REPOSICIÓN DE ACERAS.

En caso de tener que proceder a reponer las aceras, el pavimento será del mismo tipo y textura que el existente. Se dispondrá una base de hormigón H-150, de 15 cms. de espesor, sobre subbase granular de zahorras compactadas de espesor mínimo 15 centímetros, sobre material seleccionado. Se afectarán baldosas enteras, de manera que no quede sin reponer ninguna unidad deteriorada por la obra, o adyacente a la misma, aunque no haya estado afectada directamente por los trabajos, siempre que no se trate de una acera deteriorada en su conjunto. Cuando quede afectada una proporción de la superficie importante en relación al total, o de manera que el resto de pavimento no repuesto pueda quedar deteriorado o no reunir las condiciones estéticas y funcionales aceptables en el tramo afectado, el Ayuntamiento podrá requerir la reposición completa del tramo en todo su ancho.

11. REPOSICIONES PROVISIONALES.

En la ejecución de zanjas o catas, cuando deban de transcurrir más de 24 horas en calzadas o 48 horas en aceras, entre el relleno de zanjas y la reposición definitiva del pavimento, deberá construirse inmediatamente después del relleno, un pavimento provisional con hormigón y aglomerado en frío, dejando las superficies al mismo nivel que las antiguas y totalmente limpias. La empresa constructora, y en todo caso el titular de la licencia, se responsabilizará del correcto mantenimiento del pavimento provisional, debiendo proceder a la reposición definitiva en un plazo no superior a 30 días, salvo indicación en contrario por los Servicios Municipales.

12. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO MOBILIARIO URBANO.

El titular de la licencia, deberá realizar las obras de protección del arbolado y de las plantaciones que puedan ser afectadas. La distancia mínima que hay que respetar entre el borde de la zanja y el arbolado se adecuará a lo dispuesto por el Ayuntamiento y a las condiciones particulares de cada licencia. Se deberán mantener los espacios libres, regándose los árboles periódicamente con los medios de la empresa constructora.

A los efectos de las presentes normas, toda zona de la vía pública que vaya a quedar afectada por la instalación de cualquier tipo de mobiliario urbano, deberá contemplarse de manera que se consiga la óptima integración urbanística de estos elementos en el entorno y la mínima molestia al tránsito de los peatones.

Se colocará, en todo caso, una papelería por cada frente de fachada y separadas entre sí no más de 50 metros. En zonas ajardinadas, deberán instalarse, además, bancos para el público, en número adecuado a la superficie a urbanizar.

Todos los elementos instalados en las aceras que queden afectados por cualquier tipo de obras, deberán ser repuestos en las mismas condiciones que poseían antes de la afección.

13. TRAPAS DE REGISTRO Y ARMARIOS.

Cuando las obras a realizar en vía pública incluyan la implantación en superficie de algún elemento como **rejas o trapas de registro**, éstas:

- Serán de materiales homologados que tengan la durabilidad y la resistencia adecuada para soportar las inclemencias meteorológicas y las cargas producidas por la rueda de un camión en marcha. Se considerarán las cargas puntuales previstas en calzadas, vados y aceras, por la normativa vigente.
- Se colocarán siempre al mismo nivel del suelo, en perfecta unión con el suelo colindante y de manera que no exista peligro, tanto para el tránsito de peatones como para el rodado.
- En las aceras, las trapas rectangulares pequeñas se colocarán paralelas al bordillo en su dimensión máxima, excepto las bocas de incendio y contadores, que se situarán perpendicular a éste. Las dimensiones de estas trapas deberán adaptarse a la modulación del pavimento.

Cuando se trate de **armarios o cualquier otro tipo de mobiliario**, deberán ubicarse en coordinación con el Servicio Municipal competente y responderán a diseños y características homologadas.

14. OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA Y JARDINES.

Para la ubicación, en su caso, de casetas de obra y almacén de materiales, herramientas y medios auxiliares, se estudiará un emplazamiento que minimice esta incidencia negativa, aprovechando las zonas de menor afección al tráfico.

Se tendrá cuidado especial en la planificación del trabajo a fin de reducir al mínimo el tiempo de permanencia en obra de estos elementos. No se permitirá el almacenaje de materiales ni medios auxiliares más tiempo que el estrictamente necesario para su utilización o puesta en obra. El almacenaje será cuidadosamente ordenado y solo ocupará en planta el espacio imprescindible.

Los materiales procedentes de la apertura de zanjas, se depositarán directamente dentro de contenedores expresamente dispuestos para esta finalidad y serán transportados inmediatamente a un vertedero autorizado.

