

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BENIFAIRO DE LA VALLDIGNA

NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

TÍTULO I.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO I : DISPOSICIONES GENERALES

- NORMA 1ª.- Ámbito y aplicación.
- NORMA 2ª.- Vigencia.
- NORMA 3ª.- Contenido.
- NORMA 4ª.- Revisión y modificación.
- NORMA 5ª.- Publicidad.

CAPITULO II : CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- NORMA 6ª.- Clasificación del suelo y calificación.

CAPITULO III : DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL P.G.O.U.

SECCIÓN 1ª.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

- NORMA 7ª.- Desarrollo del P.G.O.U.: Planes de ordenación y otras actuaciones.
- NORMA 8ª.- Planes de ordenación.
- NORMA 9ª.- Programas de Desarrollo de Actuaciones Integradas
- NORMA 10ª.- Unidades de Ejecución
- NORMA 11ª.- Régimen de las Actuaciones Aisladas - Edificación de solares
- NORMA 12ª.- Proyectos de urbanización

SECCIÓN 2ª.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

- NORMA 13ª.- Gestión y ejecución urbanística
- NORMA 14ª.- Licencias municipales.
- NORMA 15ª.- Estado ruinoso de la edificación.
- NORMA 16ª.- Condición solar.
- NORMA 17ª.- Efectos de la aprobación del Plan General.

CAPITULO IV : NORMAS DE PROTECCIÓN

- NORMA 18ª.- Protección de la red de transporte.
- NORMA 19ª.- Líneas de energía eléctrica (alta tensión).
- NORMA 20ª.- Protección de los cauces públicos.
- NORMA 21ª.- Protección de los ecosistemas y la ambientación natural.
- NORMA 22ª.- Protección del paisaje y vistas de interés.
- NORMA 23ª.- Protección del patrimonio histórico-artístico, arqueológico y cultural.

TÍTULO II.- NORMAS EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I : DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

- NORMA 24ª.- Definición de tipologías edificatorias.
- NORMA 25ª.- Terminología.
- NORMA 26ª.- Condiciones de habitabilidad de las viviendas.
- NORMA 27ª.- Condiciones estéticas.
- NORMA 28ª.- Usos de la edificación.
- NORMA 29ª.- Condiciones generales de la edificación.

CAPITULO II : NORMAS DEL SUELO URBANO

- NORMA 30ª.- División en zonas.
- NORMA 31ª.- Núcleo histórico.
- NORMA 32ª.- Areas de edificación residencial unitaria.
- NORMA 33ª.- Areas de edificación residencial múltiple.
- NORMA 34ª.- Area industrial y almacenes.
- NORMA 35ª.- Zona Docente-Deportiva.
- NORMA 36ª.- Jardines de dominio público.

CAPITULO III : NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

- NORMA 37ª.- Ámbito.
- NORMA 38ª.- Calificación.
- NORMA 39ª.- Usos permitidos.
- NORMA 40ª.- Desarrollo.
- NORMA 41ª.- Condiciones de la edificación.
- NORMA 42ª.- Régimen jurídico del suelo urbanizable.
- NORMA 43ª.- Planes parciales de iniciativa particular.
- NORMA 44ª.- Régimen transitorio.

CAPITULO IV: NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE

- NORMA 45ª.- Delimitación.
- NORMA 46ª.- Planes especiales.
- NORMA 47ª.- Parcelaciones ilegales.
- NORMA 48ª.- Condiciones de parcelación.
- NORMA 49ª.- Integración de edificios en el paisaje.
- NORMA 50ª.- Facultades y deberes.
- NORMA 51ª.- Almacenes agrícolas y casetas de aperos.
- NORMA 52ª.- Viviendas unifamiliares aisladas.
- NORMA 53ª.- Núcleo de población.
- NORMA 54ª.- Edificaciones de interés comunitario e industrial que hayan de emplazarse en el medio rural.
- NORMA 55ª.- Viviendas y almacenes agrícolas y de uso ganadero fuera de ordenación existentes a la aprobación del P.G.O.U.
- NORMA 56ª.- Vallado de fincas rústicas.
- NORMA 57ª.- Plantaciones.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BENIFAIRO DE LA VALLDIGNA

NORMATIVA URBANISTICA

TÍTULO I.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I : DISPOSICIONES GENERALES

NORMA 1ª.- ÁMBITO Y APLICACIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán a las urbanizaciones, edificaciones y, en general, a las actuaciones de todo tipo, tanto privadas como de carácter público, que se proyecte realizar en el territorio que forma el término municipal de Benifairó de la Valldigna.

La aplicación e interpretación de estas Normas corresponde al Ayuntamiento de Benifairó de la Valldigna, siendo preceptivo el informe previo de la Comisión Territorial de Urbanismo en la resolución de los casos dudosos o no previstos en las mismas.

NORMA 2ª.- VIGENCIA

Estas Normas entrarán en vigor según el artículo 59.2 de la LRAU el decimoquinto día después de su publicación en el Boletín Oficial de la provincia, y su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe otro instrumento urbanístico que lo sustituya.

NORMA 3ª.- CONTENIDO

El contenido normativo de las presentes Normas está integrado por los siguientes documentos que tienen fuerza normativa:

- a) Memoria justificativa.
- b) Planos de proyecto.
- c) Normativa Urbanística.

NORMA 4ª.- REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

La alteración del contenido de las presentes Normas podrá llevarse a cabo mediante la revisión de las mismas; o por la modificación de aspectos puntuales de las mismas.

Se procederá a la revisión o a su sustitución por otro instrumento urbanístico en el momento que, por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico, económico o de importancia análoga, que supongan un aumento inesperado y extraordinario, o por el agotamiento de la capacidad operativa y superación del modelo territorial de las presentes Normas, que obligue a la adopción de nuevos criterios respecto a la ordenación estructural.

La simple alteración de alguna o algunas determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana y, en general, de los aspectos que afecten a la ordenación pormenorizada se considerará como Modificación Puntual del mismo, aún cuando dicha alteración suponga la procedencia de revisar el orden de las actuaciones, o se efectúen cambios aislados en clasificación y calificación del suelo, siempre que no se practique ninguna operación reclasificatoria de suelo urbano o urbanizable de gran envergadura.

En todo caso se estará a lo dispuesto en los artículos 125 a 129 del texto refundido sobre régimen de suelo y ordenación urbana Real Decreto Legislativo 1/1.992 y a lo indicado en la L.R.A.U. de la Generalitat Valenciana, Ley 6/1994, de 15 de Noviembre.

NORMA 5ª.- PUBLICIDAD

Las presentes Normas Urbanísticas podrán ser examinadas y consultadas por cuantas personas así lo soliciten, por aplicación del principio de publicidad que afecta a la totalidad de los documentos que las integran. A tal efecto, en el Ayuntamiento se dispondrá de un ejemplar completo del presente Plan General en el que se contienen estas Normas Urbanísticas.

Los particulares, podrán solicitar, por escrito, la información urbanística que requieran, y, el Ayuntamiento deberá evacuar obligatoriamente la información solicitada, y, por escrito, en el plazo determinado por la legalidad vigente.

CAPITULO II : CLASIFICACIÓN DEL SUELO

NORMA 6ª.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CALIFICACIÓN

A partir de la fecha de aprobación del presente P.G.O.U. para el municipio de Benifarró de la Valldigna, el territorio planeado queda dividido en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, tal y como se indica en el art. 8 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

La delimitación de los respectivos ámbitos territoriales se grafían en los correspondientes planos de ordenación.

CLASIFICACION

SUELO URBANO

La totalidad del suelo urbano, se subdivide en las siguientes zonas, sobre las que se incorpora distinto régimen jurídico-urbanístico:

- a) Residencial núcleo histórico.
- b) Residencial ampliación de casco (manzana compacta)
- c) Residencial ensanche (manzana cerrada)
- d) Residencial viviendas aisladas
- e) Residencial viviendas adosadas
- f) Industrial aislada

SUELO URBANIZABLE

El suelo urbanizable se subdivide en las siguientes zonas con calificaciones diferenciadas:

- 1.- Residencial
- 2.- Industrial

SUELO NO URBANIZABLE

El suelo no urbanizable se califica en protegido y común.

PROTEGIDO

Dentro del protegido hay diversas áreas y tipos de protecciones:

- 1.- Protección forestal
- 2.- Elementos y espacios libres de especial protección
- 3.- Protección de carreteras, cauces, vías pecuarias y otras protecciones

COMUN

Comprende una única área con la calificación de no urbanizable común propiamente dicho.

CAPITULO III: DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

SECCIÓN 1ª.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

NORMA 7ª.- DESARROLLO DE PLAN GENERAL: PLANES DE ORDENACIÓN Y OTRAS ACTUACIONES

Los Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Programas de Desarrollo de Actuaciones Integradas que se deriven del presente P.G.O.U., estarán de acuerdo con las regulaciones contenidas en las presentes Normas y se ajustarán en su redacción, tramitación, aprobación, vigencia, gestión y ejecución a lo dispuesto en:

- Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana.
- Reglamentos de la Ley del Suelo en sus artículos no derogados según Real Decreto 304/1.993 de 26 de febrero.
- Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, Decreto 201/1998 de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, en adelante R.P.
- Reglamento de Disciplina Urbanística, Decreto 2187/1.978 de 23 de Junio.
- Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalidad Valenciana.
- Transferencias de competencias de la Administración del Estado al Consejo del País Valenciano en materia de Urbanismo y Turismo, Real Decreto 299/1979, de 26 de Enero.
- Ley de Generalitat Valenciana 6/1989 de 7 de Julio de ordenación del territorio de la Comunidad Valenciana.
- Ley 2/1.989 de 3 de marzo de Impacto ambiental de la Generalitat Valenciana
- Decreto 162/1.990 de 15 de Octubre del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1.989 de 3 de Marzo de Impacto Ambiental.
- Ley de 4/1.992 de 5 de Junio de 1.992, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable.
- Ley 6/1.991 de la Generalitat Valenciana, Ley de carreteras.
- Además de las leyes que en materia de urbanismo y medio ambiente estén vigentes.

NORMA 8ª.- PLANES DE ORDENACIÓN

La documentación de los diferentes tipos de planes queda definida en los artículos veintisiete y veintiocho de la L.R.A.U. de la Generalidad Valenciana.

8.1.- PLANES PARCIALES Y DE REFORMA INTERIOR

Se estará a lo indicado en los arts. 21, 22 y 23 de la L.R.A.U. de la Generalidad Valenciana y Capítulo III del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

8.2.- PLANES ESPECIALES, CATALOGOS DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

Se estará a lo indicado en los arts. 24 y 25 de la L.R.A.U. de la Generalidad Valenciana y Capítulos VII y VIII del Título II del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

8.3.- ESTUDIOS DE DETALLE

Estos se formularán en manzanas completas o unidades urbanas equivalentes. Tendrán por objeto reajustar o prever, alienaciones o rasantes, así como la ordenación de los volúmenes correspondiente al plan. No pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico.

Los estudios de detalle se redactarán según lo dispuesto en el Capítulo IX del Título II del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

NORMA 9ª.- PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS

Los Programas para el desarrollo de actuaciones integradas quedan recogidos en los art. 29 y siguientes de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y art. 103 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Deberán atenerse, dichos programas, a las determinaciones de la legislación autonómica vigente.

NORMA 10ª.- UNIDADES DE EJECUCION

Quedan definidas en el artículo 33 de la citada L.R.A.U.

El Plan General de Benifairó de la Valldigna define la sectorización, áreas de reparto y delimitación de unidades de ejecución del suelo urbano y urbanizable, así como sus equipamientos adscritos y condicionantes específicos para su desarrollo.

NORMA 11ª.- REGIMEN DE ACTUACIONES AISLADAS Y EDIFICACION DE SOLARES.

El régimen de edificación de solares y de actuaciones aisladas queda expuesto en los arts. 73 a 76 de la L.R.A.U.

NORMA 12ª.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización se adaptarán a las determinaciones indicadas en el art. 92 del TR 1/1.992 y Capítulo V del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, así como a lo indicado en los arts. 34 y 53 de la L.R.A.U..

DETERMINACIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

a) Las obras a incluir en dichos proyectos serán las relacionadas en el Capítulo V (art. 141) del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y art. 30 de la L.R.A.U.

b) La documentación será la relacionadas en el art. 140 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Habrán de fijarse los planos y etapas de realización de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias.

En todo caso, se podrá exigir a los promotores una garantía en cantidad proporcionada al presupuesto de las obras proyectadas, mediante fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local.

c) En el caso de ejecución simultánea de la urbanización y edificación, bien mediante anexo del proyecto de edificación o bien mediante proyecto de urbanización, aparte deberán tenerse en cuenta las disposiciones indicadas en la Norma 9.

d) Si durante la ejecución existiesen variaciones en el trazado y características de las redes por razones técnicas o económicas respecto del proyecto inicial se presentará al Ayuntamiento planos y memoria de las variaciones habidas.

ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE

1.- Estudio de las necesidades de agua

Se justificará la evolución con el tiempo de las necesidades de agua a partir de los datos actuales de población, industria y otros usos del agua, de su crecimiento y de la dotación unitaria. Se tendrá en cuenta que las obras han de asegurar el suministro para un periodo de veinticinco (25) años.

Respecto a las zonas de promoción industrial y cuando no se conozca el consumo de las industrias que puedan establecerse, se puede adoptar la dotación específica de 1,50 l/seg. y Ha. de zona industrial.

2.- Estimación de la dotación

Núcleos de población entre:

1.000 y 6.000 h..... 250 l/hab./día

Riego de Jardines..... 3 litros/m².jardín/día

Piscinas..... llenado mensual y renovación diaria del 10% de su capacidad.

Para la población se considerará un aumento anual acumulativo del 2%.

3.- Calidad del agua

El agua para el consumo humano deberá cumplir las prescripciones definidas en el código Alimentario Vigente, siendo preferibles las aguas potables; las aguas sanitariamente tolerables podrán utilizarse cuando no se dispongan de otras de mejor calidad en condiciones económicas.

4.- Depósitos

Deberá justificarse la capacidad adoptada, en función de la garantía del abastecimiento, aunque ésta nunca será inferior a la necesaria para la regulación diaria del volumen de agua correspondiente al día de máximo consumo y disponer, además, de un cierto volumen de reserva para hacer frente a posibles contingencias, tales como averías en la conducción, incendios, etc.

5.- Red de distribución

Se situará siempre que sea posible bajo las aceras. Salvo justificación en contra, se adoptará un caudal de punta 2,4 veces el caudal medio. La carga estática mínima será de 1,5 atmósferas y la máxima de 10 atms, salvo justificación en contra.

Para su dimensionamiento y tipos de tuberías a emplear se utilizarán las "Normas Provisionales para redacción de proyectos de abastecimiento de poblaciones" (Dirección Obras Hidráulicas, Madrid X/1.971) y el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento".

RED DE SANEAMIENTO Y EVACUACIÓN AGUAS RESIDUALES

Red: Deberán estudiarse los siguientes aspectos:

1.- Dimensionamiento.- Comportarán los dos aspectos principales: Caudales de aguas negras y caudales de pluviales. Deberán estudiarse para las distintas zonas las aportaciones de ambas procedencias.

1.1.- Caudales de aguas negras.- Se tomarán los mismos valores que los obtenidos para el abastecimiento.

1.2.- Caudales de aguas pluviales.- A partir de los datos pluviométricos, en las distintas zonas a drenar se ajustará una curva de frecuencia con periodos de recurrencia de cinco a diez años.

2.- Trazado de la red.- El trazado de la red se proyectará de forma que discorra en zonas urbanas por las calzadas, de manera que pueda accederse fácilmente desde las mismas durante la explotación.

La situación en alzado se proyectará a una profundidad tal que se asegure el drenaje de las edificaciones actuales y futuras y que impida todo riesgo de contaminación de las aguas del abastecimiento, por lo que la parte más elevada de esta red estará como mínimo 0,70 m. por debajo de la de agua potable.