Para la seguridad y comodidad del tránsito de los peatones se formará un pasadizo de amplitud no inferior a un metro junto a la fachada y longitudinalmente a ésta. Cuando la anchura de la acera no permita simultáneamente la apertura de la zanja, la disposición de los materiales y también la existencia del citado paso longitudinal de un metro de amplitud para los peatones, se habilitará un paso debidamente vallado, señalizado y protegido de estas características en la calzada, con derivaciones a la fachada delante de cada uno de los accesos a inmuebles. Cuando los pasos de peatones tengan que salvar alguna zanja abierta, ésta se cubrirá con planchas y barandillas, evitando escalones que tengan la suficiente resistencia y rigidez para soportar las incidencias del paso de peatones o vehículos, en su caso.

15. CERRAMIENTOS.

Todo elemento que altere de alguna manera la superficie de las calles o jardines, supondrá un obstáculo que deberá ser protegido con vallas.

La protección de todos estos elementos y cualquier otros, será continua en todo su perímetro y se hará por medio de cierres consistentes, suficientemente estables y perfectamente alineados, con una perfecta delimitación de los espacios destinados a cada uno de los posibles usos.

16. SEÑALIZACIÓN.

La obligatoriedad el mantenimiento de la circulación rodada y peatonal en condiciones suficientes de seguridad, exigirá la adopción de medidas reglamentarias de señalización vertical y/o horizontal, carteles informativos y rótulos indicadores que garanticen en todo momento la seguridad de los peatones, de los automovilistas y del propio personal de la obra.

Las señales de tráfico a colocar serán las reglamentarias, ajustando su disposición a las características urbanas, así como a la localización de la zona de obras en relación con el tramo viario afectado.

17. INSPECCIÓN MUNICIPAL.

Las obras y ocupación autorizadas estarán sometidas a la inspección municipal.

Las empresas de los servicios públicos y demás titulares de instalaciones subterráneas y obras de urbanización, estarán obligados a realizar a su cargo todas las prospecciones y operaciones que sean necesarias para la localización y la identificación de los servicios existentes.

TÍTULO DÉCIMO: FICHAS DE GESTIÓN

En el presente anexo, se adjunta una Ficha para cada uno de los ámbitos sometidos al desarrollo de Actuaciones Integradas, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

Las zonas a desarrollar mediante Actuaciones Integradas, se señalan con las siglas **UE** (en el caso de Unidades de Ejecución en suelo urbano o en suelo urbanizable, si es que el Plan las establece) y/o **SU** (de Suelo Urbanizable), seguidas de la letra **R** o **I**, según sean de uso Residencial o Industrial.

Se indican además las características propias de cada ámbito: tipología, densidad, edificabilidad, etc.

CONSIDERACIONES GENERALES

1. En el caso de elementos pertenecientes a la Red Primaria de dotaciones públicas, si no se indica lo contrario en la ficha correspondiente, se supone que la obtención y ejecución corre a cargo del Sector o Unidad en que se encuentran incluidos. Las dotaciones con esta consideración se señalan con **(P)**.

Las cesiones propuestas se ajustan a lo establecido legalmente.

2. En las zonas sometidas al desarrollo de Actuaciones Integradas se contempla la posible redacción de un Estudio de Detalle, en los términos expresados por la legislación vigente y las Disposiciones Generales del presente Plan, con la excepción de aquellos ámbitos en los que expresamente se señalan condiciones específicas para el Estudio de Detalle, o se indica que el diseño previsto es obligatorio.

Las Unidades de Ejecución que requieren un análisis exhaustivo de la tipología y volumetría se dejan pendientes de Estudio de Detalle pero se fijan las cesiones a realizar.

3. En cuanto a los usos, se establece en cada ficha el uso característico, así como los usos compatibles e incompatibles y las tipologías previstas. En general la edificabilidad prevista para el uso terciario representa, salvo indicación en contra, el máximo permitido y no la obligación de realizarlo.
4. Las condiciones de conexión se han fijado para cada zona. Obviamente además de éstas deberán darse todas las necesarias para la conexión de servicios urbanísticos (incluyendo la garantía de depuración de aguas residuales) y accesos adecuados.
5. En lo referente a la delimitación de Áreas de Reparto, cada Sector se constituye en Área de Reparto única.
6. Las zonas dotacionales destinadas a zonas verdes, espacios libres públicos y red viaria, podrán aprovecharse en el subsuelo, conforme a lo dispuesto en este Plan.