Son inadmisibles los escalones ascendentes en solera y en clave.

3.- Condiciones mínimas de proyectos de la red de saneamiento

- Velocidad en cada tramo para el caudal de cálculo: deberá ser menor de 3 m./seg. y mayor de 0,60 m/seg.

- Pozos de registro: Se situarán en los colectores no visitables a una distancia máxima de 50 m. y en los visitables a menos de 300 m., y siempre como norma general, en los puntos singulares tales como cambio de dirección, conexiones, cambio de pendiente, etc.

- Cámaras de descarga: tendrán una capacidad mínima de 0,6 m³. Se situarán en cabeza de los ramales no visitables en los que se han de tener sedimentaciones.

-Tuberías de la red general: diámetro mínimo 300 m/m.

4.- Normas para la redacción de los Proyectos

En la redacción de los Proyectos se deberá cumplir lo especificado en las "Normas provisionales para la redacción de Proyectos de abastecimiento y saneamiento de poblaciones" (Dirección General de Obras Hidráulicas, Madrid 1.971) "N.T.E. Instalaciones de Salubridad: Alcantarillado" (M^o vivienda 24/3.73), etc.

5.- Tratamiento y evacuación de aguas residuales

No podrán verterse aguas residuales, a cauces o al terreno, sin su previa depuración.

De no existir alcantarillado o resultar insuficiente para absorber las aguas residuales procedentes de nuevas construcciones, el tratamiento y evacuación de dichas aguas se efectuará mediante estación depuradora de las del tipo de oxidación total preferentemente, con una capacidad de depuración proporcional a la población de acuerdo con lo especificado en la N.T.E.-I.S.D. "Instalaciones de Salubridad: Depuración y Vertido" (Mº vivienda Orden 9/1/74. B.O.E. 16/1/74).

Los sectores de suelo urbanizable que se desarrollen en un futuro, acometerán a su cargo la reforma de la E.D.A.R. en caso de ser necesario.

Para la descarga de aguas negras en los cursos de agua, será necesaria la previa depuración en condiciones que garanticen la no contaminación del curso afectado, siendo preceptivo el informe favorable de la Comisaría de Aguas del Júcar y de la autoridad sanitaria competente.

La eliminación de aguas residuales por vertido al terreno una vez depuradas, se hará por medio de pozos filtrantes, para lo cual se exigirán las garantías necesarias para no contaminar el medio y la autorización del correspondiente Organismo de Cuenca.

RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Las instalaciones deberán cumplir el Reglamento Electrotécnico para baja tensión, aprobado por Decreto 2413/1.973, de 20 de Septiembre y para alta tensión, aprobado por Decreto 3151/1968, de 28 de Noviembre e instrucciones que desarrollan ambos reglamentos.

Los cálculos de la red se harán de acuerdo con las siguientes dotaciones, para uso doméstico:

- Dotación mínima por habitante: 0,60 KW.
- En ordenaciones de nivel económico alto, 0,80 KW/hab. y casetas de transformación.

Las líneas de distribución serán subterráneas salvo justificación en contrario.

En los casos excepcionales en que no se dispongan subterráneas se tratará de salvaguardar el aspecto estético tanto de las líneas como de las instalaciones de transformación y elementos accesorios.

El alumbrado público responderá a los siguientes requisitos:

| <u>CONCEPTOS</u> | <u>Vías principales</u> | <u>Vías secundarias</u> |
|-------------------------------|-------------------------|---|
| -Iluminación horizontal media | 12 lux | 8 lux: Distribución 4 lux: Servicio 4 lux: Peatones |
| -Coeficientes de uniformidad | 0,4 | 0,3 y 0,25 |

El proyecto de suministro de energía eléctrica deberá sujetarse a la Normativa de la Consellería de Industria, Ministerio de Industria y de la compañía suministradora en lo concerniente a las exigencias técnicas.

-Se reducirán lo más posible los saltos bruscos de intensidad entre calles de distintas categorías.

-Se reducirán al mínimo los efectos de deslumbramiento, mediante el empleo de las técnicas adecuadas.

-Las alturas y separación de los puntos de luz estarán en función de las características técnicas de los aparatos y de la vía a iluminar.

PAVIMENTACIÓN

Las características técnicas y los materiales empleados en la pavimentación estarán de acuerdo con el carácter de cada vía en cuanto al volumen tonelaje, velocidad, etc., del tráfico previsto y del papel a desarrollar por la calle en la estructura urbana.

El acabado superficial (de forma indicativa) será el siguiente:

- En el sistema viario principal..... asfaltado o hormigón
- En el sistema viario secundario..... asfaltado o hormigón
- En bandas de circulación peatonal (aceras) enlosado natural o artificial.

BASURAS

Igualmente se estudiará el problema de recogida de desperdicios domésticos en el caso de que no sean eliminados, previa trituración, por los conductos de desagüe.

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,500 Kgs. al día por habitante, lo que equivale a un volumen de un litro.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS, TELEFÓNICAS U OTRAS

Instalaciones eléctricas

Estas líneas serán siempre subterráneas, salvo los casos particulares de imposibilidad manifiesta en los que se justifique su inconveniencia por motivos de interés público en las que, excepcionalmente, podrán autorizarse otras modalidades de tendido.

En el caso de líneas de media y alta tensión, en el caso de zonas urbanas o urbanizables con plan parcial aprobado, deberán ajustarse a las alineaciones vigentes y ser subterráneas.

Las líneas que por su elevada tensión (superior a 60 Kv) no sean susceptibles de instalación subterránea deberán adaptarse en su trazado a los planes de ordenación vigentes y en el caso de no poder cumplir tal requisito, siempre cuando hayan sido declaradas de utilidad pública y por causas justificadas, la empresa solicitante deberá hacerse cargo de los gastos inherentes a la modificación de los Planes de Ordenación necesaria para su trazado y a satisfacer las indemnizaciones y expropiaciones que, como consecuencia de tales modificaciones, sean necesarias realizar, según establece la Ley de 18 de Marzo de 1.966 sobre Expropiación Forzosa en materia de instalaciones eléctricas.

En suelo urbanizable sin plan parcial aprobado, el trazado de dichas líneas deberá concederse siempre a precario, debiendo la empresa solicitante hacerse cargo de las modificaciones posteriores para su adaptación al plan parcial que se apruebe.

Instalaciones telefónicas

Éstas deberán ajustarse a las alineaciones vigentes y ser subterráneas en el caso de zonas urbanas o urbanizables con plan parcial aprobado.

En suelo urbanizable sin plan parcial aprobado y no urbanizable se estará a lo dispuesto para las líneas eléctricas referidas en el punto anterior.

Otras instalaciones: televisión por cable, gas, etc.

Deberán ajustarse a las mismas condiciones especificadas para las instalaciones telefónicas.

JARDINES Y ÁREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS

Igualmente se estudiará el ajardinamiento, zonas de recreo y de juegos infantiles, con plantaciones y elementos adecuados al entorno que nos ocupa.

BARRERAS ARQUITECTONICAS

En la redacción de los proyectos de urbanización y en la ejecución de las obras se tendrán en cuenta los materiales, la disposición de mobiliario urbano y el diseño de los elementos de la urbanización, de manera que se eliminen las posibles barreras arquitectónicas que puedan resultar del desarrollo urbanístico de este Plan General, cumpliendo siempre con la Ley 1/1998, de 5 de Mayo, de la Generalitat Valenciana de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

SECCIÓN 2ª.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

NORMA 13ª.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA

1.- La gestión y ejecución del presente Plan General de Ordenación Urbana corresponderá al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares de acuerdo con lo establecido en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalidad Valenciana y la Ley del Suelo.

2.- Los particulares podrán intervenir en la propuesta de Planes Parciales y demás figuras de planeamiento de acuerdo a las condiciones fijadas en las presentes Normas Urbanísticas pudiendo, no obstante, proponer modificaciones que no afecten a la estructura general del territorio, con el fin de adecuar el planeamiento a la realidad social y económica del momento en que se promueva cualquier transformación.

NORMA 14ª.- LICENCIAS MUNICIPALES

14.1.- TIPOS

Estarán sujetos a previa licencia los actos especificados en el artículo 242 del T.R L.S. 1/1.992 y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier actuación que suponga la alteración de las condiciones naturales del terreno, edificación, modificación de lindes o alteración de sus condiciones de uso.

Se clasificarán los tipos de obra, según su grado de control, por desarrollo del art. 242 del T.R. L.S./1.992, resultando como sigue:

14.1.1 Obras mayores

- a) Los movimientos de tierras de envergadura y obras de urbanización.
- b) Las obras de nueva planta, reforma, ampliación y modificación de estructura.
- c) Demolición de construcciones.

14.1.2 Obras menores

- a) La modificación exterior o interior de edificaciones existentes sin alteración o incremento de partes estructurales del edificio, por motivos exclusivos de conservación, salubridad y ornato.
- b) Pequeños movimientos de tierra que se efectúen sin necesidad de entibación o medidas de seguridad.
- c) Vallados y cercas.
- d) Pérgolas, barbacoas y piscinas.

e) En general pequeñas obras de reparación que tengan la finalidad de sustitución de elementos constructivos menores o la instalación interna de servicios destinados a la higiene y salubridad de viviendas o locales, siempre que su presupuesto de ejecución no supere el 50% del valor del inmueble , con independencia del terreno donde se ubique

14.1.3 Actuaciones especiales

- a) Las parcelaciones.
- b) La primera utilización de los edificios y la modificación de uso de los mismos.
- c) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- d) La iniciación de cualquier tipo de actividad que pueda afectar al paisaje o salubridad del área, tales como cementerio de vehículos, basureros o estercoleros, talado de árboles, tendido de líneas o tuberías de suministro, apertura de caminos, etc.
- e) Delimitación de unidad de ejecución y propuesta de reparcelación voluntaria.

14.2.- OBRAS MAYORES

La solicitud se efectuará mediante instancia suscrita por el promotor o su representante legal acompañado de tantos ejemplares del proyecto técnico como organismos deban intervenir en su aprobación, con un mínimo de 2 ejemplares, así como de los restantes documentos que en cada caso proceda. Estos proyectos deberán hallarse avalados por facultativo competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

El proyecto contendrá, además de sus documentos: plano de emplazamiento en relación con las Normas Subsidiarias o Plan Parcial, plano del solar superficializado y acotado en su perímetro con medición de la planta ocupada por la edificación preexistente cuando se halle edificado y acotación de los retiros a lindes en su caso y anexo justificativo de la Normativa Urbanística.

La licencia municipal se dará acompañada de un ejemplar del proyecto, debidamente visado por el Ayuntamiento en todos sus documentos.

14.3.- OBRAS MENORES

Estas obras quedarán eximidas de la presentación de proyecto técnico, que será sustituido por una descripción de las obras a realizar, plano de emplazamiento en relación con las Normas Subsidiarias y presupuesto. En su caso se exigirá plano del solar con situación edificación preexistente y planos que definan las obras (d y e).

Las obras serán respaldadas por una empresa constructora y en su caso por técnicos competentes, (que será obligatorio en el caso d y e).

14.4.- AUTORIZACIONES ESPECIALES

a) Las parcelaciones urbanas requerirán su correspondiente proyecto técnico, cuyas condiciones se ceñirán a lo dispuesto en el vigente Reglamento y que como mínimo contendrán:

- Plano de emplazamiento en relación con las Normas Subsidiarias.
- Planos acotado y superficiado de la finca o fincas o parcelas,
- Plano de parcelación acotando las parcelas y señalando los accesos, linderos y planeamiento aplicable.
- Memoria informativa y justificativa de que la parcela se ajusta a la ordenación vigente.

El proyecto deberá ir avalado por el facultativo competente con el correspondiente visado colegial.

b) A la solicitud de licencia para la primera utilización de los edificios, se acompañará certificación expedida por el Facultativo Director, visada por el correspondiente Colegio Oficial, acreditativa de que las obras han sido totalmente terminadas de acuerdo con el proyecto autorizado y se ajustan a la licencia concedida, y que están en condiciones de ser utilizadas, así como los justificantes de orden fiscal exigibles y, en su caso, documentación oficial acreditativa de la puesta en marcha de los aparatos elevadores y otras instalaciones especiales que lo requieran.

Todo edificio queda sujeto a licencia de primera utilización o de modificación de su uso para comprobar si el mismo está de acuerdo con las Normas.

Dicha licencia es imprescindible para el suministro municipal de aguas potables o para la prestación de cualquier otro servicio municipal. Es independiente de la de instalación y apertura de actividades industriales y mercantiles.

c) Las licencias para instalaciones eléctricas, telefónicas u otras, sin perjuicio de lo establecido en estas Normas o en otras específicas, se ajustarán a las siguientes condiciones:

1.- El establecimiento o ampliación de instalaciones de producción, transformación, transporte y distribución de energía eléctrica, así como las instalaciones telefónicas o de cualquier otro tipo, que se pretende realizar en el término municipal requerirán la autorización previa del Ayuntamiento, independientemente de las autorizaciones de los otros organismos.

2.- La licencia se solicitará mediante instancia a la que se acompañara un proyecto técnico de la instalación que deberá contenerla correspondiente memoria, planos y presupuesto.

3.- Se atenderá a lo dispuesto en la Norma 12.

4.- Las instalaciones deberán adaptarse, inexcusablemente, a los Planes de Ordenación vigentes, pudiendo, si el servicio público lo precisare y previa justificación adecuada, autorizarse tendidos o instalaciones provisionales que deberán adaptarse a la ordenación aprobada a medida que éstas se materialicen y lo solicite el Ayuntamiento, siendo estas modificaciones a cargo de la Empresa titular de la instalación.

5.- Las autorizaciones en precario de las instalaciones a que se refiere el punto anterior, se concederán previo compromiso formal de la Empresa solicitante de adaptarlas a las alineaciones que, en su día, se establezcan, o a modificar su trazado cuando lo solicite el Ayuntamiento en base a los Planes de Ordenación, con renuncia expresa a cualquier indemnización que, de tales adecuaciones, pudieran derivarse.

d) En los demás casos la actuación objeto de licencia deberá ser explicitada suficientemente en su correspondiente solicitud, acompañándose de los documentos, planos croquis, fotografías, certificaciones de obra, altas de contribución urbana y cualquier otro documento necesario para acreditar la veracidad de lo declarado por el solicitante y en los que se estima conveniente, informe sobre la posible incidencia de la obra o servicio, en el medio físico, sistema vial, etc.

e) La delimitación de unidades de ejecución, requerirán su correspondiente proyecto técnico, cuyas condiciones se ceñirán a lo dispuesto en el vigente Reglamento y que como mínimo contendrán:

-Plano de emplazamiento en relación con el Plan General, Plan Parcial, Unidad en que se incluya, con delimitación de la unidad.

-Plano de las fincas aportadas.

-Plano de cesiones y fincas resultantes.

-Superposición fincas aportadas-cesiones fincas resultantes.

-Memoria informativa y justificativa.

-Anexo: Minuta de escritura pública ajustada a modelo regulado por el Ayuntamiento.

Dicho proyecto será elevado a escritura pública de conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Reglamento de Gestión Urbanística.

14.5.- CADUCIDAD DE LA LICENCIA

Las licencias caducarán.

a) Por no haber realizado las obras antes de vencer el plazo fijado en la licencia o el que constara en la solicitud.

b) Por no iniciarse en el término de 12 meses, contados a partir de la fecha de su concesión.

c) Una vez iniciadas las obras, por paralización de las mismas en un término de 6 meses, por causas imputables al titular de la licencia.

En todo caso podrán solicitarse las prórrogas pertinentes al Ayuntamiento, exponiendo causas debidamente justificadas.