7. Se contempla la posibilidad de redelimitar el ámbito de las Unidades de Ejecución en el momento de programarlas, de acuerdo con lo previsto en el Art. 33.8 de la L.R.A.U. También se permite la redacción de Estudios de Detalle en todos los ámbitos sometidos a gestión urbanística.
8. Se adjuntan también unas tablas estadísticas con expresión del suelo que ha sido clasificado excepcionalmente como urbano, en virtud de lo establecido en los Artículos 10.2 del Reglamento de Planeamiento y 16 del Anexo del mismo.

AYUNTAMIENTO DE BEJÍS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

SUELO URBANO CON
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

UNIDAD DE EJECUCIÓN

(BEJÍS)

UER-01

HOJA PLANO:

OP-1

Superficie	9.915	m ² t
Calificación urbanística	Residencial, Z-2	
Uso característico	Residencial	
Tipología	Edificación Cerrada	
Edificabilidad Total	22.097	m ² c
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial 22.097	m ² cR
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido 0	m ² cl
Edificabilidad en Uso Terciario	hasta un 10% de la edificabilidad 0	m ² cT
Edificabilidad en Uso Dotacional Privado	0	0 m ² cD
Densidad	120	viv/Ha
Nº de viviendas total máximo	119	viv.
Aprovechamiento tipo	2,23	m ² c/m ² t
Zonas Verdes (m ² suelo)	Equipamientos (m ² suelo)	
	SUMA ZONAS VERDES	0 m ² s
	SUMA EQUIPAMIENTOS	0 m ² s
	RED VIARIA	2.710 m ² s
	TOTAL CESIONES	2.710 m²s
Usos Incompatibles	Industrial	

Condiciones de conexión y desarrollo

El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables. Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la CV (véase su contenido íntegro y vinculante en la Declaración de Impacto Ambiental).

Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada.

Teniendo en cuenta el bajo coste de desarrollo de esta zona, su situación y elevada edificabilidad en el contexto del P.G.O.U., al menos el 27 de las viviendas previstas en este ámbito serán viviendas de protección pública.

Condiciones Estudio Detalle

Se permite la redacción de Estudios de Detalle en este ámbito

NOTA: De acuerdo con el punto Segundo .2 de la D.I.A., previamente al desarrollo de la Unidad de Ejecución deberá solicitarse informe favorable a la Confederación Hidrográfica del Júcar expresivo de la posible afección de las actuaciones previstas en cuanto al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y de policía, e incidencia de las actuaciones sobre el régimen de corrientes, **en el caso de que el ámbito de la Unidad de Ejecución se encuentre afectado por dicho dominio.**

AYUNTAMIENTO DE BEJÍS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

SUELO URBANO CON
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

UNIDAD DE EJECUCIÓN

(MASÍA LOS PÉREZ)

UER-02

HOJA PLANO:

OP-2

Superficie	11.393	m ² t
Calificación urbanística	Residencial, Z-1	
Uso característico	Residencial	
Tipología	Edofocación Cerrada	
Edificabilidad Total	8.823	m ² c
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial 8.823	m ² cR
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido 0	m ² cl
Edificabilidad en Uso Terciario	hasta un 10% de la edificabilidad 0	m ² cT
Edificabilidad en Uso Dotacional Privado	0	0 m ² cD
Densidad	75	viv/Ha
Nº de viviendas total máximo	85	viv.
Aprovechamiento tipo	0,77	m ² c/m ² t
Zonas Verdes (m²suelo)	Equipamientos (m²suelo)	
ZV-JL/4 2.265 m ² s	RD-DE/4 1.962 m ² s	
	SUMA ZONAS VERDES	2.265 m ² s
	SUMA EQUIPAMIENTOS	1.962 m ² s
	RED VIARIA	4.225 m ² s
	TOTAL CESIONES	8.452 m²s
Usos Incompatibles	Industrial	

Condiciones de conexión y desarrollo

El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables. Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la CV (véase su contenido íntegro y vinculante en la Declaración de Impacto Ambiental).

Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada.

23 viviendas de las previstas en este ámbito serán viviendas acogidas a un régimen de protección pública. El ajardinamiento de la zona verde deberá realizarse con criterios de sostenibilidad (utilización de especies autóctonas, riego por goteo, ahorro de agua, etc.)