La caducidad de la licencia operará "ope legis" sin necesidad de declaración ni requerimiento alguno, produciéndose los siguiente efectos:

- El cese de la autorización municipal para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia

- La pérdida de los derechos liquidados, aún cuando no se hubiesen ejecutado total o parcialmente la obra o actividades autorizadas

14.6.- PLAZOS PARA OTORGAMIENTO O DENEGACION DE LICENCIAS. SILENCIO ADMINISTRATIVO

Las licencias urbanísticas se resolverán en los plazos señalados en la disposición adicional cuarta de la L.R.A.U. La solicitud de licencia que no se haya resuelto en dichos plazos se entenderá concedida, salvo que su contenido sea constitutivo de contravención manifiesta de la ordenación urbanística, en cuyo caso se entenderá desestimada.

Ninguna licencia podrá considerarse otorgada por silencio administrativo si va en contra de las prescripciones del L.R.A.U., de los planes, proyectos, programas u ordenanzas o en términos contrarios, opuestos o disconformes con la ordenación urbanística.

14.7.- PLAZO DE TERMINACIÓN DE LAS OBRAS

El Ayuntamiento establecerá el plazo de terminación de las obras al otorgar la licencia, caducando ésta de no finalizar las obras en el plazo indicado, con pérdida de los derechos del titular de la licencia que deberá solicitarla de nuevo.

La solicitud de prórroga se efectuará mediante instancia justificativa de las causas de tal demora.

14.8.- MODIFICACIONES DEL PROYECTO AUTORIZADO

Cualquier variación que altere la entidad de la actuación objeto de licencia necesitará obtener nueva autorización con igual trámites que la licencia original.

Si la variación no fuera de excesiva importancia, bastará para su legalización una notificación documentada de las variaciones firmada por el promotor y facultativo director de las obras.

14.9.- ABONO DE DESPERFECTOS EN LA VÍA PÚBLICA

La licencia de construcción obliga al concesionario al abono de cuantos gastos se originen por desperfectos en la vía pública por causas de la ejecución de las obras objeto de la licencia.

Si se trata de obras autorizadas en la vía pública (acequias de riego, cables subterráneos, etc.) que afectan al pavimento de aceras y calzadas, éstas deberán dejarse exactamente en el mismo estado en que se encontraban antes de realizarse las obras, garantizando esta reposición mediante el depósito de una fianza en el Ayuntamiento por la cantidad indicada por éste, con un importe mínimo del 10 % del coste previsto de las obras que afecten a la vía pública.

14.10.- CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS Y ACTIVIDADES

14.10.1 Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución

Las licencias de obras podrán otorgarse con la presentación del denominado Proyecto Básico. Sin embargo, las obras amparadas por aquellas no podrán iniciarse en tanto no se presente el correspondiente Proyecto de Ejecución.

14.10.2 Obligación de disponer de una copia del proyecto durante la ejecución de la obra

Con la licencia que se expide se entregará al titular uno de los ejemplares del proyecto técnico aprobado, cotejado por el Secretario del Ayuntamiento y con el sello de la Corporación. Este ejemplar debe permanecer en la obra mientras duren los trabajos y ponerse a disposición de los Servicios Municipales cuando así se requiera.

14.10.3 Obligación de abonar las tasas

Ninguna obra o actividad sujeta a licencia podrá iniciarse sin haber satisfecho su beneficiario las tasas o impuestos correspondientes según lo establecido en las Ordenanzas Fiscales.

14.10.4 Vallado

En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación adecuada. En todo caso, deberá permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta, será necesaria la colocación de un andamio de protección así como las consiguientes redes de protección.

El técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

Cuando las obras o instalaciones puedan suponer en si 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.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de las vallas. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra.

Por ello, desde el momento en que se transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

14.10.5 Andamios

Los andamios deberán tener las dimensiones y características generales adecuadas para garantizar la seguridad tanto de los operarios como de los viandantes debiendo cumplir, además la reglamentación de seguridad en el trabajo.

14.10.6 Depósito de materiales

1. Las obras dispondrán de espacios destinados al depósito de materiales que no podrán almacenarse en espacios de uso público sin autorización municipal.

2. Los materiales se prepararán y colocarán dentro del recinto de la obra, salvo en casos de imposibilidad manifiesta.

14.10.7 Producción de polvo

En la ejecución de las obras queda terminantemente prohibida la difusión de polvo y otras molestias graves, en evitación de lo cual se adoptarán las medidas necesarias.

14.10.8 Finalización de las obras

Antes de las cuarenta y ocho horas siguientes a la conclusión de las obras, el promotor deberá:

a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, barreras y demás elementos similares.

b) Construir o reponer el piso definitivo de las aceras, en su caso.

c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones u otros elementos que hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible verificarlo antes a causa de las operaciones de la construcción.

14.10.9 Otras disposiciones

En la ejecución de obras deberán observarse las normas que dicte la autoridad sobre horarios de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

14.10.10 Apertura de zanjas

La apertura y reposición de zanjas en la vía pública se ajustará a las condiciones siguiente:

a) Las obras no podrán iniciarse en tanto no se hayan constituido por el peticionario la fianza impuesta por el Ayuntamiento como garantía de su correcta reposición, según lo establecido en las Ordenanzas Fiscales.

b) Las obras se ejecutarán en el plazo señalado por el Ayuntamiento.

c) Mientras permanezcan abiertas las zanjas, el peticionario deberá adoptar las necesarias medidas de seguridad y protección que eviten toda posibilidad de daños a personas y bienes.

d) La devolución de la fianza se acordará por el Ayuntamiento a petición del interesado y previo informe de los Servicios Municipales.

e) Cualquier deficiencia en la reposición de la zanja que no subsanara el obligado, será resuelta por el Ayuntamiento con cargo a la fianza depositada.

14.10.11 Construcciones provisionales

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 destinadas a guardería, depósitos de materiales o elementos de la construcción. En 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 estas últimas.

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.

14.11.- OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización realizadas a instancias y por la iniciativa privada, deberán estar sometidos.

1.- Inspección de las obras de urbanización

La inspección de las obras de urbanización, será ejercida preceptivamente por los Servicios Técnicos Municipales.

En cualquier momento de la ejecución de las obras se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, en la zona que se establezca en los respectivos pliegos de condiciones.

Cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, deberá ser comunicada al Ayuntamiento quien decidirá sobre su validez o no. El Ayuntamiento, por su parte, adoptará las medidas legales a su alcance por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia o por las deficiencias que pudieran existir en las obras.

2.- Recepción de las Obras y Plazo de Garantía

Se estará a lo determinado por la legislación vigente.

14.12.- OBRAS DE DERRIBO

1.- Derribos

Una vez presentado el proyecto de demolición y otorgada la oportuna licencia, si procediese, se deberán ejecutar los derribos en las horas que se convengan con los servicios técnicos municipales, en evitación de molestias a vecinos.

La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por la falta de precaución.

2.- Apeos

Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará la correspondiente licencia, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario o 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 se 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 ocasionase el apeo. Cuando las obras afecten a una medianería, se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

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 la finca, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los aspectos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a los Servicios Técnicos Municipales de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia. Igualmente, el técnico municipal o quien corresponda, exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

14.13.- CERRAMIENTO DE SOLARES

Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalan en las respectivas zonas y subzonas. De no existir regulación específica, se exigirá el cerrado permanente de 2 metros de altura, ejecutado con materiales y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado, así como su adecuación al entorno urbanístico donde se ubique. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar, por razones de higiene o seguridad.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de seis 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 de 6 meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

NORMA 15ª.- ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACIÓN

15.1.- DECLARACIÓN MUNICIPAL DE RUINA

Es competencia municipal el control y policía de seguridad, salubridad y disciplina urbanística de las edificaciones dentro de su término, efectuando en caso necesario la Declaración Municipal de Ruina de los inmuebles, que se realizará de acuerdo con lo establecido en el art. 247 del T.R. L.S. 1/1.992 y el art. 90 de la L.R.A.U. de la Generalidad Valenciana.

El expediente declaratorio de ruina se iniciará de Oficio, por el propio Ayuntamiento o bien a instancia de parte interesada o de cualquier persona legitimada por acción pública (Art. 247 T.R. L.S. 1/1.992).

El Ayuntamiento vendrá obligado a resolver, previos los informes necesarios, en un plazo máximo de un mes.

15.2.- TASACIÓN DE EDIFICIOS

El valor de las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones en general, se determinará con arreglo a los criterios establecidos en la Ley de Expropiación Forzosa y la Ley del Suelo.

15.3.- EDIFICIOS O INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION

Se calificarán como **fuera de ordenación** los edificios e instalaciones que, estando erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbana, resultaren disconformes con las determinaciones de éste.

En dichos edificios e instalaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización ni, en general, obras que incrementen su valor de expropiación. Podrán realizarse únicamente pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación del inmueble.

En casos excepcionales, podrán autorizarse obras particulares circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición del inmueble en un plazo inferior a 15 años contados desde la fecha en que se pretendiere realizarlas; En cualquier caso será preceptiva la expresa renuncia del titular del inmueble al incremento del valor de expropiación que se derive de las obras realizadas.

15.4.- DEBER DE CONSERVACION

El deber de conservación de terrenos, construcciones y edificios recaerá sobre los propietarios de los mismos. Este deber de conservación se regirá por lo dispuesto en el artículo 86 de la L.R.A.U., con los límites especificados en el artículo 88 de la L.R.A.U.

El Alcalde deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva, según lo dispuesto en el artículo 92 de la L.R.A.U.

NORMA 16ª.- CONDICION DE SOLAR

No podrán autorizarse proyectos de edificación sobre terrenos que no tengan la condición de solar., salvo que se garantice la ejecución simultánea de las obras de urbanización.

El promotor, deberá manifestar en documento escrito su conformidad a que no se le concederá la licencia de primera ocupación antes de que finalicen las obras de urbanización. En cualquier caso el promotor garantizará las obras de urbanización en la manera y forma establecida en la normativa vigente (depósito en metálico, aval bancario, etc.)

Tendrán la condición de solar, aquella parcelas que cumplan las consideraciones expuestas en el art. 6 de la L.R.A.U. de la Generalidad Valenciana.

NORMA 17ª.- EFECTOS DE LA APROBACION DEL P.G.O.U.

Serán de aplicación las disposiciones contenidas, a tal efecto en la Ley del Suelo y la L.R.A.U. de la Generalidad Valenciana.

Las edificaciones situadas en Suelo No Urbanizable, que se hubieran construido sin los trámites legales establecidos, podrán legalizar su situación, presentando memoria, planos y presupuesto en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General.

CAPITULO IV : NORMAS DE PROTECCION

NORMA 18ª.- PROTECCION DE LA RED DE TRANSPORTES

18.1.- CARRETERAS

Vendrán afectadas por la correspondiente Ley que rija en función de su carácter de vía y en concreto con la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana, estableciéndose dos zonas diferenciadas: Dominio y Protección.

Las edificaciones, instalaciones o plantaciones de árboles que pretendan realizarse en terrenos lindantes con las carreteras o dentro de su zona de influencia, no podrán situarse a distancias menores que las indicadas a continuación:

- CV-50 : Dominio: 3m.
Protección: 50 m.
Edificación: 25 m.
- CV-600: Dominio: 3m.
Protección: 18 m.
Edificación: 18 m.
- CV-602: Dominio: 3m.
Protección: 18 m.
Edificación: 18 m.

Estas limitaciones vendrán referidas a los tramos exteriores al perímetro que delimita el suelo urbano y urbanizable.

18.2.- RED VIARIA DE INTERES LOCAL

Se establece con un ancho de calzada mínimo de 6 m., no pudiéndose realizar cerramientos o márgenes de nueva planta a menos de 4m. desde el eje del camino. Las edificaciones distarán como mínimo 10 m desde dicho eje y las plantaciones de arbolado se distanciarán como mínimo 3 m. desde el borde o arista exterior del camino.

18.3.- VIAS PECUARIAS

Se consideran protegidas las coladas de “Fuente del Barbero” y “del Portichol al Monte del Castillo”.

Anchos y longitud:

- Colada de la Font del Barber: 10 m. y una longitud aproximada de 1.300 ml.
- Colada del Portichol al Mont del Castell: ancho variable y longitud aproximada de 7.000 ml.

NORMA 19ª.- LINEAS DE ENERGIA ELECTRICA (ALTA TENSION)

La servidumbre de paso de energía no impide al dueño del predio sirviente, cercarlo, plantar o edificar en él dejando a salvo dicha servidumbre que queda delimitada en el Reglamento de líneas de alta tensión de 28 de noviembre de 1.968.

NORMA 20ª.- PROTECCION DE LOS CAUCES PUBLICOS

En lo referente a distancias de la edificación como a vertidos a cauces públicos se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico RD 849/86.

NORMA 21ª.- PROTECCION DE LOS ECOSISTEMAS

Por la Corporación Municipal, no se concederá licencia a todo proyecto o acto que tienda a la destrucción o deterioro del paisaje.

Deberá realizarse el correspondiente estudio de impacto ambiental en las condiciones exigidas por la legislación vigente.

NORMA 22ª.- PROTECCION DEL PAISAJE, VISTAS DE INTERES.

El respeto a las características propias del paisaje, entendido como un valor en sí mismo, constituye uno de los objetivos primordiales del Planeamiento.

Cualquier intervención de todo tipo, que haya de realizarse deberá cuidar de su integración en el medio ya sea por mimesis o por contraste.

NORMA 23ª.- PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO ARTISTICO Y CULTURAL .

Constituyen elementos protegidos:

1.- Edificios:

- Iglesia Parroquial de San Juan Evangelista (Bien de Relevancia Local catalogado):
Situación : Plaça del Pais Valenciá.
Estilo y cronología: Barroco sobre Renacimiento. La fachada, retablos e imágenes se repusieron después de 1.939.
- Ermita de Sant Roc (catalogado):
Situación: junto a carretera CV-602 de acceso al casco urbano.
Estilo: Arquitectura popular.
- Hospital Romero (Bien de Relevancia Local catalogado):
Situación: C/ Rey Don Jaime
Estilo y cronología: de corte neoclásico y siglo actual

- Conjunto del “Carrer Sant Roc” (catalogado):
Situación: C/ Sant Roc
Estilo: calle ancha o plaza alargada en la que la mayor parte de viviendas se componen de dos plantas (planta baja vivienda y planta 1ª piso o cambra).
- Casa Pator (Bien de Relevancia Local catalogado):
Situación: zona centro-oeste del término municipal.
Estilo: Arquitectura popular.
- Casa Plancha (Bien de Relevancia Local catalogado):
Situación: zona centro del término municipal, junto a la carretera CV-50 y al sur de la misma.
Estilo: Arquitectura popular.
- Molí Mahones (Bien de Relevancia Local catalogado):
Situación: zona centro del término municipal, al Este del casco urbano.
Estilo: Arquitectura popular.
- Ermita Sant Miquel y entorno (catalogado):
Situación: a 250 m. al norte del casco urbano, junto a la carretera de acceso a la población CV-602 y barranco Malet.
Estilo: Arquitectura popular y montículo con valor paisajístico y tradicional.

2.- Restos arqueológicos:

- Castillo de Alcalá d’Alfatech ó de la Reina Mora (BIC catalogado):
Situación: zona este del término municipal, en las estribaciones del Mondúber, junto al Puntal del Raboser.
Estilo: restos de castillo medieval de los siglos XIII-XIV, en cuyo emplazamiento aparecieron restos de la edad de bronce.

Niveles de actuación:

1.- Edificios:

Se establecen varios niveles de actuación:

- Conservación: consistente en la ejecución de trabajos de mantenimiento que permitan conservar en buen estado el edificio evitando su deterioro progresivo.
- Restauración: consistente en restituir el edificio a sus condiciones originales, sin nuevas aportaciones de diseño manifiestas.
- Rehabilitación: consistente en la mejora de las condiciones de habitabilidad, manteniendo las características externas del edificio, pudiendo realizar aportaciones de diseño y cambiar su uso.

2.- Restos arqueológicos:

Se atenderá a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio vigente. En cualquier caso, cualquier excavación o actuación en el entorno del BIC del Castillo situada en un radio de 500 m., ya sea pública o privada, deberá solicitar la correspondiente licencia municipal, así como la correspondiente autorización de la Consellería de Cultura y Educación, tal como se establece en el artículo 35 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

Por otro lado, ante el posible desarrollo de sectores de suelo urbano y urbanizable, se deberá realizar una prospección arqueológica previa, realizada por técnico competente, la cual deberá ser autorizada por la Consellería de Cultura y Educación, tal como se regula en el artículo 60 y siguientes de la LPCV.

TITULO II.- NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO I : DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

NORMA 24ª DEFINICION DE TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

Se establecen como tipologías básicas de la edificación las siguientes:

a) Edificación residencial núcleo histórico

Corresponde al sistema de ordenación por alineación de calle, tipología edificatoria de manzana compacta y uso global residencial en su modalidad de unitario o múltiple.

b) Edificación residencial viviendas aisladas

Corresponde al sistema de ordenación por edificación aislada, tipología edificatoria de bloque exento y uso global residencial en su modalidad de unitario.

c) Edificación residencial viviendas adosadas

Corresponde al sistema de ordenación por edificación aislada o por alineación de calle, tipología edificatoria de bloque adosado y uso global residencial en su modalidad de unitario.

d) Edificación residencial ampliación casco:

Corresponde al sistema de ordenación por alineación de calle, tipología edificatoria de manzana compacta y uso global residencial en su modalidad de unitario o múltiple.

e) Edificación residencial ensanche:

Corresponde al sistema de ordenación por alineación de calle, tipología edificatoria de manzana cerrada y uso global residencial en su modalidad de unitario o múltiple.

f) Industrial aislada:

Corresponde al sistema de ordenación por edificación aislada, tipología edificatoria de bloque exento y uso global industrial.

NORMA 25ª TERMINOLOGIA

Se adoptará la terminología definida en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, según Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y en la “Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas de la Comunidad Valenciana” HD/91, y la especificada

NORMA 26ª.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS

Se ajustarán a lo indicado en el Decreto 85/1989 de 12 de Junio y la orden de 22 de Abril de 1.991 sobre normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana y Ley 1/1998, de 5 de Mayo, de la Generalitat Valenciana de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

NORMA 27ª.- CONDICIONES ESTETICAS

Teniendo en cuenta las distintas características de cada zona, se establecen tres tipos de composición:

1) Composición estética regida con arreglo al proyecto correspondiente o normas especiales que se fijen para cada caso concreto. Se impondrá esta condición en los casos en que exista algún elemento urbano (calle, plaza, etc.) de interés especial histórico-artístico, cultural o pintoresco que aconseje su conservación de acuerdo con una determinada composición urbanística y arquitectónica.

2) Composición estética de acuerdo con el carácter de la edificación existente en la zona. Se impondrá esta condición a los conjuntos o núcleos de interés histórico-artístico, cultural, o pintoresco, aún cuando no hayan sido objeto de expedientes de declaración por parte del Organismo correspondiente. En estos casos se impondrán condiciones para mantener en carácter de la zona, no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color alteren al ambiente general de la zona.

3) Composición estética libre. Se aplicará en todas las zonas que no hayan de ser objeto de protección especial, estableciéndose con carácter general, las regulaciones que se indican a continuación y que, en lo que les afecta, serán también de aplicación a las zonas reseñadas:

La medianerías que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura, o por otra circunstancia no prevista, así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida (áticos, cajas de escalera y ascensores, pérgolas, depósitos de aguas, chimeneas, etc.) deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas, debiendo estudiarse una ordenación de estos últimos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio.

Igualmente, tendrán el mismo tratamiento de fachadas los testeros o paramentos posteriores de las edificaciones que por su especial situación o altura afecten notoriamente a la composición panorámica de la ciudad.

La Corporación Municipal podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente, esté en contraposición con las condiciones estéticas impuestas por esta Norma.

NORMA 28ª.- USOS DE LA EDIFICACIÓN

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

- Uso residencial.
- Uso industrial.
- Uso terciario
- Uso público o de equipamiento urbano.

a) Uso residencial.

Destinado a la residencia de personas, tanto permanente como temporal, excepto residencias de carácter colectivo. Podrá ser unitario o múltiple, según zonas y de acuerdo con las ordenanzas particulares de la zona.

b) Uso industrial.

Destinado a actividades industriales, es decir, a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluidos los talleres artesanales. Se clasifican en varias categorías dependiendo de sus características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino en general de todas las instalaciones afectas por la Ley 3/1.989 de 2 de Mayo sobre Industrias Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas.

c) Uso terciario:

Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

d) Uso público o equipamiento urbano.

Permitido en general, en cualquier zona y en cualquier situación cumpliendo, además, con la legislación específica de aplicación, tanto para la regulación de sus requisitos de orden interno como para su disposición con respecto a su entorno.

NORMA 29ª.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Se ajustarán a lo indicado en el Decreto 85/1989 de 12 de Junio y la orden de 22 de Abril de 1.991 sobre Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana y Ley 1/1998, de 5 de Mayo, de la Generalitat Valenciana de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

CAPITULO II : NORMAS DEL SUELO URBANO

NORMA 30ª.- DIVISION EN ZONAS

El suelo urbano se divide en las siguientes áreas o zonas:

- a) Núcleo histórico
 - Residencial manzana compacta
 - Elementos con protección histórico-artístico-cultural
 - Equipamientos
- b) Areas de edificación residencial unitaria:
 - Viviendas aisladas
 - Viviendas adosadas
- c) Areas de edificación residencial múltiple
 - Manzana compacta (ampliación casco)
 - Manzana cerrada (ensanche)
- d) Areas Industriales

NORMA 31ª.- NUCLEO HISTORICO

Definición:

En los planos de ordenación, el recinto H.A. comprende la zona de casco urbano sobre la que se asienta el núcleo primitivo de la población.

Está caracterizado por su trazado de configuración medieval, plazuelas y calles estrechas, presentando un grado de uniformidad con calidades ambientales puntualmente de interés, en especial de configuración urbana y de unidad constructiva y arquitectónica.

Las construcciones son en su mayor parte de dos y tres plantas, baja y piso o baja, piso y cambra, presentando una composición de huecos en vertical y de forma rectangular; fachadas encaladas; alero en fachada que recoge cubiertas de teja curva con pendiente perpendicular a alineación de fachada.

El recinto del núcleo histórico esta delimitado en el plano de ordenación nº 8 estando incluidas en él total o parcialmente las siguientes calles: S. Vicent, Blasco Ibáñez, Ample, S. Francesc, Cervantes, Pare Alberola, Mestre Serrano, Mestre Lluís Blanes, Pl. S. Josep, Pl. Major, Pl. País Valencià, Tavernes, S. Roc, Puríssima, S. Benet, Ferrán, Benlliure, Primer de Maig y Verge dels Àngels

31.1.- USOS

Uso dominante: residencial, tanto unitario como múltiple

Usos compatibles: terciario, dotacional y talleres artesanales (con las limitaciones que se especifican a continuación).

Usos prohibidos: industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales.

Sin perjuicio de la aplicación de la Ley de Industrias Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, Ley 3/1.989 de 2 de Mayo de la Generalitat Valenciana, y de la Ley de Protección Atmosférica de 22 de Diciembre de 1.972 y sus Reglamentos, todas las actividades que se desarrollen dentro de una zona residencial estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

1. El nivel sonoro máximo, así como la forma de medición y su condición, será el que determina la ordenanza vigente de ruidos en el término municipal de Benifairó de la Vallidigna. Será de aplicación subsidiaria el Modelo de Ordenanzas sobre la prevención de contaminación acústica elaborado conjuntamente por la Consellería de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

2. Que no se produzcan vibraciones molestas. En este sentido los ascensores, motores y maquinarias se situarán como mínimo a más de 1 m. de las medianeras de cada parcela y sin descansar en ella. En cualquier caso se atenderá a lo dispuesto en la ordenanza especificada en el apartado 1.

Si la maquinaria fueran compresores, ventiladores de refrigeración, troqueles, bombas de pistón, etc., productores de fuertes vibraciones, el emplazamiento de los mismos deberá ser el patio de manzana en edificio sin piezas habitables.

3. Que no existan riesgos de incendios o explosión.

4. Que la emisión de humos no supere los 0,25 gr/m³ de partículas sólidas contenidas, ni la concentración de anhídrido sulfuroso y anhídrido carbónico supere el 0,2% y el 13% respectivamente del volumen emitido.

5. Que no se produzcan malos olores.

6. Que los vertidos sean susceptibles de depuración con una simple instalación biológica.

7. Que los locales no residenciales dispongan de aseos y condiciones de salubridad oportunas.

8. Que se dispongan de las medidas correctoras precisas estimadas por los técnicos municipales y que previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad sean revisadas por los mismos.

9. La potencia admisible será a razón de 0,1 C.V./m² con una potencia máxima de 10 C.V.

10. En el caso de talleres artesanales, deberán ubicarse en el edificio de manera que no tengan medianera con viviendas.

Tanto los edificios destinados al uso dominante como los destinados a otros usos compatibles, dispondrán de los correspondientes sistemas de prevención y protección de siniestros ajustados a la normativa vigente.

31.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

31.2.1.- Residencial manzana compacta núcleo histórico:

- 1.- Tipología de la edificación: residencial unitaria o múltiple en manzana compacta con ordenación por alineación a calle
- 2.- Alineaciones y rasantes: las grafiadas en los planos correspondientes
- 3.- Parcela mínima edificable:
 - Frente de parcela mínimo: 6 m.
 - Superficie mínima: 60 m².
 - Diámetro círculo inscrito mínimo: 5 m.
 - Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aún incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, que no se encuentren fuera de ordenación. Igualmente se excluyen los solares procedentes del derribo de antiguas edificaciones o de la apertura de nueva calle, que resultaran con superficie y/o frente de parcela inferior a la mínima exigida, siempre y cuando su superficie y forma sean útiles y apropiadas al fin a que se pretenden destinar (dependencias y superficies mínimas según HD-91), y las parcelas sobre las que se encuentre edificada una construcción o elemento protegido.
 - A los efectos anteriores el Ayuntamiento podrá expropiar las parcelas que no resulten edificables por no cumplir con los mínimos establecidos, en el caso de que sus propietarios no se avinieran con los colindantes a formar parcelas edificables.
- 4.- Número máximo de plantas: el que viene grafiado para cada frente de manzana en el plano de alturas del P.G.O.U.
- 5.- Altura máxima reguladora:
 - II Plantas (P.Baja+1)..... 7,00 m.
 - III Plantas (P.Baja+2)..... 9,60 m.
- 6.- Altura libre mínima de planta:
 - Planta baja: tendrá una altura libre mínima de 3,50 m.
 - Plantas piso: tendrá una altura libre mínima de 2,50 m.
 - Buhardillas: tendrán una altura libre mínima de 2,20 m.
 - Sótanos y semisótanos: tendrán una altura libre mínima de 2,30 m.
- 7.- Elementos permitidos sobre la altura máxima: sobre la altura máxima expresada en el apartado 5 se permitirán únicamente:
 - Dependencias abuhardilladas o trasteros situados en crujías interiores y bajo cubierta, nunca visibles desde la vía pública.
 - Antepechos con una altura máxima de 1,30 m.
 - Cubiertas inclinadas de teja.

- Casetones de escalera que ocuparán como máximo el espacio estrictamente necesario para cubrir la escalera, con una altura máxima libre de 2,20 m.
- Salas de máquinas de aparatos elevadores que cumplirán las mismas condiciones que los casetones de escalera
- Elementos para aprovechamiento de energía solar y equipos de aire acondicionado no visibles desde la vía pública.
- Depósitos de agua potable y tendederos no visibles desde la vía pública no visibles desde la vía pública.
- Otros elementos técnicos de instalaciones: antenas, chimeneas o conductos de ventilación, pararrayos, etc..

8.- Sótanos y semisótanos: Quedan permitidos los sótanos y semisótanos siempre y cuando no sean apreciables visualmente en fachada, quedando prohibido su uso como vivienda.

9.- Patios: deberán ser necesariamente interiores, quedando prohibidos los patios abiertos a fachada.

Tendrán unas dimensiones tales que permitirán inscribir un círculo cuyo diámetro será igual o superior a un sexto (1/6) de su altura interior, con un diámetro mínimo de 3 m.

Su superficie (libre de balcones, galerías, salientes, etc.) en metros cuadrados será igual o superior a dos tercios (2/3) de la altura mencionada en metros lineales.

La altura interior del patio será la diferencia de cotas existente entre el piso o suelo del patio y la parte superior del último forjado, excluyendo el núcleo de escalera y casetas de máquinas.

Cuando un patio de servicio a edificaciones de distinta altura se regulará de la siguiente forma:

- a) Sus dimensiones serán las que correspondan a la de menor altura, sólo cuando la edificación mayor tenga únicamente un paramento recayente al patio y ocupe menos del 50 % de su desarrollo.
- b) Cuando el edificio de mayor altura tenga más de un paramento recayente al patio u ocupe más del 50 % de su desarrollo, las dimensiones del patio serán las que correspondan al edificio de mayor altura.

Los patios medianeros mancomunados reunirán las mismas condiciones expuestas en los epígrafes anteriores y su autorización requerirá que la servidumbre sobre el solar colindante conste en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

10.- Cuerpos volados: quedan prohibidos los miradores. Se permitirán balcones separados una distancia mínima de 60 cm. respecto a las medianeras, sin invadir un plano vertical que, arrancando del eje de la medianera, forme un ángulo de 45° con la fachada.

El vuelo máximo de estos cuerpos volados dependerá del ancho de la vía pública y de la acera, siendo:

| Ancho de la vía pública | Balcones | Miradores |
|-------------------------|----------|-------------------------------|
| Inferior o igual a 6 m. | 0,30 m. | No |
| 8 < ancho < 6 m. | 0,45 m. | 40 % ancho acera |
| 10 < ancho < 8 m. | 0,60 m. | 40 % ancho acera |
| Mayor o igual a 10 m. | 0,70 m. | 40% ancho acera. Max. 0,70 m. |

En los cuerpos volados queda prohibida la prolongación de las viguetas del forjado para la formación de balcones, así como vuelos por prolongación del propio forjado, debiéndose ejecutar los vuelos con losas de canto reducido, con un espesor máximo de 15 cm.

Quedan prohibidas las marquesinas de cualquier tipo excepto en la planta superior de coronación.

La cara inferior de los cuerpos volados quedará a una altura mínima de 3,50 m. sobre la rasante de la acera, medida en el punto más elevado de esta, coincidente con la vertical del cuerpo volado.

11.- Otras condiciones específicas para el núcleo histórico para su adecuación ambiental:

Se priorizará siempre que sea posible la rehabilitación de la edificación existente a la demolición y construcción de nueva planta.

Los nuevos edificios que se implanten y las sustituciones o reformas integrales cumplirán las siguientes condiciones:

- Los edificios respetarán las condiciones constructivas tradicionales del entorno y en especial las referentes a materiales y color de las fachadas, carpintería exterior, cerrajerías tradicionales, etc., buscando siempre la integración total como elementos constituyentes del núcleo histórico. Se evitarán los tratamientos de "falso histórico". Se tenderá a la proporción vertical de huecos, predominando el macizo sobre el vano.

- Cubiertas: serán preferiblemente de teja árabe o curva, permitiéndose también terrazas planas y prohibiéndose cubiertas de fibrocemento, chapa, plástico y otros materiales que desentonen con el conjunto urbano, así como anuncios publicitarios sobre cubierta. Las cajas de escalera, casetas de ascensores y similares se integrarán en la cubierta, fragmentando esta si fuere necesario.

Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta para trasteros, desvanes, cambras, etc..., con la limitación de que la pendiente máxima sea del 30% y prohibiendo su aprovechamiento para dependencias de vivienda.

- Materiales de fachada: no se admitirán revestimientos plásticos, metálicos o cerámicos brillantes, que solo podrán utilizarse puntualmente como elementos decorativos que ya existieran en la vivienda primitiva y se integren en el entorno del casco histórico. Se recomiendan acabados de revocos de yeso, cemento, cal o mixtos de tipo tradicional, el remarcado de huecos con el mismo material o aplacados de piedra; en este último caso deberá justificarse su preexistencia e integración en el entorno del núcleo histórico. Los colores de acabado de fachada responderán a la paleta de colores que apruebe el Ayuntamiento, dando preferencia al color blanco y tonos ocres, grises y beige muy claros.

La carpintería exterior, los huecos de fachada su disposición y dimensiones se adaptarán al conjunto urbano donde se ubiquen, sin presentar grandes contrastes estridentes. La carpintería de fachada será preferentemente de madera, permitiéndose excepcionalmente el hierro o aluminio de imitación a hierro cuando estos ya existan; en cualquier caso el acabado del elemento metálico será en tonos negros o grises oscuros. Respecto a la cerrajería, será pintada igualmente en tonos negros o grises oscuros, prohibiéndose antepechos de albañilería maciza.

Las puertas de garaje se realizarán preferentemente de madera o imitación a la misma, buscando un aspecto exterior como dos hojas abatibles.

Los rótulos publicitarios se situarán en el espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres de superposición los materiales de la fachada, jambas, dinteles y arcos. Encima de estos sólo podrán colocarse letras sueltas de tamaño inferior a 35 cm., de hierro forjado, bronce o material de calidad similar y siempre contando con informe favorable de los servicios técnicos municipales.

- Derribos: en los casos en que la edificación no esté protegida y no sea viable técnicamente la rehabilitación, se podrá derribar el edificio y sustituirlo por otro que mantenga las características tipológicas y arquitectónicas cumpliendo:

- Que no se alteren los materiales de cubierta, calidad y color de las fachadas respecto al conjunto, salvo otros criterios siempre que se garantice la integración del edificio en su entorno. Quedan prohibidas las cubiertas sobrepuestas a más de un metro de altura sobre el solado de las terrazas.
- Que se signifique exteriormente la división parcelaria inicial.
- La edificación seguirá la alineación de viales con las limitaciones que en su caso proponga el Plan
- La composición estética, voladizos, materiales y color de los acabados, altura de portales y forma de la cubierta irán en función del entorno, manteniendo el carácter arquitectónico y urbanístico del conjunto.
- En cuanto a la licencia de derribo, se estima la conveniencia de su tramitación simultánea con el proyecto e obra de sustitución.

31.2.2.- Elementos y zonas con protección histórico-artístico-cultural

En el recinto delimitado del núcleo histórico se establecen las siguientes protecciones puntuales, las cuales se regulan en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos:

- Iglesia Parroquial de San Juan Evangelista

Situación: Plaça del País Valencià.

Estilo y cronología: Barroco sobre Renacimiento. La fachada, retablos e imágenes se repusieron después de 1.939.

Protección: forma parte del “Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico” del Ministerio de Cultura, desde el año 1979, dándole una calificación final de interés a local. Bien de Relevancia Local

- Conjunto del “Carrer Sant Roc”

Situación: C/ Sant Roc

Estilo: calle ancha o plaza alargada en la que la mayor parte de viviendas se componen de dos plantas (planta baja vivienda y planta 1ª piso o cambra.

Protección: por el trazado de la calle y peculiaridad y homogeneidad de las fachadas que recaen a la misma, a nivel de organización general exterior y soluciones estructurales o constructivas interiores. Esta calle forma parte del “Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico” del Ministerio de Cultura, desde el año 1979.

- Ermita de Sant Roc

Situación: junto al cementerio, al este de la carretera CV-602 de acceso a la población.

Estilo y cronología: Arquitectura popular.

Protección: forma parte del “Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico” del Ministerio de Cultura, desde el año 1979, dándole una calificación final de interés a local.

- Hospital Romero

Situación: Rey Don Jaime.

Estilo y cronología: de corte neoclásico, siglo XX. Está compuesto por una sola planta y cubierta a cuatro aguas de teja plana.

Protección: forma parte del “Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico” del Ministerio de Cultura, desde el año 1979, dándole una calificación final de interés a local. Bien de Relevancia Local

Los citados elementos puntuales protegidos ubicados en el núcleo histórico y los relacionados en la Norma 23ª, están catalogados como Monumentos o Recinto Histórico-Artísticos de carácter local, comarcal o provincial, por lo que, además de estar sujetos a la normativa específica del núcleo histórico prevista en P.G.O.U., no podrá procederse a su demolición y cualquier intervención requerirá informe previo de la Consellería u Organismo Público correspondiente.

31.3.- APARCAMIENTOS:

En esta zona, el Ayuntamiento autorizará aparcamientos siempre que se garanticen los accesos sin interferir las condiciones de tráfico peatonal y rodado de la calle en cuestión y no se alteren los elementos de composición ambiental del entorno donde se ubiquen.

31.4.- EQUIPAMIENTOS:

- **Usos:** el uso principal será el dotacional y además se permitirán los usos establecidos en el apartado 31.1 compatibles con el residencial, con las limitaciones establecidas en dicho punto.

- **Desarrollo:** mediante el proyecto de obra correspondiente.

- **Aprovechamiento:** la ocupación, altura máxima y edificabilidad será la necesaria para cumplir con su fin previsto, sin alterar la composición ambiental y arquitectónica del entorno.

31.5.- ZONAS VERDES Y JARDINES DE USO PUBLICO:

- **Usos:** su uso principal es el descanso y el esparcimiento de la población y el contacto con la naturaleza.

- **Elementos de infraestructura:**

Permitidos:

-Jardinería y arbolado.

-Agua potable.

-Alumbrado.

-Mobiliario urbano

-Pequeñas construcciones vinculadas a las citadas infraestructuras.

Prohibidos:

-Los restantes

- **Desarrollo:** mediante proyecto de obras ordinarias y urbanización.

- **Aprovechamiento:**

-Ocupación máxima:10%

-Altura: I altura (3 m.)

-Volumen: 0,20 m³/m².

NORMA 32ª.- AREAS DE EDIFICACION RESIDENCIAL UNITARIA

32.1.- VIVENDAS AISLADAS

32.1.1.- Usos

Uso dominante: residencial unitario.

Usos compatibles: dotacional y comercial (con las limitaciones que se especifican a continuación).

Usos prohibidos: residencial múltiple, industrial en todas sus categorías y terciario en el resto de categorías diferentes a la comercial.

Sin perjuicio de la aplicación de la Ley de Industrias Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, Ley 3/1.989 de 2 de Mayo de la Generalitat Valenciana, y de la Ley de Protección Atmosférica de 22 de Diciembre de 1.972 y sus Reglamentos, todas las actividades que se desarrollen dentro de una zona residencial estarán sometidas a las limitaciones expuestas en el apartado 31.1 de estas Normas Urbanísticas

32.1.2.- Condiciones de la edificación:

- 1.- Tipología de la edificación: residencial unitaria con ordenación por edificación aislada y tipología de bloque exento, permitiéndose bloques adosados en una misma parcela siempre que se cumplan las condiciones del apartado 4.
- 2.- Alineaciones y rasantes: las grafiadas en los planos correspondientes
- 3.- Parcela mínima edificable:
 - Frente de parcela mínimo: 12 m.
 - Superficie mínima: 260 m².
 - Diámetro círculo inscrito mínimo: 11 m.Además, ninguno de los ángulos formados por los lindes de la parcela con el linde frontal será inferior a 60º sexagesimales y los lindes laterales no podrán tener quiebros hasta superar una distancia respecto al linde frontal de 6 m.
- 4.- Distancia a lindes:
 - Distancia mínima al linde frontal: 5 m
 - Distancia mínima a resto de lindes: 3 mSe permitirán viviendas adosadas por uno de sus lindes, en una misma parcela que cumplan las siguientes condiciones:
 - Que no resulten medianeras vistas
 - Que la parcela tenga una superficie de 300 m² por cada vivienda adosada.
 - Que la distancia, de la edificación global sobre la parcela, a lindes sea la especificada en los párrafos anteriores.
- 5.- Coeficiente de edificabilidad neta: 0,50 m²/m².

- 6.- Coeficiente de ocupación máxima: 50 %.
- 7.- Número máximo de plantas: el que viene grafiado para cada frente de manzana en el plano de alturas del P.G.O.U.
- 8.- Altura máxima reguladora:
II Plantas (P.Baja+1)..... 7,00 m.
La altura máxima total no superará los 10 m.
- 9.- Altura libre mínima de planta:
Planta baja: tendrá una altura libre mínima de 2,50 m.
Plantas piso: tendrá una altura libre mínima de 2,50 m.
Buhardillas: tendrán una altura libre mínima de 2,20 m.
Sótanos y semisótanos: tendrán una altura libre mínima de 2,30 m.
- 10.- Elementos permitidos sobre la altura máxima reguladora: sobre la altura máxima expresada en el apartado 8 se permitirán:
- Buhardillas o trasteros situados en crujías interiores, retirados un mínimo de 4 m. del plano de fachada y con una ocupación máxima del 40 % de la superficie del último forjado de techo superior. La altura máxima total de estos elementos no superará los 10 m.
- Antepechos con una altura máxima de 1,30 m.
- Cubiertas inclinadas de teja.
- Casetones de escalera que ocuparán como máximo el espacio estrictamente necesario para cubrir la escalera, con una altura máxima libre de 2,20 m.
- Salas de máquinas de aparatos elevadores que cumplirán las mismas condiciones que los casetones de escalera
- Elementos para aprovechamiento de energía solar y equipos de aire acondicionado no visibles desde la vía pública.
- Depósitos de agua potable y tendederos no visibles desde la vía pública no visibles desde la vía pública.
- Otros elementos técnicos de instalaciones: antenas, chimeneas o conductos de ventilación, pararrayos, etc..
- 11.- Sótanos y semisótanos: Quedan permitidos y no ocuparán las zonas de retranqueo obligatorio. Queda excluido su uso como vivienda. Los semisótanos no computarán como planta ni a efectos de edificabilidad siempre que la cara inferior de su forjado de techo no supere 1 m. de altura sobre la rasante.
- 12.- Construcción en zonas de retranqueo: En la zona de retranqueo obligatorio a linde frontal, únicamente se podrán construir elementos decorativos, sin techo, que formen parte de una zona ajardinada. En la zona de retranqueo obligatorio lateral y a fondo, se podrán realizar construcciones auxiliares cerradas no destinadas a vivienda. Estas construcciones auxiliares tendrán una superficie máxima de 10 m² y el punto más próximo al linde de parcela distará como mínimo 1 metro.

La altura máxima reguladora de estas construcciones auxiliares será de 2,20 m. Estas construcciones auxiliares no computarán a efectos de edificabilidad.

Igualmente se podrán realizar construcciones auxiliares abiertas como pérgolas, piscinas, barbacoas, cobertizos, etc., que deberán distar como mínimo 1 m. del linde y su altura máxima sobre la rasante será de 2,20 m.

13.- Cierres de parcela: El cerramiento o vallado de parcelas en el frente de parcela estará formado por una valla corrida de una altura máxima de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) debiendo cumplir las siguientes características:

A) Basamento macizo de fábrica de altura comprendida entre 0,70 m. y 1,20 m.

B) Verja, malla, celosía, seto, etc. hasta alcanzar junto con el basamento una altura mínima de 1,80 m. y máxima de 2,50, contados desde la rasante de la acera. En cualquier caso el porcentaje de huecos, a partir de 1,20 m. de altura, será superior al 50 %.

Quando la pendiente de la acera acuse una diferencia superior a 1 m. entre los puntos extremos de la fachada, la cerca deberá escalonarse en los tramos necesarios para no sobrepasar este límite.

El cerramiento en el resto de lindes podrá ser abierto o calado en su totalidad, con una altura mínima de 1,80 m. y máxima de 2,50 m.

14.- Otras condiciones:

- Cubiertas: serán preferiblemente de teja árabe o curva, permitiéndose también terrazas planas y prohibiéndose cubiertas de fibrocemento, chapa, plástico y otros materiales que desentonen con el conjunto urbano, así como anuncios publicitarios sobre cubierta.

Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta para trasteros, desvanes, cambras, etc..., con la limitación de que la pendiente máxima es del 50 % y prohibiendo su aprovechamiento para dependencias de vivienda. Este aprovechamiento bajo cubierta no computará a efectos de edificabilidad.

- Materiales de fachada: tanto los materiales que compongan el cierre frontal de la parcela como los de fachada (paredes, carpintería, etc.) deberán ofrecer exteriormente la calidad y aspecto de obra terminada, guardando, en cuanto a la utilización de materiales y acabados, una armonía con el conjunto del entorno, evitando las estridencias en cuanto a forma y colorido.

- Dotación de aparcamientos: en virtud de lo establecido en el artº 10., del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, deberá reservarse, en parcela privada, una plaza de aparcamiento por cada vivienda o unidad residencial, si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades residenciales, se reservará una plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades que se edifiquen en la parcela.

32.2.- VIVIENDAS ADOSADAS

32.2.1.- Usos

Uso dominante: residencial unitario.

Usos compatibles: residencial múltiple, dotacional y comercial (con las limitaciones que se especifican a continuación).

Usos prohibidos: industrial en todas sus categorías y terciario en el resto de categorías diferentes a la comercial.

Sin perjuicio de la aplicación de la Ley de Industrias Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, Ley 3/1.989 de 2 de Mayo de la Generalitat Valenciana, y de la Ley de Protección Atmosférica de 22 de Diciembre de 1.972 y sus Reglamentos, todas las actividades que se desarrollen dentro de una zona residencial estarán sometidas a las limitaciones expuestas en el apartado 31.1 de estas Normas Urbanísticas

32.2.2.- Condiciones de la edificación:

- 1.- Tipología de la edificación: residencial unitaria o múltiple con tipología de bloque adosado.
- 2.- Alineaciones y rasantes: las grafiadas en los planos correspondientes
- 3.- Parcela mínima edificable:
Frente de parcela mínimo: 6 m.
Superficie mínima: 60 m².
Diámetro círculo inscrito mínimo: 5 m.
- 4.- Distancia a lindes:
No se admitirán retranqueos respecto al linde frontal ni respecto a lindes laterales.
Podrán realizarse retranqueos respecto al linde posterior o linde de fondo, al objeto de crear patios de vivienda, en cuyo caso la distancia mínima de retranqueo será de 3 m.
- 5.- Profundidad edificable: será edificable la totalidad de la profundidad de la parcela siempre y cuando se cumpla la norma siguiente respecto a patio interior obligatorio.
- 6.- Ocupación máxima. Patio interior obligatorio: Se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela con la condición de que toda vivienda disponga de un patio interior de al menos 20 m² de superficie y 4 m. de lado mínimo.
- 7.- Número máximo de plantas: el que viene grafiado para cada frente de manzana en el plano de alturas del P.G.O.U.

8.- Altura máxima reguladora:

II Plantas (P.Baja+1)..... 7,00 m.
La altura máxima total no superará los 10 m.

9.- Altura libre mínima de planta:

Planta baja: tendrá una altura libre mínima de 3,50 m.
Plantas piso: tendrá una altura libre mínima de 2,50 m.
Buhardillas: tendrán una altura libre mínima de 2,20 m.
Sótanos y semisótanos: tendrán una altura libre mínima de 2,30 m.