Condiciones Estudio Detalle

Se permite la redacción de Estudios de Detalle en este ámbito

NOTA: De acuerdo con el punto Segundo .2 de la D.I.A., previamente al desarrollo de la Unidad de Ejecución deberá solicitarse informe favorable a la Confederación Hidrográfica del Júcar expresivo de la posible afección de las actuaciones previstas en cuanto al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y de policía, e incidencia de las actuaciones sobre el régimen de corrientes, **en el caso de que el ámbito de la Unidad de Ejecución se encuentre afectado por dicho dominio.**

AYUNTAMIENTO DE BEJÍS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

SUELO URBANO CON
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

UNIDAD DE EJECUCIÓN

(BEJÍS)

UET-01

HOJA PLANO:

OP-1

Superficie	3.582	m ² t
Calificación urbanística	Terciario, Z-T	
Uso característico	Terciario	
Tipología	Terciario	
Edificabilidad Total	2.507	m ² c
Edificabilidad en Uso Residencial	Prohibido	0 m ² cR
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido	0 m ² cl
Edificabilidad en Uso Terciario	2.507	m ² cT
Edificabilidad en Uso Dotacional Privado	0	m ² cD
Densidad	0	viv/Ha
Nº de viviendas total máximo	0	viv.
Aprovechamiento tipo	0,70	m ² c/m ² t
Zonas Verdes (m ² suelo)	Equipamientos (m ² suelo)	
	SUMA ZONAS VERDES	0 m ² s
	SUMA EQUIPAMIENTOS	0 m ² s
	RED VIARIA	1.758 m ² s
	TOTAL CESIONES	1.758 m²s
Usos Incompatibles	Industrial	

Condiciones de conexión y desarrollo

El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables. Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la CV (véase su contenido íntegro y vinculante en la Declaración de Impacto Ambiental).

Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada.

El ajardinamiento de la zona verde deberá realizarse con criterios de sostenibilidad (utilización de especies autóctonas, riego por goteo, ahorro de agua, etc.)

Condiciones Estudio Detalle

Se permite la redacción de Estudios de Detalle en este ámbito. De acuerdo con las determinaciones del P.G.O.U. y para minorar el impacto visual, el desarrollo de la edificación de este ámbito se hará sobre la base de un único proyecto básico, en el que se justificará la adecuación paisajística de la edificación.

Normas urbanísticas

Este ámbito tiene la consideración de "frente de máximo impacto visual", por lo que cualquier actuación justificará la no afección paisajística.

NOTA:

De acuerdo con el punto Segundo .2 de la D.I.A., previamente al desarrollo de la Unidad de Ejecución deberá solicitarse informe favorable a la Confederación Hidrográfica del Júcar expresivo de la posible afección de las actuaciones previstas en cuanto al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y de policía, e incidencia de las actuaciones sobre el régimen de corrientes, **en el caso de que el ámbito de la Unidad de Ejecución se encuentre afectado por dicho dominio.**

AYUNTAMIENTO DE BEJÍS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

SUELO URBANO CON
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

UNIDAD DE EJECUCIÓN

(BEJÍS)

UET-02

HOJA PLANO:

OP-1

Superficie	6.719	m ² t
Calificación urbanística	Terciario, Z-T	
Uso característico	Terciario	
Tipología	Terciario	
Edificabilidad Total	4.703	m ² c
Edificabilidad en Uso Residencial	Prohibido	0 m ² cR
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido	0 m ² cl
Edificabilidad en Uso Terciario	4.703	m ² cT
Edificabilidad en Uso Dotacional Privado	0	m ² cD
Densidad	0	viv/Ha
Nº de viviendas total máximo	0	viv.
Aprovechamiento tipo	0,70	m ² c/m ² t
Zonas Verdes (m ² suelo)	Equipamientos (m ² suelo)	
	ID-IE/3	50 m ² s
	SUMA ZONAS VERDES	0 m ² s
	SUMA EQUIPAMIENTOS	50 m ² s
	RED VIARIA	2.724 m ² s
	TOTAL CESIONES	2.774 m²s
Usos Incompatibles	Industrial	

Condiciones de conexión y desarrollo

El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables. Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la CV (véase su contenido íntegro y vinculante en la Declaración de Impacto Ambiental).

Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada.

El ajardinamiento de la zona verde deberá realizarse con criterios de sostenibilidad (utilización de especies autóctonas, riego por goteo, ahorro de agua, etc.)

Condiciones Estudio Detalle

Se permite la redacción de Estudios de Detalle en este ámbito. De acuerdo con las determinaciones del P.G.O.U. y para minorar el impacto visual, el desarrollo de la edificación de este ámbito se hará sobre la base de un único proyecto básico en el que se justificará la adecuación paisajística de la edificación.

Normas urbanísticas

Este ámbito tiene la consideración de "frente de máximo impacto visual", por lo que cualquier actuación justificará la no afección paisajística

NOTA: De acuerdo con el punto Segundo .2 de la D.I.A., previamente al desarrollo de la Unidad de Ejecución deberá solicitarse informe favorable a la Confederación Hidrográfica del Júcar expresivo de la posible afección de las actuaciones previstas en cuanto al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y de policía, e incidencia de las actuaciones sobre el régimen de corrientes, **en el caso de que el ámbito de la Unidad de Ejecución se encuentre afectado por dicho dominio.**

AYUNTAMIENTO DE BEJÍS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR

(BEJÍS)

SUR-01

HOJA PLANO:

OP-1

Superficie Total	14.332	m ² t
Superficie Red Primaria adscrita	0	m ² t
Superficie Neta Sector	14.332	m ² t

Calificación urbanística	Residencial, Z-3
Uso característico	Residencial
Tipología	unifamiliar aislada, pareada o adosada

Edificabilidad Total	7.166	m ² c
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial	7.166 m ² cR
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido	0 m ² cI
Edificabilidad en Uso Terciario	hasta un 5% de la edificabilidad	0 m ² cT
Edificabilidad en Uso Dotacional Privado	0	0 m ² cD

Densidad	30	viv/Ha
Nº de viviendas total máximo	42	viv.
Aprovechamiento tipo	0,50	m ² c/m ² t

Zonas Verdes (m ² suelo)	Equipamientos (m ² suelo)
ZV-JL/5 1.183 m ² s	ED-CPS/1 1.050 m ² s
ZV-AL/7 275 m ² s	ID-IE/4 50 m ² s
	ID-IE/5 50 m ² s
	SUMA ZONAS VERDES 1.458 m ² s
	SUMA EQUIPAMIENTOS 1.150 m ² s
	RED VIARIA 6.701 m ² s
	TOTAL CESIONES 9.309 m²s

Usos Incompatibles	industrial
--------------------	------------

Condiciones de conexión

El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables. Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la CV (véase su contenido íntegro y vinculante en la Declaración de Impacto Ambiental).

Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada.

Se permite la redacción de Estudios de Detalle en este ámbito. El ajardinamiento de la zona verde deberá realizarse con criterios de sostenibilidad (utilización de especies autóctonas, riego por goteo, ahorro de agua, etc.) y garantizará la consecución efectiva de un frente arbolado.

NOTA:

De acuerdo con el punto Segundo .1 de la D.I.A., previamente al desarrollo del sector deberá solicitarse informe favorable a la Confederación Hidrográfica del Júcar expresivo de la suficiencia de los recursos hídricos y de la posible afección de las actuaciones previstas en cuanto al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y de policía, e incidencia de las actuaciones sobre el régimen de corrientes, **(en este último caso, solo si el ámbito del sector se encuentra afectado por dicho dominio.)**

AYUNTAMIENTO DE BEJÍS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

SUELO URBANIZABLE SIN
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR

(LAS VENTAS)

SUR-02

HOJA PLANO:

OP-2

Superficie Total	15.928	m ² t
Superficie Red Primaria adscrita	0	m ² t
Superficie Neta Sector	15.928	m ² t

Calificación urbanística	Residencial, Z-3
Uso característico	Residencial
Tipología	unifamiliar

Edificabilidad Total	7.964	m ² c
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial	7.964 m ² cR
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido	0 m ² cI
Edificabilidad en Uso Terciario	hasta un 5% de la edificabilidad	0 m ² cT
Edificabilidad en Uso Dotacional Privado	0	0 m ² cD

Densidad	30	viv/Ha
Nº de viviendas total máximo	47	viv.
Aprovechamiento tipo	0,50	m ² c/m ² t

Zonas Verdes (m ² suelo)	Equipamientos (m ² suelo)
	ID-AA/3 136 m ² s
Usos Incompatibles	industrial

Condiciones de conexión

El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables. Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la CV (véase su contenido íntegro y vinculante en la Declaración de Impacto Ambiental).

Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada.

El ajardinamiento de la zona verde deberá realizarse con criterios de sostenibilidad (utilización de especies autóctonas, riego por goteo, ahorro de agua, etc.) y garantizará la consecución efectiva de un frente arbolado

NOTA:

De acuerdo con el punto Segundo .1 de la D.I.A., previamente al desarrollo del sector deberá solicitarse informe favorable a la Confederación Hidrográfica del Júcar expresivo de la suficiencia de los recursos hídricos y de la posible afección de las actuaciones previstas en cuanto al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y de policía, e incidencia de las actuaciones sobre el régimen de corrientes, **(en este último caso, solo si el ámbito del sector se encuentra afectado por dicho dominio.)**