10.- Elementos permitidos sobre la altura máxima reguladora: sobre la altura máxima expresada en el apartado 8 se permitirán:

- Aticos buhardillas o trasteros situados en crujías interiores, retirados un mínimo de 4 m. del plano de fachada y con una ocupación máxima del 40 % de la superficie del último forjado de techo superior. La altura máxima total de estos elementos no superará los 10 m.
- Antepechos con una altura máxima de 1,30 m.
- Cubiertas inclinadas de teja.
- Casetones de escalera que ocuparán como máximo el espacio estrictamente necesario para cubrir la escalera, con un altura máxima libre de 2,20 m.
- Salas de máquinas de aparatos elevadores que cumplirán las mismas condiciones que los casetones de escalera
- Elementos para aprovechamiento de energía solar y equipos de aire acondicionado no visibles desde la vía pública.
- Depósitos de agua potable y tendederos no visibles desde la vía pública no visibles desde la vía pública.
- Otros elementos técnicos de instalaciones: antenas, chimeneas o conductos de ventilación, pararrayos, etc..

11.- Cuerpos volados: los cuerpos volados cumplirán con las mismas condiciones expuestas en el apartado 10 de la norma 31.2.1.

12.- Sótanos y semisótanos: Quedan permitidos. Queda excluido su uso como vivienda.

13.- Cierres de parcela: En caso de realizarse retranqueo respecto al linde de fondo según lo expuesto en el apartado 4, el cerramiento o vallado posterior de la parcela estará formado por una valla corrida de una altura máxima de 3,50 m. y una altura mínima de 2,00 m.
Este cerramiento será macizo hasta los 2 m. de altura y el resto podrá ser macizo o calado.

14.- Otras condiciones:

- Cubiertas: serán preferiblemente de teja árabe o curva, permitiéndose también terrazas planas y prohibiéndose cubiertas de fibrocemento, chapa, plástico y otros materiales que desentonen con el conjunto urbano, así como anuncios publicitarios sobre cubierta.

Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta para trasteros, desvanes, cambras, etc..., con la limitación de que la pendiente máxima es del 50 % y prohibiendo su aprovechamiento para dependencias de vivienda.

- Materiales de fachada: no se admitirán revestimientos plásticos, metálicos o cerámicos brillantes, que solo podrán utilizarse puntualmente como elementos decorativos.

La carpintería exterior, los huecos de fachada su disposición y dimensiones se adaptarán al conjunto urbano donde se ubiquen, sin presentar grandes contrastes estridentes.

- Dotación de aparcamientos: en virtud de lo establecido en el artº 10., del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, deberá reservarse, en parcela privada, una plaza de aparcamiento por cada vivienda o unidad residencial, si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades residenciales, se reservará una plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades que se edifiquen en la parcela.

32.3.- EQUIPAMIENTOS:

Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias los parámetros urbanísticos aplicables a los equipamientos serán los correspondientes a la zona concreta donde se ubiquen, sin alterar la composición ambiental y arquitectónica del entorno.

NORMA 33ª.- AREAS DE EDIFICACION RESIDENCIAL MULTIPLE

33.1.- USOS

Uso dominante: residencial, tanto múltiple como unitario

Usos compatibles: terciario, dotacional y talleres artesanales (con las limitaciones que se especifican a continuación).

Usos prohibidos: industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales.

Sin perjuicio de la aplicación de la Ley de Industrias Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, Ley 3/1.989 de 2 de Mayo de la Generalitat Valenciana, y de la Ley de Protección Atmosférica de 22 de Diciembre de 1.972 y sus Reglamentos, todas las actividades que se desarrollen dentro de una zona residencial estarán sometidas a las limitaciones expuestas en el apartado 31.1 de las presentes Normas Urbanísticas

33.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

33.2.1.- Residencial manzana compacta:

1.- Tipología de la edificación: residencial unitaria o múltiple en manzana compacta con ordenación por alineación a calle

2.- Alineaciones y rasantes: las grafiadas en los planos correspondientes

3.- Parcela mínima edificable:

Frente de parcela mínimo: 6 m.

Superficie mínima: 60 m².

Diámetro círculo inscrito mínimo: 5 m.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aún incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, que no se encuentren fuera de ordenación. Igualmente se excluyen los solares procedentes del derribo de antiguas edificaciones o de la apertura de nueva calle, que resultaran con superficie y/o frente de parcela inferior a la mínima exigida, siempre y cuando su superficie y forma sean útiles y apropiadas al fin a que se pretenden destinar (dependencias y superficies mínimas según HD-91), y las parcelas sobre las que se encuentre edificada una construcción o elemento protegido.

A los efectos anteriores el Ayuntamiento podrá expropiar las parcelas que no resulten edificables por no cumplir con los mínimos establecidos, en el caso de que sus propietarios no se avinieran con los colindantes a formar parcelas edificables.

4.- Número máximo de plantas: el que viene grafiado para cada frente de manzana en el plano de alturas del P.G.O.U.

5.- Altura máxima reguladora:

II Plantas (P.Baja+1)..... 7,00 m.

III Plantas (P.Baja+2)..... 9,60 m.

IV Plantas (P.Baja+3).....12,50 m.

6.- Altura libre mínima de planta:

Planta baja: tendrá una altura libre mínima de 3,50 m.

Plantas piso: tendrá una altura libre mínima de 2,50 m.

Buhardillas: tendrán una altura libre mínima de 2,20 m.

Sótanos y semisótanos: tendrán una altura libre mínima de 2,30 m.

- 7.- Elementos permitidos sobre la altura máxima: sobre la altura máxima expresada en el apartado 5 se permitirán:
- Áticos, buhardillas o trasteros situados en crujías interiores, retirados un mínimo de 4 m. del plano de fachada y con una ocupación máxima del 40 % de la superficie del último forjado de techo superior.
 - Antepechos con una altura máxima de 1,30 m.
 - Cubiertas inclinadas de teja.
 - Casetones de escalera que ocuparán como máximo el espacio estrictamente necesario para cubrir la escalera, con una altura máxima libre de 2,20 m.
 - Salas de máquinas de aparatos elevadores que cumplirán las mismas condiciones que los casetones de escalera
 - Elementos para aprovechamiento de energía solar y equipos de aire acondicionado no visibles desde la vía pública.
 - Depósitos de agua potable y tendederos no visibles desde la vía pública no visibles desde la vía pública.
 - Otros elementos técnicos de instalaciones: antenas, chimeneas o conductos de ventilación, pararrayos, etc..
- 8.- Sótanos y semisótanos: Quedan permitidos. Queda excluido su uso como vivienda.
- 9.- Patios: deberán ser necesariamente interiores, quedando prohibidos los patios abiertos a fachada.
- Tendrán unas dimensiones tales que permitirán inscribir un círculo cuyo diámetro será igual o superior a un sexto ($1/6$) de su altura interior, con un diámetro mínimo de 3 m.
- Su superficie (libre de balcones, galerías, salientes, etc.) en metros cuadrados será igual o superior a dos tercios ($2/3$) de la altura mencionada en metros lineales.
- La altura interior del patio será la diferencia de cotas existente entre el piso o suelo del patio y la parte superior del último forjado, excluyendo el núcleo de escalera y casetas de máquinas.
- Cuando un patio de servicio a edificaciones de distinta altura se regulará de la siguiente forma:
- c) Sus dimensiones serán las que correspondan a la de menor altura, sólo cuando la edificación mayor tenga únicamente un paramento recayente al patio y ocupe menos del 50 % de su desarrollo.
 - d) Cuando el edificio de mayor altura tenga más de un paramento recayente al patio u ocupe más del 50 % de su desarrollo, las dimensiones del patio serán las que correspondan al edificio de mayor altura.
- Los patios medianeros mancomunados reunirán las mismas condiciones expuestas en los epígrafes anteriores y su autorización requerirá que la servidumbre sobre el solar colindante conste en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

- 10.- Cuerpos volados: se permitirán balcones y miradores separados una distancia mínima de 60 cm. respecto a las medianeras, sin invadir un plano vertical que, arrancando del eje de la medianera, forme un ángulo de 45° con la fachada. El vuelo máximo de estos cuerpos volados dependerá del ancho de la vía pública y de la acera, siendo:

| Ancho de la vía pública | Balcones | Miradores |
|-------------------------|----------|-------------------------------|
| Inferior o igual a 6 m. | 0,30 m. | No |
| 8 < ancho < 6 m. | 0,45 m. | 40 % ancho acera |
| 10 < ancho < 8 m. | 0,60 m. | 40 % ancho acera |
| Mayor o igual a 10 m. | 0,70 m. | 40% ancho acera. Max. 0,70 m. |

En los cuerpos volados queda prohibida la prolongación de las viguetas del forjado para la formación de balcones, debiendo ejecutarse los vuelos por prolongación del propio forjado (con o sin molduras de remate ornamentales), o bien con losas de canto reducido.

Quedan prohibidas las marquesinas de cualquier tipo excepto en la planta superior de coronación.

La cara inferior de los cuerpos volados quedará a una altura mínima de 3,50 m. sobre la rasante de la acera, medida en el punto más elevado de esta, coincidente con la vertical del cuerpo volado.

- 11.- Otras condiciones:

- Cubiertas: serán preferiblemente de teja árabe o curva, permitiéndose también terrazas planas y prohibiéndose cubiertas de fibrocemento, chapa, plástico y otros materiales que desentonen con el conjunto urbano, así como anuncios publicitarios sobre cubierta.

Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta para trasteros, desvanes, cambras, etc..., con la limitación de que la pendiente máxima es del 50 % y prohibiendo su aprovechamiento para dependencias de vivienda.

- Materiales de fachada: no se admitirán revestimientos plásticos, metálicos o cerámicos brillantes, que solo podrán utilizarse puntualmente como elementos decorativos.

La carpintería exterior, los huecos de fachada su disposición y dimensiones se adaptarán al conjunto urbano donde se ubiquen, sin presentar grandes contrastes estridentes.

33.2.2.- Residencial manzana cerrada:

- 1.- Tipología de la edificación: residencial múltiple o unitaria en manzana cerrada con ordenación por alineación de calle
- 2.- Alineaciones y rasantes: las grafiadas en los planos correspondientes
- 3.- Parcela mínima edificable:
 - Frente de parcela mínimo: 6 m.
 - Superficie mínima: 60 m².
 - Diámetro círculo inscrito mínimo: 5 m.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aún incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, que no se encuentren fuera de ordenación. Igualmente se excluyen los solares procedentes del derribo de antiguas edificaciones, que resultaran con superficie y/o frente de parcela inferior a la mínima exigida, siempre y cuando su superficie y forma sean útiles y apropiadas al fin a que se pretenden destinar (dependencias y superficies mínimas según HD-91), y las parcelas sobre las que se encuentre edificada una construcción o elemento protegido.

A los efectos anteriores el Ayuntamiento podrá expropiar las parcelas que no resulten edificables por no cumplir con los mínimos establecidos, en el caso de que sus propietarios no se avinieran con los colindantes a formar parcelas edificables.

- 4.- Profundidad edificable: la profundidad máxima edificable para las plantas piso será la que se indica en el plano de alineaciones del Plan General y el restante espacio interior quedará destinado a patio de manzana.

En la planta baja se podrá edificar la totalidad de la superficie de la parcela, incluido el patio de manzana, permitiéndose una altura máxima de 5 m. y mínima de 3,50 m. En cualquier caso, nunca se rebasará la altura de la planta baja que, superando la altura mínima, se encuentre situada a menor cota.

- 5.- Número máximo de plantas: el que viene grafiado para cada frente de manzana en el plano de alturas del P.G.O.U.

- 6.- Altura máxima reguladora:

| | |
|-----------------------------|---------|
| II Plantas (P.Baja+1)..... | 7,00 m. |
| III Plantas (P.Baja+2)..... | 9,60 m. |

- 7.- Altura libre mínima de planta:

Planta baja: tendrá una altura libre mínima de 3,50 m.

Plantas piso: tendrá una altura libre mínima de 2,50 m.

Buhardillas: tendrán una altura libre mínima de 2,20 m.

Sótanos y semisótanos: tendrán una altura libre mínima de 2,30 m.

- 8.- Elementos permitidos sobre la altura máxima: sobre la altura máxima expresada en el apartado 5 se permitirán:

- Áticos, buhardillas o trasteros situados en crujías interiores, retirados un mínimo de 4 m. del plano de fachada exterior y del plano de fachada interior al patio de manzana, con una ocupación máxima del 40 % de la superficie del último forjado de techo superior.

- Antepechos con una altura máxima de 1,30 m.

- Cubiertas inclinadas de teja.

- Casetones de escalera que ocuparán como máximo el espacio estrictamente necesario para cubrir la escalera, con una altura máxima libre de 2,20 m.

- Salas de máquinas de aparatos elevadores que cumplirán las mismas condiciones que los casetones de escalera
- Elementos para aprovechamiento de energía solar y equipos de aire acondicionado no visibles desde la vía pública.
- Depósitos de agua potable y tendederos no visibles desde la vía pública no visibles desde la vía pública.
- Otros elementos técnicos de instalaciones: antenas, chimeneas o conductos de ventilación, pararrayos, etc..

9.- Sótanos y semisótanos: Quedan permitidos. Queda excluido su uso como vivienda.

10.- Patios: serán obligadamente interiores quedando prohibidos los patios abiertos a fachada.

Tendrán unas dimensiones tales que permitirán inscribir un círculo cuyo diámetro será igual o superior a un sexto (1/6) de su altura interior, con un diámetro mínimo de 3 m.

Su superficie (libre de balcones, galerías, salientes, etc.) en metros cuadrados será igual o superior a dos tercios (2/3) de la altura mencionada en metros lineales.

La altura interior del patio será la diferencia de cotas existente entre el piso o suelo del patio y la parte superior del último forjado, excluyendo el núcleo de escalera y casetas de máquinas.

Cuando un patio de servicio a edificaciones de distinta altura se regulará de la siguiente forma:

- a) Sus dimensiones serán las que correspondan a la de menor altura, sólo cuando la edificación mayor tenga únicamente un paramento recayente al patio y ocupe menos del 50 % de su desarrollo.
- b) Cuando el edificio de mayor altura tenga más de un paramento recayente al patio u ocupe más del 50 % de su desarrollo, las dimensiones del patio serán las que correspondan al edificio de mayor altura.

Los patios medianeros mancomunados reunirán las mismas condiciones expuestas en los epígrafes anteriores y su autorización requerirá que la servidumbre sobre el solar colindante conste en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

11.- Cuerpos volados: se permitirán únicamente balcones y miradores recayentes a la vía pública, separados una distancia mínima de 60 cm. respecto a las medianeras, sin invadir un plano vertical que, arrancando del eje de la medianera, forme un ángulo de 45° con la fachada. El vuelo máximo de estos cuerpos volados dependerá del ancho de la vía pública y de la acera, siendo:

| Ancho de la vía pública | Balcones | Miradores |
|-------------------------|----------|-------------------------------|
| Inferior o igual a 6 m. | 0,30 m. | No |
| 8 < ancho < 6 m. | 0,45 m. | 40 % ancho acera |
| 10 < ancho < 8 m. | 0,60 m. | 40 % ancho acera |
| Mayor o igual a 10 m. | 0,70 m. | 40% ancho acera. Max. 0,70 m. |

En los cuerpos volados queda prohibida la prolongación de las viguetas del forjado para la formación de balcones, debiendo ejecutarse los vuelos por prolongación del propio forjado (con o sin molduras de remate ornamentales), o bien con losas de canto reducido.

Quedan prohibidas las marquesinas de cualquier tipo excepto en la planta superior de coronación.

La cara inferior de los cuerpos volados quedará a una altura mínima de 3,50 m. sobre la rasante de la acera, medida en el punto más elevado de esta, coincidente con la vertical del cuerpo volado.

11.- Otras condiciones:

- Cubiertas: serán preferiblemente de teja árabe o curva, permitiéndose también terrazas planas y prohibiéndose cubiertas de fibrocemento, chapa, plástico y otros materiales que desentonen con el conjunto urbano, así como anuncios publicitarios sobre cubierta.

Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta para trasteros, desvanes, cambras, etc..., con la limitación de que la pendiente máxima es del 50 % y prohibiendo su aprovechamiento para dependencias de vivienda.

- Materiales de fachada: no se admitirán revestimientos plásticos, metálicos o cerámicos brillantes, que solo podrán utilizarse puntualmente como elementos decorativos.

La carpintería exterior, los huecos de fachada su disposición y dimensiones se adaptarán al conjunto urbano donde se ubiquen, sin presentar grandes contrastes estridentes.

33.3.- APARCAMIENTOS:

En esta zona, el Ayuntamiento autorizará aparcamientos siempre que se garanticen los accesos sin interferir las condiciones de tráfico peatonal y rodado de la calle en cuestión y no se alteren los elementos de composición ambiental del entorno donde se ubiquen.

33.4.- EQUIPAMIENTOS:

- **Usos:** el uso principal será el dotacional y además se permitirán los usos establecidos en el apartado 33.1 compatibles con el residencial, con las limitaciones establecidas en dicho punto.

- **Desarrollo:** mediante el proyecto de obra correspondiente.

- **Aprovechamiento:** salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables a los equipamientos serán los correspondientes a la zona concreta donde se ubiquen, sin alterar la composición ambiental y arquitectónica del entorno.

NORMA 34ª.- AREA INDUSTRIAL Y ALMACENES

34.1.- Terminología

Los términos empleados tendrán la significación que se expresa en las Normas Urbanísticas del Plan General y Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, entre los que se incluyen:

- **Edificaciones auxiliares:**

Son aquellas que albergan usos complementarios al uso principal de industria o almacén, tales como porterías, vivienda del encargado, garajes, trasteros, lavaderos o similares.

- **Elementos técnicos de las instalaciones:**

Son aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio de la industria o almacén, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, centros de transformación, depósitos de combustibles, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, muelles de carga y descarga, etc.

34.2.- Usos

Uso dominante: industrial y almacenes.

Usos compatibles:

- Residencial pero únicamente vivienda del encargado o vigilante.
- Terciario

Usos incompatibles:

- Residencial en todas sus modalidades excepto vivienda encargado o vigilante
- Granjas

La manzana industrial situada en la Unidad de Ejecución nº 1, podrá cambiar su uso según lo especificado en ficha de Planeamiento que se adjunta a las presentes Normas Urbanísticas.

34.3.- Equipamientos y elementos de infraestructura

Se consideran equipamientos obligatorios los señalados en los planos correspondientes.

Elementos de infraestructura:

Permitidos:

- Centros de transformación y distribución en parcelas o manzanas independientes, con conducción subterránea o no, según los casos.
- Estaciones depuradoras generales e individuales.
- Depósitos elevados de agua.
- Almacenes de chatarra y residuos sólidos no biológicos ni peligrosos.
- Otros indispensables para el funcionamiento de las industrias y definidos en el apartado 34.1.

Prohibidos:

- Vertederos de basuras.
- Pozos de captación de agua no controlados.
- Vertidos individuales de aguas residuales.

34.4.-Actividades industriales y residenciales. Limitaciones

a) Industriales.

Sin perjuicio de la aplicación de la Ley de Industrias Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, Ley 3/1.989 de 2 de Mayo de la Generalitat Valenciana, de 30 de noviembre, en cuanto a usos y medidas correctoras y de la Ley de Protección Atmosférica de 22 de Diciembre de 1.972 y sus Reglamentos y Legislación Medio Ambiente vigente, las actividades que se desarrollen de acuerdo con los usos principales estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

1. El nivel sonoro máximo, así como la forma de medición y su condición, será el que determina la ordenanza vigente de ruidos en el término municipal de Benifairó de la Vallidigna. Será de aplicación subsidiaria el Modelo de Ordenanzas sobre la prevención de contaminación acústica elaborado conjuntamente por la Consellería de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

2. Que no se produzcan vibraciones molestas. A tal fin las maquinarias quedarán separadas un mínimo de 3 m. de los lindes de parcela y asentadas ellas y los motores de forma que se evite la transmisión de sus posibles vibraciones. En cualquier caso se atenderá a lo dispuesto en la ordenanza vigente de ruidos.

3. Que no existan riesgos de explosión y los de incendio estén controlados con sistemas de detección y extinción de acuerdo con la actividad a desarrollar.

4. Que la emisión de humos no supere los 0,25 gr/m³ de partículas sólidas contenidas, ni la concentración de anhídrido sulfuroso y anhídrido carbónico supere el 0,2% y el 13% respectivamente del volumen emitido.

5. Que no se produzcan malos olores ni toxicidad en las emanaciones gaseosas.

6.- La conexión a la red general de saneamiento, quedará condicionada a las características de las aguas residuales que se produzcan. En el caso de que las características físico-químicas de éstas impidieran su tratamiento posterior en la Estación Depuradora, el Ayuntamiento exigirá la depuración previa individual o conjunta de las aguas residuales industriales que se produzcan.

7.- Que las condiciones higiénicas y de salubridad se ajusten al Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo de 1.971.

8.- Que dispongan más medidas correctoras precisas contenidas en el acuerdo de autorización de la Comisión de Actividades y que previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad sean tanteadas y revisadas por los técnicos municipales.

EXCEPCION: en la manzana industrial que se encuentra en la Unidad de Ejecución nº 1 del suelo urbano, solamente se permitirán actividades que, en caso de ser calificadas, tendrán un grado inferior a 2.

b) Residenciales.

1.- La vivienda del encargado o vigilante estará fuera del radio de acción de máquinas y electromotores.

2.- Se localizará en edificio independiente y separado de la industria.

34.5.- Prevenciones y protecciones

Los edificios dispondrán de los correspondientes sistemas de prevención y protección de siniestro exigidos por la legislación vigente.

34.6.- Condiciones generales estéticas

1.- Elementos salientes: no podrán invadirse las zonas de retranqueo establecido a excepción hecha de aceras o cornisas, estas últimas con vuelo máximo de 1 m.

2.- Fachadas: la composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

34.7.- Normas de edificación

1.- Tipología de la edificación: ordenación por edificación aislada y tipología edificatoria de bloque exento. Para las naves industriales y almacenes ya construidas a la aprobación del Plan se mantendrá la alineación y retranqueos existentes con los condicionantes que se expondrán en los apartados siguientes.

2.- Alineaciones y rasantes: las grafiadas en los planos correspondientes

3.- Parcela mínima:

Frente de parcela mínimo: 15 m.

Superficie mínima: 500 m².

Se podrá inscribir un rectángulo de 14x20 m., uno de cuyos lados se apoye en el linde frontal.

Quedan excluidos de este requisito las parcelas con edificios consolidados existentes a la aprobación del Plan

4.- Distancia a lindes:

Distancia mínima al linde frontal: 5 m

Distancia mínima a lindes laterales: 3 m.

Distancia mínima a linde de fondo: 5 m.

El espacio libre resultante del retranqueo, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín, lavaderos al aire libre o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado u

otros elementos. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con dimensión máxima en planta de 3x3 m. y altura máxima total inferior a 3,50 m. La utilización del retranqueo por porterías, lavaderos, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de espacios libres.

5.- Coeficiente de edificabilidad neta: 0,75 m²/m², en el que se incluirán naves, bloques representativos y edificaciones auxiliares.

6.- Coeficiente de ocupación máxima: 70 %.

7.- Número máximo de plantas: en caso de construcción de bloques representativos el número máximo de alturas será de III. En parcelas de superficie superior a 15.000 m² el n^o máximo de plantas será de IV siempre y cuando el retranqueo al linde frontal sea de 15 m.

8.- Altura máxima reguladora: para bloques representativos:

| | |
|-------------------|----------|
| III Plantas | 10,00 m. |
| IV Plantas..... | 12,50 m. |

9.- Altura máxima total: las naves tendrán una altura máx. total de 12 m.

10.- Otras edificaciones auxiliares y elementos técnicos:

A excepción de las especificadas en el apartado 4, deberán separarse de lindes la misma distancia que el resto del edificio sin invadir las zonas de retranqueo.

10.1.- Chimeneas:

La altura de las chimeneas será como mínimo vez y media la altura (1,5 h) de la edificación propia o de la más alta de las parcelas colindantes o situadas en un radio inferior a 50 metros.

10.2.- Vivienda encargado:

No se admitirá su situación en sótanos o semisótanos y siendo obligatoria exenta (a 3 m. como mínimo) en el caso de industrias peligrosas, debiendo adoptarse en todo caso las medidas pertinentes de seguridad respecto a cualquier tipo de destino.

Su superficie máxima construida será de 150 m² y en cuanto a los mínimos se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas HD-91

12.- Otros edificios destinados a usos compatibles:

Cumplirán con los parámetros urbanísticos anteriores aplicables a bloques representativos

13.- Cierres de parcela: El cerramiento o vallado de parcelas en el frente de parcela estará formado por una valla corrida de una altura máxima de 3,50 m. debiendo cumplir las siguientes características:

A) Basamento macizo de fábrica de altura comprendida entre 0,70 m. y 1,20 m.

B) Verja, malla, celosía, seto, etc. hasta alcanzar junto con el basamento una altura mínima de 1,80 m. y máxima de 3,50, contados desde la rasante de la acera. En cualquier caso el porcentaje de huecos, a partir de 1,20 m. de altura, será superior al 50 %.

Cuando la pendiente de la acera acuse una diferencia superior a 1 m. entre los puntos extremos de la fachada, la cerca deberá escalonarse en los tramos necesarios para no sobrepasar este límite.

El cerramiento en el resto de lindes podrá ser abierto o calado en su totalidad.

34.8.- Dotación de aparcamientos:

La dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 15.1 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

34.9.- Equipamientos:

- **Usos:** el uso principal será el dotacional y además se permitirán los usos establecidos en el apartado 34.2 compatibles con el industrial, con las limitaciones establecidas en el apartado 34.4.

- **Desarrollo:** mediante el proyecto de obra correspondiente.

- **Aprovechamiento:** salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables a los equipamientos serán los correspondientes a la zona concreta donde se ubiquen, sin alterar la composición ambiental y arquitectónica del entorno.

NORMA 35ª.- ZONA DOCENTE-DEPORTIVA

35.1.- USOS

Usos dominantes: docente en toda su extensión y escalas de docencia y deportivo.

Usos compatibles: usos anexos al servicio de docencia y al uso deportivo como: vivienda del encargado o vigilante y servicios públicos tales como cafeterías, restaurantes, botiquines, aseos y quioscos.

Usos incompatibles: industrial, residencial excepto vivienda encargado o vigilante y usos restantes no especificados como dominantes o compatibles.

35.2.- DESARROLLO

Mediante los proyectos de obras correspondientes ordinarias y de urbanización.

35.3.- APROVECHAMIENTO

La ocupación, altura máxima, edificabilidad y demás parámetros urbanísticos serán los necesarios para cumplir con su fin previsto, cumpliendo con la normativa sectorial que le sea de aplicación.

NORMA 36ª.- JARDINES DE DOMINIO PÚBLICO

36.1.- USOS

Su uso principal es el descanso y el esparcimiento de la población y el contacto con la naturaleza.

36.2.- EQUIPAMIENTOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA

Equipamiento:

- Jardinería y arbolado.
- Agua potable.
- Alumbrado.
- Mobiliario urbano

Elementos de infraestructura:

Permitidos:

- Centros de transformación y distribución eléctrica menos de 100 KVA en parcelas valladas
- Depósitos elevados de agua.
- Pequeñas construcciones vinculadas a las citadas infraestructuras o uso principal.

Prohibidos:

- Centros de transformación mayores de 100 KVA.
- Vertederos de basuras.
- Vertidos de aguas residuales no depuradas.

36.3.- DESARROLLO

Mediante proyecto de obras ordinarias y urbanización.

36.4.- APROVECHAMIENTO

- Ocupación: 10%
- Altura: l altura (3 m.)
- Volumen: 0,20/m2.

CAPITULO III : NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

NORMA 37ª.- ÁMBITO

El suelo clasificado como urbanizable figura delimitado en los planos correspondientes del Plan General de Ordenación Urbana.

NORMA 38ª.- CALIFICACIÓN

Se establecen varias zonas que se denominan:

- 1º.- Residencial
- 2º.- Industrial

NORMA 39ª.- USOS

Suelo urbanizable residencial:

Uso dominante: residencial unitario.

- Viviendas aisladas
- Viviendas adosadas

Usos compatibles: dotacional, terciario comercial y terciario de hostelería tales como bares, cafeterías y restaurantes.

Usos prohibidos: residencial múltiple, industrial en todas sus categorías y terciario en el resto de categorías diferentes a la comercial y hostelería.

Suelo urbanizable industrial:

Uso dominante: industrial y almacenes.

Usos compatibles:

- Residencial pero únicamente vivienda del encargado o vigilante.
- Terciario

Usos incompatibles:

- Residencial en todas sus modalidades excepto vivienda encargado o vigilante
- Granjas

NORMA 40ª.- DESARROLLO

Tanto el suelo urbanizable residencial como el industrial se desarrollarán a través de Planes Parciales. Se han pormenorizado tres sectores de suelo urbanizable dos industriales y otro residencial para su rápido desarrollo a través de Programas de Actuación Integrada

En las fichas de planeamiento y gestión del Plan General se detallan las condiciones de desarrollo en cuanto a superficies mínimas, condiciones de conexión de infraestructuras, condicionantes de ordenación, sectorización y programación y demás condicionantes que intervienen para el desarrollo del suelo urbanizable residencial y del suelo urbanizable industrial.

NORMA 41ª.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

41.1.- ZONAS CON USO INDUSTRIAL

Comprende la zona de suelo urbanizable situada al norte y oeste del casco urbano industrial de la población

- Tipología edificación: naves o bloques aislados.
- Edificabilidad bruta todos los sectores: 0,45 m²/m².
- Edificabilidad neta sector I-B pormenorizado: 0,75 m²/m²
- Parcela mínima: 500 m².
- Usos: los especificados en la norma 39ª.

- Localización espacios libres de dominio y uso público:

Se entenderá como obligatorio la localización del espacio ajardinado en el linde norte del suelo urbanizable especificado en los planos (sector I-A), que computará como tal dentro de los estándares de obligado cumplimiento.

- Localización de suelo dotacional educativo y deportivo:

Se entenderá obligatoria la localización de suelo dotacional educativo-deportivo junto al existente en el casco urbano de la población (sector I-B).

- Los vertidos se efectuarán a una red de alcantarillado en el sector, de tal manera que las industrias dispondrán de instalaciones de pre-tratamiento o depuración individual, de tal manera que las aguas residuales que viertan a la red municipal reúnan condiciones tales que no distorsionen el proceso de depuración de la depuradora existente.

- Los vertidos procedentes de la depuradora no superaran los valores de la tabla 3 del anejo del título IV Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrollan los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1.985 de 2 de Agosto, así con las disposiciones de la Directiva 21/271/CEE sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas.

- En edificios destinados en más del 10% de su superficie edificable al uso de oficina, comercial, industrial, taller o almacén, contarán con servicios que permitan la recogida de los diferentes tipos de residuos que se produzcan. Estos servicios consistirán en contenedores o depósitos, dotados de las medidas de seguridad necesarias para evitar contaminaciones, emanaciones, accidentes y molestias.

- Se observarán las normas de urbanización contenidas en el Título I, Capítulo III, Sección 1ª, Norma 12ª.

- Para el Sector I-B pormenorizado será de aplicación la norma 34ª, siempre que no se contradiga con lo dispuesto en la presente Norma 41.1, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en esta última.

41.2.- ZONAS CON USO RESIDENCIAL

Comprende la zona de suelo urbanizable periférica al casco urbano residencial de la población, según se delimita en los planos correspondientes del Plan General.

- Tipología edificación: residencial unitaria aislada o adosada.
- Densidad máxima de viviendas: 30 viv./Ha., aplicándose sobre la superficie bruta.
- Edificabilidad bruta: 0,40 m²/m².
- Edificabilidad neta sector R-B pormenorizado: 0,918 m²/m²
- Ocupación máxima de parcela: se podrá ocupar la totalidad de superficie de la parcela libre de retranqueos obligatorios.
- Parcela mínima:
Vivienda aislada: 240 m².
Vivienda adosada: 120 m².
- Distancia a lindes:
Vivienda aislada: 3 m. a linde frontal
3 m. a resto de lindes
Vivienda adosada: 3 m. a linde frontal
3 m. a linde de fondo o posterior
0 m. a lindes laterales.
- Usos: los especificados en la norma 39^a.
- Localización espacios libres de dominio y uso público:
Se entenderá como obligatoria la localización de espacios ajardinados en la zona norte del suelo delimitado lindante con el suelo urbano industrial y suelo urbanizable industrial, que computará como tal dentro de los estándares de obligado cumplimiento.
- Se observarán las normas de urbanización contenidas en el Título I, Capítulo III, Sección 1^a, Norma 12^a.
- Para el sector R-B ordenado pormenorizadamente, será de aplicación en caso de edificación aislada, lo dispuesto en la Norma 32.1, y en caso de edificación adosada, lo dispuesto en la Norma 32.2, siempre que lo preceptuado en estas Normas no se contradiga con lo dispuesto en la presente Norma 41.2 en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en esta última.

NORMA 42ª.- REGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE

Sin la previa aprobación de un Plan Parcial y ejecución de las obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones, sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales.

Podrá edificarse en esta clase de suelo, previa aprobación de Plan Parcial y proyecto de urbanización correspondiente, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplimenten los requisitos establecidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión, y en síntesis son los siguientes:

-Que hubiera ganado firmeza el proyecto de reparcelación o compensación, si fueren necesarios.

-Que se comprometa en el escrito de solicitud de licencia, a no ocupar la vivienda hasta que no esté concluida la urbanización y a establecer tal condición en los actos de libre transmisión o de uso.

-Hasta que no estén en perfecto funcionamiento al suministro de agua y energía eléctrica, no se podrán ocupar las construcciones.

-Depósito de fianza en cantidad suficiente en semejanza a lo establecido en el art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística para el suelo urbano no incluido en unidades de ejecución.

NORMA 43ª.- PLANES PARCIALES DE INICIATIVA PARTICULAR

Además de las determinaciones propias de un Plan Parcial, los referidos a urbanizaciones particulares, deberán contener las siguientes determinaciones:

a) Memoria justificativa de la conveniencia de la urbanización.

b) Nombre e identificación de los propietarios afectados.

c) Modo de ejecución de las obras y sistema de actuación.

d) Previsión sobre la conservación de las obras.

e) Compromiso a contar con el Ayuntamiento en orden a:

- Plazos de ejecución de las obras de urbanización

- Construcción de edificios dotacionales

f) Garantías del exacto cumplimiento de las obligaciones, por importe del 6% del coste total de la implantación de las obras se. Dicha garantía se formalizará antes de la publicación de la aprobación definitiva, y podrán presentarse en metálico o mediante aval suficiente.

g) Medios económicos con que cuenten los propietarios promotores, con indicación de recursos propios y fuentes de financiación.

NORMA 44ª.- RÉGIMEN TRANSITORIO

Hasta tanto no se redacten planes parciales, el régimen jurídico urbanístico de esta clase de suelo será el previsto en la disposición adicional segunda de la Ley 4/1.992 del Suelo no urbanizable, pero teniendo en cuenta la estrategia de estas Normas Urbanísticas, se impedirá la consolidación de núcleos de población que dificulten la generación de núcleos residenciales con los suficientes servicios urbanos. Impidiéndose además, la implantación de usos industriales o de almacenes, distorsionadores de las previsibles unidades urbanas a implantar.

CAPITULO IV.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE

NORMA 45ª.- DELIMITACIÓN

El suelo clasificado como no urbanizable queda delimitado en los planos de ordenación correspondientes con dos calificaciones, según sea protegido o común.

PROTEGIDO

Dentro del suelo no urbanizable protegido existen diversas áreas y tipos de protecciones:

- 1.- Protección forestal
- 2.- Elementos y espacios libres de especial protección
- 3.- Protección de carreteras, cauces, vías pecuarias y otras protecciones

Queda excluido de este suelo todo tipo de desarrollo urbano que transforme su destino, naturaleza y características propias, salvo en las condiciones permitidas en las presentes Normas, de conformidad con la legislación urbanística. En todo caso el estudio de potencialidad de usos podrá modificar y alterar las determinaciones contenidas en las presentes normas.

COMUN

Comprende una única área con la calificación de suelo no urbanizable común propiamente dicho.

NORMA 46ª.- PLANES ESPECIALES

46.1.- Se podrán redactar Planes Especiales con el contenido previsto en la legislación vigente, referido a usos y actividades que se pretenda proteger o potenciar.

46.2.- Se redactará un plan especial de suelo no urbanizable de protección especial "EL CLOT", y se modificará o revisará el planeamiento en su caso, elaborándose previamente un incremento de ordenación de los recursos naturales que indique la capacidad y potencialidad de usos de la zona, que constituirá la base para la definición de usos permitidos y no permitidos, así como clasificación del suelo. En tanto no se realice el estudio, estarán vigentes la Normativa que se refiere en las Normas siguientes y la Ley 4/1.992.

NORMA 47ª.- PARCELACIONES ILEGALES

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 del texto refundido y disposición adicional tercera de la Ley del Suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana.

NORMA 48ª.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

A los efectos de la aplicación del artículo anterior, se considerarán incorporados a la documentación de estas Normas, los planos catastrales y de vías rurales existentes a la aprobación inicial de las mismas.

Toda parcelación de fincas en suelo no urbanizable estará sometida a intervención administrativa que podrá dar lugar a la concesión de licencia, a la denegación de la misma, o, en los supuestos procedentes, a certificación municipal de la innecesariedad de licencia.

El Ayuntamiento instará la inscripción en el Registro de Propiedad de las licencias mencionadas en el artículo anterior, indicando el régimen a que queda sometida la finca matriz y las segregadas.

NORMA 49ª.- INTEGRACIÓN DE EDIFICIOS EN EL PAISAJE

Las edificaciones permitidas que se levanten, deberán en todo caso, integrarse en el paisaje en que se ubiquen, mediante el empleo de materiales y diseños más adecuados al entorno. El Ayuntamiento, en el momento de concesión de la licencia, podrá denegar aquellas solicitudes que incumplan los criterios municipales en relación a este precepto.

NORMA 50ª.- FACULTADES Y DEBERES. USOS

50.1. FACULTADES Y DEBERES.

50.1.1.- Suelo no urbanizable común

Los previstos en el artículo 5ª de la Ley del Suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana.

50.1.2.- Suelo no urbanizable protección especial

Los previstos en el artículo 6º de la Ley anterior.

50.2. USOS.-

50.2.1.- Suelo no urbanizable común

Se consideran usos permitidos, los siguientes:

- a) Agricultura extensiva e intensiva.
- b) Arqueológico.
- c) Edificaciones:

1.- Obras, instalaciones y servicios públicos de conformidad con el art. séptimo de la Ley del Suelo no urbanizable.

2.- Restantes obras, usos y aprovechamientos:

Los definidos en el artículo octavo, punto 1 y 2 de la Ley del Suelo no urbanizable.

d) Campamentos de turismo, mediante su declaración de interés comunitario, de acuerdo con lo establecido en el apartado c).

e) Industrias sometidas a la Ley de industrias molestas, nociva, insalubres y peligrosas, que hayan de emplazarse en el medio rural como instalaciones de interés comunitario, siendo necesario redactar el correspondiente estudio y evaluación de impacto ambiental y de acuerdo con lo establecido en el apartado c).

f) Industrias no sometidas a la Ley de industrias molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, que hayan de emplazarse en el medio rural como instalaciones de interés comunitario y de acuerdo con lo establecido en el apartado c).

g) Áreas comerciales y de espectáculos que hayan de emplazarse en el medio rural, como instalaciones de interés comunitario, de acuerdo con lo establecido en el apartado c).

h) Actividades mineras y extractivas, previa presentación del estudio de evaluación del impacto y consiguiente declaración de impacto, de acuerdo con la legislación vigente.

50.2.2.- Suelo no urbanizable de protección

50.2.2.1.- Protección forestal:

Se consideran usos permitidos los siguientes:

- a) Forestal natural.
- b) Arqueológico.
- c) Edificaciones.

Únicamente se podrán realizar construcciones que guarden relación con la zona y usos permitidos, tales como albergues, campamentos al aire libre y otras de interés público contempladas en la legislación vigente. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1993 Forestal de la Comunidad Valenciana, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana.

En función de lo dispuesto en la citada Ley, se establece dentro del suelo de protección forestal una pequeña zona, que por su tradición y peculiar situación, se destina a zona de acampada. A tenor de lo dispuesto en la referida Ley Forestal, en su art. 38, en esta zona se podrán autorizar instalaciones recreativas para uso de acampada que no supongan incremento de edificabilidad, las cuales deberán contar con la autorización del órgano competente de la Generalitat Valenciana

Se permitirá la realización de obras destinadas a la protección del ecosistema.

Se consideran usos prohibidos, los siguientes:

a) Los especificados con carácter general en el artículo 9 de la Ley del suelo no urbanizable.

- b) Minas y canteras
- c) Transformaciones agrarias.
- d) Instalaciones agropecuarias

50.2.2.2.- EL CLOT (espacio libre de especial protección)

Tal y como se indica en el apartado 46.2, los usos de la zona quedarán regulados por el mencionado Plan Especial, redactado, de acuerdo con las condiciones expresadas en el citado artículo.

En tanto no se apruebe este Plan Especial se define como zona especialmente protegida.

50.2.2.3.- Protección Área del Castell.

Su uso principal, es el de protección arqueológica de los restos del castillo existente.

Su único uso permitido es el natural existente, es decir de monte bajo, estando todos los demás usos prohibidos. Se admitirán usos relacionados con la restauración y puesta en valor del castillo y su entorno. Cualquier actuación en el entorno del Castell en un radio de 500 m. requerirá, además de licencia municipal, informe favorable del organismo competente de la Generalitat

NORMA 51ª.- ALMACENES AGRÍCOLAS Y CASETAS DE APEROS

La edificación de almacenes agrícolas mayores de 12 m² se ajustará a las siguientes condiciones:

La parcela mínima edificable será de 10.000 m² y el coeficiente de edificabilidad máximo será de 0,04 m². por m². de parcela, con una separación a lindes de 10 m. y una ocupación máxima del 2 %, excepción hecha de aquellas instalaciones que mediante informe favorable del órgano competente de la Generalitat en materia de agricultura, fundado en necesidades de actividad agraria, se exima del cumplimiento de algunos de los parámetros

Sobre cada parcela agrícola se podrá edificar una caseta destinada a instalaciones de goteo o aperos de labranza de superficie máxima 12 m². Se situará como mínimo a 3,00 m. del borde del camino y a 1,50 m. de lindes salvo acuerdo entre vecinos, en cuyo caso la disposición será libre respecto al linde.

NORMA 52ª.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS

La posibilidad de edificación de viviendas unifamiliares aisladas quedan sujetas a lo exigido por la Ley Valenciana del Suelo No Urbanizable:

- Parcela mínima edificable 10.000 m²
- Edificabilidad 0,04 m²/m²
- Ocupación máxima 2 %
- Altura cornisa 7 m.
- Número de plantas 2
- Distancia a caminos..... 10 m.
- Distancia a lindes..... 10 m.
- Servicios mínimos..... Según Ley del Suelo No Urbanizable

NORMA 53ª.- NUCLEO DE POBLACION

Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando en un radio de 80 m., tomado como centro una vivienda, exista otra vivienda, o tenga licencia concedida otra vivienda. En todo caso, además se deberán cumplir las condiciones establecidas en la Norma 52.

NORMA 54ª.- EDIFICACIONES DE INTERES COMUNITARIO QUE DEBAN EMPLAZARSE EN MEDIO RURAL

Se estará a lo dispuesto en la legislación general y autonómica vigente.

Las condiciones de parcela y edificabilidad se establecerán en cada caso de acuerdo con las necesidades concretas que deban cubrirse para la obtención del fin social que se pretenda obtener. En todo caso, las edificaciones deberán retirarse al menos 10 m. de lindes y deberán de dotarse de sistemas de depuración de probada eficacia.

NORMA 55ª- VIVIENDAS FAMILIARES Y ALMACENES AGRICOLAS O GANADEROS FUERA DE ORDENACION EXISTENTES A LA APROBACION DEL P.G.O.U

1.-Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 58.6 de la LRAU y sin perjuicio de los regímenes especiales contenidos en las presentes Normas, se establecen dos regímenes generales transitorios para aquellas construcciones erigidas con anterioridad a la vigencia de este Plan General, que quedan afectadas por sus determinaciones en distintos grados:

- a) Régimen estricto de fuera de ordenación: aplicable a aquellas construcciones e instalaciones radicalmente incompatibles con el planeamiento, por estar situadas total o parcialmente, en terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Régimen atenuado de fuera de ordenación: de aplicación a aquellas construcciones e instalaciones que, sin ajustarse estrictamente a las determinaciones del planeamiento, no se hallan en la situación anterior de radical incompatibilidad.

2.- En las construcciones e instalaciones que se hallen en la situación del régimen estricto de fuera de ordenación, detalladas en la documentación gráfica, sólo se autorizarán las obras de conservación, quedan prohibidas las de consolidación, las que impliquen aumento de volumen y las de modernización.

3.- En las construcciones e instalaciones que se hallen en la situación del régimen atenuado de fuera de ordenación, podrán autorizarse obras de conservación, de mejora y (de una forma excepcional y justificadamente) obras puntuales de consolidación siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, quedando prohibidas en todo caso las que impliquen aumento de volumen.

NORMA 56ª- VALLADO DE FINCAS RUSTICAS

Las fincas rústicas podrán ser valladas con cerramientos diáfanos de hasta dos metros de altura, pudiendo ser opacos hasta 0,90 m.

El cerramiento podrá ser a lindes a excepción de caminos que se ajustarán a la siguiente normativa específica, en la que no se incluyen los caminos de la red viaria de interés local que se regularán por lo especificado en la norma 18.2:

- Caminos rurales con anchura especificada o mayor de 4 m.:
Se respetará el ancho especificado y, de no estarlo, se respetará el ancho existente, estando el vallado como mínimo a 2,50 m. del eje
- Otros caminos de anchura superior a 1,50 m. e inferior a 4 m.:
Se respetará un ancho de 4 m. del camino en todo caso, por lo que se estará, al menos, a dos metros del eje.
- Sendas, acequias, caminos de anchura inferior a 1,50 m.:
Se dispondrá el vallado como mínimo a 0,75 m. del eje.

NORMA 57ª- PLANTACIONES

Las distancias mínimas exigibles para plantar arbolado junto a predios vecinos son:

- Olivos y algarrobos : 30 palmos
- Higueras, almendros y granados : 21 palmos
- Moreras: 16 palmos
- Nogales: 15 palmos
- Frutales: 14 palmos
- Naranjos, pinos, cipreses y tamarit: 12 palmos

Los cedros, cipreses, nogales, etc. de forma arbustiva se plantarán a 1,00 m. del linde, siempre que no alcancen más de 1,50 m de altura.

Los árboles frutales, podrán plantarse a la distancia indicada anteriormente siempre que la altura sea igual a la distancia a la que se planten a excepción de la higuera, que se criará en espaldera o setos.

(El palmo es igual a 0,225 m.)

Benifairó de la Valldigna - mayo - 2003

El Técnico redactor:

Fdo. Bernardo Monserrat Lafuente
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos