

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE BENIFAIRO DE LA VALLDIGNA

NORMES URBANÍSTIQUES

ÍNDEX

TÍTOL I.- NORMES DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL I : DISPOSICIONS GENERALS

- NORMA 1a.- Àmbit i aplicació.
- NORMA 2a.- Vigència.
- NORMA 3a.- Contingut.
- NORMA 4a.- Revisió i modificació.
- NORMA 5a.- Publicitat.

CAPÍTOL II : CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

- NORMA 6a.- Classificació del sòl i qualificació.

CAPÍTOL III : DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL P.G.O.U.

SECCIÓ 1a.- DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

- NORMA 7a.- Desenvolupament del P.G.O.U.: Plans d'ordenació i altres actuacions.
- NORMA 8a.- Plans d'ordenació.
- NORMA 9a.- Programes de Desenvolupament d'Actuacions Integrades
- NORMA 10a.- Unitats d'Execució
- NORMA 11a.- Règim de les Actuacions Aïllades - Edificació de solars
- NORMA 12a.- Projectes d'urbanització

SECCIÓ 2a.- GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

- NORMA 13a.- Gestió i execució urbanística
- NORMA 14a.- Llicències municipals.
- NORMA 15a.- Estat ruïnós de l'edificació.
- NORMA 16a.- Condició solar.
- NORMA 17a.- Efectes de l'aprovació del Pla General.

CAPÍTOL IV : NORMES DE PROTECCIÓ

- NORMA 18a.- Protecció de la xarxa de transport.
- NORMA 19a.- Línies d'energia elèctrica (alta tensió).
- NORMA 20a.- Protecció dels llits públics.
- NORMA 21a.- Protecció dels ecosistemes i l'ambientació natural.
- NORMA 22a.- Protecció del paisatge i vistes d'interés.
- NORMA 23a.- Protecció del patrimoni historicoartístic, arqueològic i cultural.

TÍTOL II.- NORMES EDIFICACIÓ

CAPÍTOL I : DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

- NORMA 24a.- Definició de tipologies edificatòries.
- NORMA 25a.- Terminologia.
- NORMA 26a.- Condicions d'habitabilitat de les vivendes.
- NORMA 27a.- Condicions estètiques.
- NORMA 28a.- Usos de l'edificació.
- NORMA 29a.- Condicions generals de l'edificació.

CAPÍTOL II : NORMES DEL SÒL URBÀ

- NORMA 30a.- Divisió en zones.
- NORMA 31a.- Nucli històric.
- NORMA 32a.- Àrees d'edificació residencial unitària.
- NORMA 33a.- Àrees d'edificació residencial múltiple.
- NORMA 34a.- Àrea industrial i magatzems.
- NORMA 35a.- Zona docent-esportiva.
- NORMA 36a.- Jardins de domini públic.

CAPÍTOL III : NORMES PARTICULARS DEL SÒL URBANITZABLE

- NORMA 37a.- Àmbit.
- NORMA 38a.- Qualificació.
- NORMA 39a.- Usos permesos.
- NORMA 40a.- Desenvolupament.
- NORMA 41a.- Condicions de l'edificació.
- NORMA 42a.- Règim jurídic del sòl urbanitzable.
- NORMA 43a.- Plans parcials d'iniciativa particular.
- NORMA 44a.- Règim transitori.

CAPÍTOL IV: NORMES PARTICULARS DEL SÒL NO URBANITZABLE

- NORMA 45a.- Delimitació.
- NORMA 46a.- Plans especials.
- NORMA 47a.- Parcel·lacions il·legals.
- NORMA 48a.- Condicions de parcel·lació.
- NORMA 49a.- Integració d'edificis en el paisatge.
- NORMA 50a.- Facultats i deures.
- NORMA 51a.- Magatzems agrícoles i casetes d'apers.
- NORMA 52a.- Vivendes unifamiliars aïllades.
- NORMA 53a.- Nucli de població.
- NORMA 54a.- Edificacions d'interés comunitari i industrial que hagen de emplaçar-se en el medi rural.
- NORMA 55a.- Vivendes i magatzems agrícoles i d'ús ramader fora d'ordenació existents a l'aprovació del P.G.O.U.
- NORMA 56a.- Tanca de finques rústiques.
- NORMA 57a.- Plantacions.

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE BENIFAIRO DE LA VALLDIGNA

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL I.- NORMES DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL I : DISPOSICIONS GENERALS

NORMA 1a.- ÀMBIT I APLICACIÓ

Les presents Normes Urbanístiques s'aplicaran a les urbanitzacions, edificacions i, en general, a les actuacions de qualsevol tipus, tant privades com de caràcter públic, que es projecte realitzar en el territori que forma el terme municipal de Benifairó de la Vall d'ign.

L'aplicació i interpretació d'estes Normes correspon a l'Ajuntament de Benifairó de la Vall d'ign, sent preceptiu l'informe previ de la Comissió Territorial d'Urbanisme en la resolució dels casos dubtosos o no previstos en les mateixes.

NORMA 2a.- VIGÈNCIA

Estes Normes entraran en vigor segons l'article 59.2 de la LRAU el quinze dia després de la seua publicació en el Butlletí Oficial de la província, i la seua vigència serà indefinida en tant no s'aprove un altre instrument urbanístic que el substituísca.

NORMA 3a.- CONTINGUT

El contingut normatiu de les presents Normes està integrat pels següents documents que tenen força normativa:

- a) Memòria justificativa.
- b) Plans de projecte.
- c) Normativa Urbanística.

NORMA 4a.- REVISIÓ I MODIFICACIÓ

L'alteració del contingut de les presents Normes podrà dur-se a terme per mitjà de la revisió de les mateixes; o per la modificació d'aspectes puntuals de les mateixes.

Es procedirà a la revisió o a la seua substitució per un altre instrument urbanístic en el moment que, per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes, de caràcter demogràfic, econòmic o d'importància anàloga, que suposen un augment inesperat i extraordinari, o per l'esgotament de la capacitat operativa i superació del model territorial de les presents Normes, que obligue a l'adopció de nous criteris respecte a l'ordenació estructural.

La simple alteració d'alguna o algunes determinacions del Pla General d'Ordenació Urbana i, en general, dels aspectes que afecten l'ordenació detallada es considerarà com a Modificació Puntual del mateix, encara quan la dita alteració suppose la procedència de revisar l'orde de les actuacions, o s'efectuen canvis aïllats en classificació i qualificació del sòl, sempre que no es practique cap operació reclassificatòria de sòl urbà o urbanitzable de gran envergadura.

En tot cas caldrà ajustar-se al que disposen els articles 125 a 129 del text refós sobre règim de sòl i ordenació urbana Reial Decret Legislatiu 1/1.992 i a allò que s'ha indicat en la L.R.A.U. de la Generalitat Valenciana, Llei 6/1994, de 15 de Novembre.

NORMA 5a.- PUBLICITAT

Les presents Normes Urbanístiques podran ser examinades i consultades per quantes persones així ho sol·liciten, per aplicació del principi de publicitat que afecta la totalitat dels documents que les integren. A este efecte, en l'Ajuntament es disposarà d'un exemplar complet del present Pla General en el que es contenen estes Normes Urbanístiques.

Els particulars, podran sol·licitar, per escrit, la informació urbanística que requerisquen, i, l'Ajuntament haurà d'evacuar obligatòriament la informació sol·licitada, i, per escrit, en el termini determinat per la legalitat vigent.

CAPÍTOL II : CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

NORMA 6a.- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL I QUALIFICACIÓ

A partir de la data d'aprovació del present P.G.O.U. per al municipi de Benifairó de la Valldigna, el territori planejat queda dividit en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, tal com s'indica en l'art. 8 del Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana.

La delimitació dels respectius àmbits territorials es grafien en els corresponents plans d'ordenació.

CLASSIFICACIÓ

SÒL URBÀ

La totalitat del sòl urbà, se subdividix en les següents zones, sobre les quals s'incorpora distint règim juridicourbanístic:

- a) Residencial nucli històric.
- b) Residencial ampliació de casc (illa compacta)
- c) Residencial eixamplament (illa tancada)
- d) Residencial vivendes aïllades
- e) Residencial vivendes adossades
- f) Industrial aïllada

SÒL URBANITZABLE

El sòl urbanitzable se subdividix en les següents zones amb qualificacions diferenciades:

- 1.- Residencial
- 2.- Industrial

SÒL NO URBANITZABLE

El sòl no urbanitzable es qualifica en protegit i comú.

PROTEGIT

Dins del protegit hi ha diverses àrees i tipus de proteccions:

- 1.- Protecció forestal
- 2.- Elements i espais lliures d'especial protecció
- 3.- Protecció de carreteres, llits, vies pecuàries i altres proteccions

COMÚ

Comprén una única àrea amb la qualificació de no urbanitzable comú pròpiament dit.

CAPÍTOL III: DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL

SECCIÓ 1a.- DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

NORMA 7a.- DESENVOLUPAMENT DE PLA GENERAL: PLANS D'ORDENACIÓ I ALTRES ACTUACIONS

Els Plans Parcials d'Ordenació, Plans Especials, Estudis de Detall, Projectes d'Urbanització i Programes de Desenvolupament d'Actuacions Integrades que es deriven del present P.G.O.U., estaran d'acord amb les regulacions contingudes en les presents Normes i s'ajustaran en la seua redacció, tramitació, aprovació, vigència, gestió i execució a allò que s'ha disposat en:

- Reial Decret Legislatiu 1/1.992, de 26 de Juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei sobre el règim del sòl i ordenació urbana.
- Reglaments de la Llei del Sòl en els seus articles no derogats segons Reial Decret 304/1.993 de 26 de febrer.
- Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana, Decret 201/1998 de 15 de desembre, del Govern Valencià, en avant R.P.
- Reglament de Disciplina Urbanística, Decret 2187/1.978 de 23 de Juny.
- Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística, Llei 6/1994, de 15 de novembre de la Generalitat Valenciana.
- Transferències de competències de l'Administració de l'Estat al Consell del País Valencià en matèria d'Urbanisme i Turisme, Reial Decret 299/1979, de 26 de Gener.
- Llei de Generalitat Valenciana 6/1989 de 7 De Juliol d'ordenació del territori de la Comunitat Valenciana.
- Llei 2/1.989 de 3 de març d'Impacte ambiental de la Generalitat Valenciana
- Decret 162/1.990 de 15 d'Octubre del Consell de la Generalitat Valenciana pel qual s'aprova el Reglament per a l'execució de la Llei 2/1.989 de 3 de Març d'Impacte Ambiental.
- Llei de 4/1.992 de 5 de Juny d'1.992, de la Generalitat Valenciana, sobre sòl no urbanitzable.
- Llei 6/1.991 de la Generalitat Valenciana, Llei de carreteres.
- A més de les lleis que en matèria d'urbanisme i medi ambient estiguen vigents.

NORMA 8a.- PLANS D'ORDENACIÓ

La documentació dels diferents tipus de plans queda definida en els articles vint-i-set i vint-i-huit de la L.R.A.U. de la Generalitat Valenciana.

8.1.- PLANS PARCIALS I DE REFORMA INTERIOR

Caldrà ajustar-se a allò que s'ha indicat en els arts. 21, 22 i 23 de la L.R.A.U. de la Generalitat Valenciana i Capítol III del Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana.

8.2.- PLANS ESPECIALS, CATÀLEGS DE BÉNS I ESPAIS PROTEGITS.

Caldrà ajustar-se a allò que s'ha indicat en els arts. 24 i 25 de la L.R.A.U. de la Generalitat Valenciana i Capítols VII i VIII del Títol II del Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana.

8.3.- ESTUDIS DE DETALL

Estos se formularan en illes completes o unitats urbanes equivalents. Tindran com a objecte reajustar o preveure, alienacions o rasants, així com l'ordenació dels volums corresponent al pla. No poden alterar el destí del sòl ni augmentar el seu aprofitament urbanístic.

Els estudis de detall es redactaran segons el que disposa el Capítol IX del Títol II del Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana.

NORMA 9a.- PROGRAMES PER AL DESENVOLUPAMENT D'ACTUACIONS INTEGRADES

Els Programes per al desenvolupament d'actuacions integrades queden arreplegats en els art. 29 i següents de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística i art. 103 del Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana. Hauran d'atindre's, tals programes, a les determinacions de la legislació autonòmica vigent.

NORMA 10a.- UNITATS D'EXECUCIÓ

Queden definides en l'article 33 de la citada L.R.A.U.

El Pla General de Benifairó de la Vallidigna definix la sectorització, àrees de repartiment i delimitació d'unitats d'execució del sòl urbà i urbanitzable, així com els seus equipaments adscrits i condicionants específics per al seu desenvolupament.

NORMA 11a.- REGEMEQUEN D'ACTUACIONS AÏLLADES I EDIFICACIÓ DE SOLARS.

El règim d'edificació de solars i d'actuacions aïllades queda exposat en els arts. 73 a 76 de la L.R.A.U.

NORMA 12a.- PROJECTES D'URBANITZACIÓ

Els projectes d'urbanització s'adaptaran a les determinacions indicades en l'art. 92 del TR 1/1.992 i Capítol V del Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana, així com a allò que s'ha indicat en els arts. 34 i 53 de la L.R.A.U.

DETERMINACIONS GENERALS DELS PROJECTES D'URBANITZACIÓ

a) Les obres a incloure en tals projectes seran les relacionades en el Capítol V (art. 141) del Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana i art. 30 de la L.R.A.U.

b) La documentació serà la relacionades en l'art. 140 del Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana.

Hauran de fixar-se els plans i etapes de realització de les obres i arreplegar les condicions i garanties que l'Ajuntament jutge necessàries.

En tot cas, es podrà exigir als promotors una garantia en quantitat proporcionada al pressupost de les obres projectades, per mitjà de fiança en qualsevol de les formes admeses per la legislació local.

c) En el cas d'execució simultània de la urbanització i edificació, bé per mitjà d'annex del projecte d'edificació o bé per mitjà de projecte d'urbanització, a banda hauran de tindre's en compte les disposicions indicades en la Norma 9.

d) Si durant l'execució existiren variacions en el traçat i característiques de les xarxes per raons tècniques o econòmiques respecte del projecte inicial es presentarà a l'Ajuntament plans i memòria de les variacions hagudes.

ABASTIMENT AIGUA POTABLE

1.- Estudi de les necessitats d'aigua

Es justificarà l'evolució amb el temps de les necessitats d'aigua a partir de les dades actuals de població, indústria i altres usos de l'aigua, del seu creixement i de la dotació unitària. Es tindrà en compte que les obres han d'assegurar el subministrament per a un període de vint-i-cinc (25) anys.

Respecte a les zones de promoció industrial i quan no es conega el consum de les indústries que puguen establir-se, es pot adoptar la dotació específica d'1,50 l/seg. i Hi ha. de zona industrial.

2.- Estimació de la dotació

Nuclis de població entre:

1.000 i 6.000 h..... 250 l/hab./dia

Reg de Jardins..... 3 litres/m².jardí/dia

Piscines..... ompliment mensual i renovació diària del 10% de la seua capacitat.

Per a la població es considerarà un augment anual acumulatiu del 2%.

3.- Qualitat de l'aigua

L'aigua per al consum humà haurà de complir les prescripcions definides en el codi Alimentari Vigent, sent preferibles les aigües potables; les aigües sanitàriament tolerables podran utilitzar-se quan no es disposen d'altres de millor qualitat en condicions econòmiques.

4.- Depòsits

Haurà de justificar-se la capacitat adoptada, en funció de la garantia de l'abastiment, encara que esta mai serà inferior a la necessària per a la regulació diària del volum d'aigua corresponent al dia de màxim consum i disposar, a més, d'un cert volum de reserva per a fer front a possibles contingències, com ara avaries en la conducció, incendis, etc.

5.- Xarxa de distribució

Se situarà sempre que siga possible davall les voreres. Excepte justificació en contra, s'adoptarà un cabal de punta 2,4 vegades el cabal mitjà. La càrrega estàtica mínima serà d'1,5 atmosferes i la màxima de 10 atms, excepte justificació en contra.

Per al seu dimensionament i tipus de canonades a emprar s'utilitzaran les "Normes Provisionals per a redacció de projectes d'abastiment de poblacions" (Direcció Obres Hidràuliques, Madrid X/1.971) i el "Plec de Prescripcions Tècniques Generals per a canonades d'abastiment".

XARXA DE SANEJAMENT I EVACUACIÓ AIGÜES RESIDUALS

Xarxa: Hauran d'estudiar-se els aspectes següents:

1.- Dimensionament.- Comportaran els dos aspectes principals: Cabals d'aigües negres i cabals de pluvials. Hauran d'estudiar-se per a les distintes zones les aportacions d'ambdós procedències.

1.1.- Cabals d'aigües negres.- Es prendran els mateixos valors que els obtinguts per a l'abastiment.

1.2.- Cabals d'aigües pluvials.- A partir de les dades pluviomètriques, en les distintes zones a drenar s'ajustarà una corba de freqüència amb períodes de recurrència de cinc a deu anys.

2.- Traçat de la xarxa.- El traçat de la xarxa es projectarà de manera que discórrega en zones urbanes per les calçades, de manera que pugui accedir-se fàcilment des de les mateixes durant l'explotació.

La situació en alçat es projectarà a una profunditat tal que s'assegure el drenatge de les edificacions actuals i futures i que impedisca tot risc de contaminació de les aigües de l'abastiment, per la qual cosa la part més elevada d'esta xarxa estarà com a mínim 0,70 m. per davall de la d'aigua potable.

Són inadmissibles els escalons ascendents en solera i en clau.

3.- Condicions mínimes de projectes de la xarxa de sanejament

- Velocitat en cada tram per al com cal de càlcul: haurà de ser menor de 3 m./seg. i major de 0,60 m/seg.

- Pous de registre: Se situaran en els col·lectors no visitables a una distància màxima de 50 m. i en els visitables a menys de 300 m., i sempre com a norma general, en els punts singulars com ara canvi de direcció, connexions, canvi de pendent, etc.

- Cambres de descàrrega: tindran una capacitat mínima de 0,6 m³. Se situaran al capdavant dels ramals no visitables en els que s'han de tindre sedimentacions.

- Canonades de la xarxa general: diàmetre mínim 300 m/m.

4.- Normes per a la redacció dels Projectes

En la redacció dels Projectes s'haurà de complir allò que s'ha especificat en les "Normes provisionals per a la redacció de Projectes d'abastiment i sanejament de poblacions" (Direcció General d'Obres Hidràuliques, Madrid 1.971) "N.T.E. Instal·lacions de Salubritat: Clavegueram" (M^o vivenda 24/3.73), etc.

5.- Tractament i evacuació d'aigües residuals

No podran abocar-se aigües residuals, a llits o al terreny, sense la seua prèvia depuració.

De no existir clavegueram o resultar insuficient per a absorbir les aigües residuals procedents de noves construccions, el tractament i evacuació de les dites aigües s'efectuarà per mitjà d'estació depuradora de les del tipus d'oxidació total preferentment, amb una capacitat de depuració proporcional a la població d'acord amb allò que s'ha especificat en la N.T.E.-I.S.D. "Instal·lacions de Salubritat: Depuració i Abocament" (M^o vivenda Orde 9/I/74. B.O.E. 16/1/74).

Els sectors de sòl urbanitzable que es desenvolupen en un futur, escometran a càrrec seu la reforma de la E.D.A.R. en cas de ser necessari.

Per a la descàrrega d'aigües negres en els cursos d'aigua, serà necessària la prèvia depuració en condicions que garantisquen la no contaminació del curs afectat, sent preceptiu l'informe favorable de la Comissaria d'Aigües del Xúquer i de l'autoritat sanitària competent.

L'eliminació d'aigües residuals per abocament al terreny una vegada depurades, es farà per mitjà de pous filtrants, per a la qual cosa s'exigiran les garanties necessàries per a no contaminar el medi i l'autorització del corresponent Organisme de Conca.

XARXA ELÈCTRICA I ENLLUMENAT PÚBLIC

Les instal·lacions hauran de complir el Reglament Electrotècnic per a baixa tensió, aprovat per Decret 2413/1.973, de 20 de Setembre i per a alta tensió, aprovat per Decret 3151/1968, de 28 de Novembre i instruccions que desenvolupen ambdós reglaments.

Els càlculs de la xarxa es faran d'acord amb les següents dotacions, per a ús domèstic:

- Dotació mínima per habitant: 0,60 KW.
- En ordenacions de nivell econòmic alt, 0,80 KW/hab. i casetes de transformació.

Les línies de distribució seran subterrànies excepte justificació en contra.

En els casos excepcionals en què no es disposen subterrànies es tractarà de salvaguardar l'aspecte estètic tant de les línies com de les instal·lacions de transformació i elements accessoris.

L'enllumenat públic respondrà als requisits següents:

<u>CONCEPTES</u>	Vies principals	Vies secundàries
-Il·luminació horitzontal mitja	12 lux	8 lux: Distribució 4 lux: Servici 4 lux: Vianants
-Coeficients d'uniformitat	0,4	0,3 i 0,25

El projecte de subministrament d'energia elèctrica haurà de subjectar-se a la Normativa de la Conselleria d'Indústria, Ministeri d'Indústria i de la companyia subministradora pel que fa a les exigències tècniques.

-Es reduiran el més possible els bots bruscos d'intensitat entre carrers de distintes categories.

-Es reduiran al mínim els efectes d'enlluernament, per mitjà de l'ocupació de les tècniques adequades.

-Les altures i separació dels punts de llum estaran en funció de les característiques tècniques dels aparells i de la via a il·luminar.

PAVIMENTACIÓ

Les característiques tècniques i els materials emprats en la pavimentació estaran d'acord amb el caràcter de cada via quant al volum tonatge, velocitat, etc., del trànsit previst i del paper a desenvolupar pel carrer en l'estructura urbana.

L'acabat superficial (de forma indicativa) serà el següent:

- En el sistema viari principal..... asfaltat o formigó
- En el sistema viari secundari..... asfaltat o formigó
- En bandes de circulació de vianants (voreres) enllosat natural o artificial.

FEMS

Igualment s'estudiarà el problema d'arreglada de desperdicis domèstics en el cas que no siguin eliminats, prèvia trituració, pels conductes de desaigne.

Per al càlcul del seu volum es prendrà com a mitjana aproximada la quantitat de 0,500 Kg. al dia per habitant, la qual cosa equival a un volum d'un litre.

INSTAL·LACIONS ELÈCTRIQUES, TELEFÒNIQUES O ALTRES

Instal·lacions elèctriques

Estes línies seran sempre subterrànies, excepte els casos particulars d'impossibilitat manifesta en què es justifique la seua inconveniència per motius d'interés públic en què, excepcionalment, podran autoritzar-se altres modalitats d'estés.

En el cas de línies de mitja i alta tensió, en el cas de zones urbanes o urbanitzable amb pla parcial aprovat, hauran d'ajustar-se a les alineacions vigents i ser subterrànies.

Les línies que per la seua elevada tensió (superior a 60 KV) no siguen susceptibles d'instal·lació subterrània hauran d'adaptar-se en el seu traçat als plans d'ordenació vigents i en el cas de no poder complir tal requisit, sempre quan hagen sigut declarades d'utilitat pública i per causes justificades, l'empresa sol·licitant haurà de fer-se càrrec dels gastos inherents a la modificació dels Plans d'Ordenació necessària per al seu traçat i a satisfer les indemnitzacions i expropiacions que, com a conseqüència de tals modificacions, siguen necessàries realitzar, segons estableix la Llei de 18 de Març d'1.966 sobre Expropiació Forçosa en matèria d'instal·lacions elèctriques.

En sòl urbanitzable sense pla parcial aprovat, el traçat de les dites línies haurà de concedir-se sempre a precari, devent l'empresa sol·licitant fer-se càrrec de les modificacions posteriors per a la seua adaptació al pla parcial que s'aprove.

Instal·lacions telefòniques

Estes hauran d'ajustar-se a les alineacions vigents i ser subterrànies en el cas de zones urbanes o urbanitzable amb pla parcial aprovat.

En sòl urbanitzable sense pla parcial aprovat i no urbanitzable caldrà ajustar-se a allò que s'ha disposat per a les línies elèctriques referides en el punt anterior.

Altres instal·lacions: televisió per cable, gas, etc.

Hauran d'ajustar-se a les mateixes condicions especificades per a les instal·lacions telefòniques.

JARDINS I ÀREES DE JOC I RECREACIÓ PER A XIQUETS

Igualment s'estudiarà l'enjardinament, zones de recreació i de jocs infantils, amb plantacions i elements adequats a l'entorn que ens ocupa.

BARRERES ARQUITECTÒNIQUES

En la redacció dels projectes d'urbanització i en l'execució de les obres es tindran en compte els materials, la disposició de mobiliari urbà i el disseny dels elements de la urbanització, de manera que s'eliminen les possibles barreres arquitectòniques que puguen resultar del desenvolupament urbanístic d'este Pla General, complint sempre amb la Llei 1/1998, de 5 de Maig, de la Generalitat Valenciana d'Accessibilitat i Supressió de Barreres Arquitectòniques, Urbanístiques i de la Comunicació.

SECCIÓ 2a.- GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

NORMA 13a.- GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA

1.- La gestió i execució del present Pla General d'Ordenació Urbana correspondrà a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars d'acord amb el que estableix la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística de la Generalitat Valenciana i la Llei del Sòl.

2.- Els particulars podran intervindre en la proposta de Plans Parcial i la resta de figures de planejament d'acord amb les condicions fixades en les presents Normes Urbanístiques podent, no obstant, proposar modificacions que no afecten l'estructura general del territori, a fi d'adequar el planejament a la realitat social i econòmica del moment en què es promoga qualsevol transformació.

NORMA 14a.- L·LICÈNCIES MUNICIPALS

14.1.- TIPUS

Estaran subjectes a prèvia llicència els actes especificats en l'article 242 del T.R L.S. 1/1.992 i 1 del Reglament de Disciplina Urbanística i, en general, qualsevol actuació que supose l'alteració de les condicions naturals del terreny, edificació, modificació de límits o alteració de les seues condicions d'ús.

Es classificaran els tipus d'obra, segons el seu grau de control, per desenvolupament de l'art. 242 del T.R. L.S./1.992, resultant com segueix:

14.1.1 Obres majors

- a) Els moviments de terres d'envergadura i obres d'urbanització.
- b) Les obres de nova planta, reforma, ampliació i modificació d'estructura.
- c) Demolició de construccions.

14.1.2 Obres menors

- a) La modificació exterior o interior d'edificacions existents sense alteració o increment de parts estructurals de l'edifici, per motius exclusius de conservació, salubritat i ornament.
- b) Xicotets moviments de terra que s'efectuen sense necessitat apuntalament o mesures de seguretat.
- c) Tanques i tanques.
- d) Pèrgoles, barbacoes i piscines.

e) En general xicotetes obres de reparació que tinguen la finalitat de substitució d'elements constructius menors o la instal·lació interna de servicis destinats a la higiene i salubritat de vivendes o locals, sempre que el seu pressupost d'execució no supere el 50% del valor de l'immoble , amb independència del terreny on s'ubique

14.1.3 Actuacions especials

- a) Les parcel·lacions.
- b) La primera utilització dels edificis i la modificació d'ús dels mateixos.
- c) La col·locació de cartells de propaganda visibles des de la via pública.
- d) La iniciació de qualsevol tipus d'activitat que puga afectar el paisatge o salubritat de l'àrea, com ara cementeri de vehicles, abocadors o femers, talat d'arbres, estés de línies o canonades de subministrament, obertura de camins, etc.
- e) Delimitació d'unitat d'execució i proposta de reparcel·lació voluntària.

14.2.- OBRES MAJORS

La sol·licitud s'efectuarà per mitjà d'instància subscripta pel promotor o el seu representant legal acompanyat de tants exemplars del projecte tècnic com a organismes hagen d'intervindre en la seua aprovació, amb un mínim de 2 exemplars, així com dels restants documents que en cada cas procedisca. Estos projectes hauran de trobar-se avalats per facultatiu competent i visats pel Col·legi Oficial corresponent.

El projecte contindrà, a més dels seus documents: pla d'emplaçament en relació amb les Normes Subsidiàries o Pla Parcial, pla del solar superficial i tancat en el seu perímetre amb mesurament de la planta ocupada per l'edificació preexistent quan es trobe edificat i acotació dels retirs a límits si és el cas i annex justificatiu de la Normativa Urbanística.

La llicència municipal es donarà acompanyada d'un exemplar del projecte, degudament visat per l'Ajuntament en tots els seus documents.

14.3.- OBRES MENORS

Estes obres quedaran eximides de la presentació de projecte tècnic, que serà substituït per una descripció de les obres a realitzar, pla d'emplaçament en relació amb les Normes Subsidiàries i pressupost. Si és el cas s'exigirà pla del solar amb situació edificació preexistent i plans que definisquen les obres (d i e).

Les obres seran abonades per una empresa constructora i si és el cas per tècnics competents, (que serà obligatori en el cas d i e).

14.4.- AUTORITZACIONS ESPECIALS

a) Les parcel·lacions urbanes requeriran el seu corresponent projecte tècnic, les condicions del qual se cenyiran al que disposa el vigent Reglament i que com a mínim contindran:

- Pla d'emplaçament en relació amb les Normes Subsidiàries.
- Plans tancat i superficial de la finca o finques o parcel·les,
- Pla de parcel·lació fitant les parcel·les i assenyalant els accessos, límits i planejament aplicable.
- Memòria informativa i justificativa que la parcel·la s'ajusta a l'ordenació vigent.

El projecte haurà d'anar avalat pel facultatiu competent amb el corresponent visat col·legial.

b) A la sol·licitud de llicència per a la primera utilització dels edificis, s'acompanyarà certificació expedida pel Facultatiu Director, visada pel corresponent Col·legi Oficial, acreditativa que les obres han sigut totalment acabades d'acord amb el projecte autoritzat i s'ajusten a la llicència concedida, i que estan en condicions de ser utilitzades, així com els justificants d'orde fiscal exigibles i, si és el cas, documentació oficial acreditativa de la posada en marxa dels aparells elevadors i altres instal·lacions especials que ho requerisquen.

Tot edifici queda subjecte a llicència de primera utilització o de modificació del seu ús per a comprovar si el mateix està d'acord amb les Normes.

La dita llicència és imprescindible per al subministrament municipal d'aigües potables o per a la prestació de qualsevol altre servei municipal. És independent de la d'instal·lació i obertura d'activitats industrials i mercantils.

c) Les llicències per a instal·lacions elèctriques, telefòniques o altres, sense perjudi d'allò que s'ha establert en estes Normes o en altres específiques, s'ajustaran a les condicions següents:

1.- L'establiment o ampliació d'instal·lacions de producció, transformació, transport i distribució d'energia elèctrica, així com les instal·lacions telefòniques o de qualsevol altre tipus, que es pretén realitzar en el terme municipal requeriran l'autorització prèvia de l'Ajuntament, independentment de les autoritzacions dels altres organismes.

2.- La llicència se sol·licitarà per mitjà d'instància a què s'acompanyarà un projecte tècnic de la instal·lació que haurà de contindre corresponent memòria, plans i pressupost.

3.- Caldrà ajustar-se al que disposa la Norma 12.

4.- Les instal·lacions hauran d'adaptar-se, inexcusablement, als Plans d'Ordenació vigents, podent, si el servei públic ho precisara i amb justificació prèvia adequada, autoritzar-se estes o instal·lacions provisionals que hauran d'adaptar-se a l'ordenació aprovada a mesura que estes es materialitzen i ho sol·licite l'Ajuntament, sent estes modificacions a càrrec de l'Empresa titular de la instal·lació.

5.- Les autoritzacions en precari de les instal·lacions a què es referix el punt anterior, es concediran previ compromís formal de l'Empresa sol·licitant d'adaptar-les a les alineacions que, en el seu dia, s'establisquen, o a modificar el seu traçat quan ho sol·licite l'Ajuntament basant-se en els Plans d'Ordenació, amb renúncia expressa a qualsevol indemnització que, de tals adequacions, pogueren derivar-se.

d) En els altres casos l'actuació objecte de llicència haurà de ser explicitada prou en la seua corresponent sol·licitud, acompanyant-se dels documents, plans croquis, fotografies, certificacions d'obra, altes de contribució urbana i qualsevol altre document necessari per a acreditar la veracitat d'allò que s'ha declarat pel sol·licitant i en els que s'estima convenient, informe sobre la possible incidència de l'obra o servei, en el medi físic, sistema vial, etc.

e) La delimitació d'unitats d'execució, requeriran el seu corresponent projecte tècnic, les condicions del qual se cenyiran al que disposa el vigent Reglament i que com a mínim contindran:

-Pla d'emplaçament en relació amb el Pla General, Pla Parcial, Unitat en què s'inclou, amb delimitació de la unitat.

-Pla de les finques aportades.

-Pla de cessions i finques resultants.

-Superposició finques aportades-cessions finques resultants.

-Memòria informativa i justificativa.

-Annex: Minuta d'escriptura pública ajustada a model regulat pel Ajuntament.

Tal projecte serà elevat a escriptura pública de conformitat amb el que estableix l'article 115 del Reglament de Gestió Urbanística.

14.5.- CADUCITAT DE LA LLICÈNCIA

Les llicències caducaran.

a) Per no haver realitzat les obres abans de véncer el termini fixat en la llicència o el que constara en la sol·licitud.

b) Per no iniciar-se en el terme de 12 mesos, comptats a partir de la data de la seua concessió.

c) Una vegada iniciades les obres, per paralització de les mateixes en un terme de 6 mesos, per causes imputables al titular de la llicència.

En tot cas podran sol·licitar-se les pròrrogues pertinents a l'Ajuntament, exposant causes degudament justificades.

La caducitat de la llicència operarà "ope legis" sense necessitat declaració ni cap requeriment, produint-se els efectes següent:

- El cessament de l'autorització municipal per a l'exercici de les activitats objecte de la llicència

- La pèrdua dels drets liquidats, encara quan no s'hagueren executat totalment o parcialment l'obra o activitats autoritzades

14.6.- TERMINIS PER A ATORGAMENT O DENEGACIÓ DE LLICÈNCIES. SILENCI ADMINISTRATIU

Les llicències urbanístiques es resoldran en els terminis assenyalats en la disposició addicional quarta de la L.R.A.U. La sol·licitud de llicència que no s'haja resolt en tals terminis s'entendrà concedida, llevat que el seu contingut siga constitutiu de contravençió manifesta de l'ordenació urbanística, i en este cas s'entendrà desestimada.

Cap llicència podrà considerar-se atorgada per silenci administratiu si va en contra de les prescripcions del L.R.A.U., dels plans, projectes, programes o ordenances o en termes contraris, oposats o disconformes amb l'ordenació urbanística.

14.7.- TERMINI DE TERMINACIÓ DE LES OBRES

L'Ajuntament establirà el termini de terminació de les obres a l'atorgar la llicència, caducant esta de no finalitzar les obres en el termini indicat, amb pèrdua dels drets del titular de la llicència que haurà de sol·licitar-la novament.

La sol·licitud de pròrroga s'efectuarà per mitjà d'instància justificativa de les causes de tal demora.

14.8.- MODIFICACIONS DEL PROJECTE AUTORITZAT

Qualsevol variació que altere l'entitat de l'actuació objecte de llicència necessitarà obtindre nova autorització amb els mateixos tràmits que la llicència original.

Si la variació no fóra d'excessiva importància, bastarà per a la seua legalització una notificació documentada de les variacions firmada pel promotor i facultatiu director de les obres.

14.9.- ABONAMENT DE DESPERFECTES EN LA VIA PÚBLICA

La llicència de construcció obliga al concessionari a l'abonament de quants gastos se originen per desperfectes en la via pública per causes de l'execució de les obres objecte de la llicència.

Si es tracta d'obres autoritzades en la via pública (séquia de reg, cables subterranis, etc.) que afecten el paviment de voreres i calçades, estes hauran de deixar-se exactament en el mateix estat en què es trobaven abans de realitzar-se les obres, garantint esta reposició per mitjà del depòsit d'una fiança en l'Ajuntament per la quantitat indicada per este, amb un import mínim del 10 % del cost previst de les obres que afecten la via pública.

14.10.- CONDICIONS GENERALS PER A L'EXECUCIÓ D'OBRES I ACTIVITATS

14.10.1 Projecte Bàsic i Projecte d'Execució

Les llicències d'obres podran atorgar-se amb la presentació del denominat Projecte Bàsic. No obstant, les obres emparades per aquelles no podran iniciar-se en tant no es presente el corresponent Projecte d'Execució.

14.10.2 Obligació de disposar d'una còpia del projecte durant l'execució de l'obra

Amb la llicència que s'expedix s'entregarà al titular un dels exemplars del projecte tècnic aprovat, cotejat per li Secretari de l'Ajuntament i amb el segell de la Corporació. Este exemplar ha de romandre en l'obra mentres duren els treballs i posar-se a disposició dels Servicis Municipals quan així es requerisca.

14.10.3 Obligació d'abonar les taxes

Cap obra o activitat subjecta a llicència podrà iniciar-se sense haver-hi satisfet el seu beneficiari les taxes o impostos corresponents segons el que estableix les Ordenances Fiscals.

14.10.4 Tanca

En tota obra de nova planta o de derrocament i en les de reforma o conservació que afecten les fatxades, haurà de col·locar-se una tanca de protecció, de materials que oferisquen seguretat i conservació adequada. En tot cas, haurà de permetre el pas de vianants. Per a la continuació de les obres a partir de la primera planta, serà necessària la col·locació d'un bastida de protecció així com les consegüents xarxes de protecció.

El tècnic municipal corresponent fixarà les característiques de la tanca. En casos especials en què pel tècnic municipal es considere indispensable, podran adoptar-se mesures de caràcter extraordinari.

Quan les obres o instal·lacions puguen suposar en si mateixes o en el seu muntatge, un perill per als vianants, s'exigirà, durant les hores de treball, la col·locació en el carrer d'una corda o recinte amb un operari que advertisca el perill. Quan les característiques de trànsit ho aconsellen, podrà limitar-se el treball a determinades hores.

Serà obligatòria la instal·lació de llums de senyalització amb intensitat suficient, en cada extrem o angle ixent de les tanques. La instal·lació de tanques s'entén sempre amb caràcter provisional, mentres dure l'obra.

Per això, des del moment que es transcórrega un mes sense donar començament les obres, o estiguen interrompudes, haurà de suprimir-se la tanca i deixar lliure la vorera al trànsit públic.

14.10.5 Bastides

Els bastides hauran de tindre les dimensions i característiques generals adequades per a garantir la seguretat tant dels operaris com dels vianants havent de complir, a més la reglamentació de seguretat en el treball.

14.10.6 Depòsit de materials

1. Les obres disposaran d'espais destinats al depòsit de materials que no podran emmagatzemar-se en espais d'ús públic sense autorització municipal.

2. Els materials es prepararan i col·locaran dins del recinte de l'obra, excepte en casos d'impossibilitat manifesta.

14.10.7 Producció de pols

En l'execució de les obres queda terminantment prohibida la difusió de pols i altres molèsties greus, en evitació de tot això s'adoptaran les mesures necessàries.

14.10.8 Finalització de les obres

Abans de les quaranta-huit hores següents a la conclusió de les obres, el promotor deurà:

- a) Retirar els materials sobrants, els bastides, barreres i la resta d'elements semblants.
- b) Construir o reposar el pis definitiu de les voreres, si és el cas.
- c) Reposar o reparar el paviment, arbratge, conduccions o altres elements que hagueren resultat afectats per l'obra, si no haguera sigut possible verificar-ho abans a causa de les operacions de la construcció.

14.10.9 Altres disposicions

En l'execució d'obres hauran d'observar-se les normes que dicte l'autoritat sobre horaris de càrrega i descàrrega, neteja, obertura i farcit de rases, retirada de runes i materials de la via pública i la resta de disposicions aplicables de policia.

14.10.10 Obertura de rases

L'obertura i reposició de rases en la via pública s'ajustarà a les condicions següent:

- a) Les obres no podran iniciar-se en tant no s'hagen constituït pel peticionari la fiança imposada per l'Ajuntament com a garantia de la seua correcta reposició, segons el que estableix les Ordenances Fiscals.
- b) Les obres s'executaran en el termini assenyalat per l'Ajuntament.
- c) Mentres romanguen obertes les rases, el peticionari haurà d'adoptar les necessàries mesures de seguretat i protecció que eviten tota possibilitat de danys a persones i béns.
- d) La devolució de la fiança s'acordarà per l'Ajuntament a petició de l'interessat i amb un informe previ dels Servicis Municipals.
- e) Qualsevol deficiència en la reposició de la rasa que no esmenara l'obligat, serà resolta per l'Ajuntament a càrrec de la fiança depositada.

14.10.11 Construccions provisionals

En l'interior dels solars en què es vagen a efectuar obres es permetrà, amb caràcter provisional, la construcció de xicotets pavellons, d'una sola planta, dins de les alineacions destinades a guarderia, depòsits de materials o elements de la construcció. En l'atorgament de la llicència d'obra principal, portarà implícita l'autorització per a realitzar les obres provisionals mencionades, sempre que el sol·licitant haguera especificat l'emplaçament i característiques d'estes últimes.

Donada la provisionalitat d'estes construccions, hauran de ser demolides a la terminació de l'obra principal, així com en el cas d'anul·lació o caducitat de la llicència.

14.11.- OBRES D'URBANITZACIÓ

Les obres d'urbanització realitzades a instàncies i per la iniciativa privada, hauran d'estar sotmesos.

1.- Inspecció de les obres d'urbanització

La inspecció de les obres d'urbanització, serà exercida preceptivament pels Servicis Tècnics Municipals.

En qualsevol moment de l'execució de les obres es podran exigir les proves de resistència o de funcionament de les instal·lacions, en la zona que se establisca en els respectius plecs de condicions.

Qualsevol alteració del projecte definitivament aprovat, haurà de ser comunicada a l'Ajuntament qui decidirà sobre la seua validesa o no. L'Ajuntament, per la seua banda, adoptarà les mesures legals al seu abast per l'incompliment de les condicions imposades en la llicència o per les deficiències que pogueren existir en les obres.

2.- Recepció de les Obres i Termini de Garantia

Caldrà ajustar-se a allò que s'ha determinat per la legislació vigent.

14.12.- OBRES DE DERROCAMENT

1.- Derrocaments

Una vegada presentat el projecte de demolició i atorgada l'oportuna llicència, si procedira, s'hauran d'executar els derrocaments en les hores que es convinguen amb els servicis tècnics municipals, en evitació de molèsties a veïns.

La direcció facultativa, la propietat, el contractista o el personal a les seues ordes, segons el cas, seran responsables dels danys que s'originen per la falta de precaució.

2.- Fitacions

Quan per derrocament o obres en una edificació siga necessari baixar la contigua, se sol·licitarà la corresponent llicència, expressant en una Memòria, firmada per facultatiu legalment autoritzat, la classe de fitacions que es vagen a executar, acompanyant els plans necessaris. En cas de negativa de tal propietari o realitzar les obres de fitació, es podran dur a terme directament per l'amo de la casa que es vaja a demolir o aquella on s'hagen d'executar les obres, el qual haurà de sol·licitar l'oportuna llicència, amb el compromís formal de sufragar, si procedira, la totalitat dels gastos que ocasionara la fitació. Quan les obres afecten una paret mitgera, caldrà ajustar-se a allò que s'ha establert sobre estes servituds en el Codi Civil.

En tot cas, quan es vaja a començar un derrocament o buidatge important, el propietari tindrà obligació de comunicar-ho, en forma fefaent, als confrontants de la finca, per si ha d'adoptar-se alguna precaució especial.

En cas d'urgència, per perill immediat, podran disposar-se en l'acte, per la direcció facultativa de la propietat, els aspectes o obres convenients, encara que consistisquen en tornapunts exteriors, donant compte immediat als Servicis Tècnics Municipals de les mesures adoptades per a la seguretat pública, sense perjuí de sol·licitar la llicència. Igualment, el tècnic municipal o qui corresponga, exigirà que es realitzen les fitacions o obres que estime necessaris.

14.13.- TANCAMENT DE SOLARS

Tots els solars hauran d'estar tancats d'acord amb les condicions que per a tancaments s'assenyalen en les respectives zones i subzones. De no existir regulació específica, s'exigirà el tancat permanent de 2 metres d'altura, executat amb materials i grossàries convenients per a assegurar la seua solidesa i conservació en bon estat, així com la seua adequació a l'entorn urbanístic on s'ubique. El tancament haurà de situar-se en l'alineació oficial.

L'Ajuntament podrà exigir, així mateix, que es tanquen altres propietats, encara que no tinguen la qualificació de solar, per raons d'higiene o seguretat.

Al produir-se l'obertura de noves vies, els propietaris de solars tindran obligació d'efectuar-ho en el termini de sis mesos, a partir de la terminació de les obres de col·locació dels rastells i pavimentació.

Quan es produísca el derrocament de qualsevol finca, sense que es preveja una construcció immediata, serà obligatori el tancament de la mateixa, situant-ho igualment en l'alineació oficial. Tal tancament haurà d'emportar-se a efecte en un termini de 6 mesos, comptats a partir de la data de concessió de la llicència de derrocament.

15.1.- DECLARACIÓ MUNICIPAL DE RUÏNA

És competència municipal el control i policia de seguretat, salubritat i disciplina urbanística de les edificacions dins del seu terme, efectuant en cas necessari la Declaració Municipal de Ruïna dels immobles, que es realitzarà d'acord amb el que estableix l'art. 247 del T.R. L.S. 1/1.992 i l'art. 90 de la L.R.A.U. de la Generalitat Valenciana.

L'expedient declaratori de ruïna s'iniciarà d'Ofici, pel propi Ajuntament o bé a instància de part interessada o de qualsevol persona legitimada per acció pública (Art. 247 T.R. L.S. 1/1.992).

L'Ajuntament vindrà obligat a resoldre, previs els informes necessaris, en un termini màxim d'un mes.

15.2.- TAXACIÓ D'EDIFICIS

El valor de les plantacions, obres, edificacions i instal·lacions en general, es determinarà d'acord amb els criteris establits en la Llei d'Expropiació Forçosa i la Llei del Sòl.

15.3.- EDIFICIS O INSTAL·LACIONS FORA D'ORDENACIÓ

Es qualificaran com fora d'ordenació els edificis i instal·lacions que, estant erigits amb anterioritat a l'aprovació del present Pla General d'Ordenació Urbana, resultaren disconformes amb les determinacions d'este.

En tals edificis i instal·lacions no podran realitzar-se obres de consolidació, augment de volum, modernització ni, en general, obres que incrementen el seu valor d'expropiació. Podran realitzar-se únicament xicotetes reparacions que exigisca la higiene, ornament i conservació de l'immoble.

En casos excepcionals, podran autoritzar-se obres particulars circumstancials de consolidació quan no estiguera prevista l'expropiació o demolició de l'immoble en un termini inferior a 15 anys comptats des de la data en què es pretenguera realitzar-les; En qualsevol cas serà preceptiva l'expressa renúncia del titular de l'immoble a l'increment del valor d'expropiació que es derive de les obres realitzades.

15.4.- DEURE DE CONSERVACIÓ

El deure de conservació de terrenys, construccions i edificis recaurà sobre els propietaris dels mateixos. Este deure de conservació es regirà pel que disposa l'article 86 de la L.R.A.U., amb els límits especificats en l'article 88 de la L.R.A.U.

L'Alcalde haurà de dictar ordres d'execució d'obres de reparació, conservació i rehabilitació d'edificis deteriorats o en condicions deficientes per a la seua utilització efectiva, segons el que disposa l'article 92 de la L.R.A.U.

NORMA 16a.- CONDICIÓ DE SOLAR

No podran autoritzar-se projectes d'edificació sobre terrenys que no tinguen la condició de solar., llevat que es garantisca l'execució simultània de les obres d'urbanització.

El promotor, haurà de manifestar en document escrit la seua conformitat a què no se li concedirà la llicència de primera ocupació abans que finalitzen les obres d'urbanització. En qualsevol cas el promotor garantirà les obres d'urbanització en la manera i forma establida en la normativa vigent (depòsit en metàl·lic, aval bancari, etc.)

Tindran la condició de solar, aquella parcel·les que complisquen les consideracions exposades en l'art. 6 de la L.R.A.U. de la Generalitat Valenciana.

NORMA 17a.- EFECTES DE L'APROVACIÓ DEL P.G.O.U.

S'aplicaran les disposicions contingudes, a este efecte en la Llei del Sòl i la L.R.A.U. de la Generalitat Valenciana.

Les edificacions situades en Sòl No Urbanitzable, que s'hagueren construït sense els tràmits legals establits, podran legalitzar la seua situació, presentant memòria, plans i pressupost en el termini màxim de dos anys des de l'aprovació del Pla General.

CAPÍTOL IV : NORMES DE PROTECCIÓ

NORMA 18a.- PROTECCIÓ DE LA XARXA DE TRANSPORTS

18.1.- CARRETERES

Vindran afectades per la corresponent Llei que regisca en funció del seu caràcter de via i en concret amb la Llei de Carreteres de la Comunitat Valenciana, establint-se dos zones diferenciades: Domini i Protecció.

Les edificacions, instal·lacions o plantacions d'arbres que pretenguen realitzar-se en terrenys tocant a les carreteres o dins de la seua zona d'influència, no podran situar-se a distàncies menors que les indicades a continuació:

- CV-50 : Domini: 3m.
Protecció: 50 m.
Edificació: 25 m.
- CV-600: Domini: 3m.
Protecció: 18 m.
Edificació: 18 m.
- CV-602: Domini: 3m.
Protecció: 18 m.
Edificació: 18 m.

Estes limitacions vindran referides als trams exteriors al perímetre que delimita el sòl urbà i urbanitzable.

18.2.- XARXA VIÀRIA D'INTERÉS LOCAL

S'establix amb un ample de calçada mínim de 6 m., no podent-se realitzar tancaments o marges de nova planta a menys de 4m. des de l'eix del camí. Les edificacions distaran com a mínim 10 m des de tal eix i les plantacions d'arbratge es distanciaran com a mínim 3 m. des del vora o aresta exterior del camí.

18.3.- VIES PECUÀRIES

Es consideren protegides les coladas de "Font del Barber" i "del Portichol a la Muntanya del Castillo".

Amples i longitud:

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

NORMA 19a.- ESBOSSES D'ENERGIA ELÈCTRICA (ALTA TENSIÓ)

La servitud de pas d'energia no impediex a l'amo del predi servent, assetjar-ho, plantar o edificar en ell deixant fora de perill la dita servitud que queda delimitada en el Reglament de línies d'alta tensió de 28 de novembre d'1.968.

NORMA 20a.- PROTECCIÓ DELS LLITS PÚBLICS

Pel que fa a distàncies de l'edificació com a abocaments a llits públics caldrà ajustar-se al que disposa la Llei d'Aigües i Reglament del Domini Públic Hidràulic RD 849/86.

NORMA 21a.- PROTECCIÓ DELS ECOSISTEMES

Per la Corporació Municipal, no es concedirà llicència a tot projecte o acte que tendisca a la destrucció o deteriorament del paisatge.

Haurà de realitzar-se el corresponent estudi d'impacte ambiental en les condicions exigides per la legislació vigent.

NORMA 22a.- PROTECCIÓ DEL PAISATGE, VISTES D'INTERÉS.

El respecte a les característiques pròpies del paisatge, entés com un valor en si mateix, constituïx un dels objectius primordials del Planejament.

Qualsevol intervenció de qualsevol tipus, que haja de realitzar-se haurà de cuidar de la seua integració en el medi ja siga per mimesi o per contrast.

NORMA 23a.- PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC ARTÍSTIC I CULTURAL .

Constituïxen elements protegits:

1.- Edificis:

- Església Parroquial de Sant Joan Evangelista (Bé de Rellevància Local catalogat):
Situació : Plaça del País València.
Estil i cronologia: Barroc sobre Renaixement. La façana, retaules i imatges es van reposar després de 1.939.
- Ermita de Sant Roc (catalogat):
Situació: junt amb carretera CV-602 d'accés al nucli urbà.
Estil: Arquitectura popular.
- Hospital Romero (Bé de Rellevància Local catalogat):
Situació: C/ Rei El senyor Jaume
Estil i cronologia: de tall neoclàssic i segle actual

- Conjunt del “Carrer Sant Roc” (catalogat):
Situació: C/ Sant Roc
Estil: carrer ample o plaça allargada en la que la major part de vivendes es componen de dos plantes (planta baixa vivenda i planta 1a pis o cambra).
- Casa Pator (Bé de Rellevància Local catalogat):
Situació: zona centre-oest del terme municipal.
Estil: Arquitectura popular.
- Casa Planxa (Bé de Rellevància Local catalogat):
Situació: zona centre del terme municipal, junt amb la carretera CV-50 i al sud de la mateixa.
Estil: Arquitectura popular.
- Molí Maonés (Bé de Rellevància Local catalogat):
Situació: zona centre del terme municipal, A l'Est del nucli urbà.
Estil: Arquitectura popular.
- Ermita Sant Miquel i entorn (catalogat):
Situació: a 250 m. al nord del nucli urbà, junt amb la carretera d'accés a la població CV-602 i barranc Malet.
Estil: Arquitectura popular i monticle amb valor paisatgístic i tradicional.

2.- Restes arqueològiques:

- Castillo d'Alcalà d'Alfادهch o de la Reina Mora (BIC catalogat):
Situació: zona este del terme municipal, en els contraforts del Mondúber, junt amb el Puntal del Raboser.
Estil: restes de castell medieval dels segles XIII-XIV, en l'emplaçament del qual van aparèixer restes de l'edat de bronze.

Nivells d'actuació:

1.- Edificis:

S'establixen diversos nivells d'actuació:

- Conservació: consistent en l'execució de treballs de manteniment que permeten conservar en bon estat l'edifici evitant el seu deteriorament progressiu.
- Restauració: consistent a restituir l'edifici a les seues condicions originals, sense noves aportacions de disseny manifestes.
- Rehabilitació: consistent en la millora de les condicions d'habitabilitat, mantenint les característiques externes de l'edifici, podent realitzar aportacions de disseny i canviar el seu ús.

2.- Restes arqueològiques:

Caldrà ajustar-se al que disposa la Llei de Patrimoni vigent. En tot cas, qualsevol excavació o actuació en l'entorn del BIC del Castell situada en un radi de 500 m., ja siga pública o privada, haurà de sol·licitar la corresponent llicència municipal, així com la corresponent autorització de la Conselleria de Cultura i Educació, tal com s'establix en l'article 35 de la Llei de Patrimoni Cultural Valencià.

D'altra banda, davant del possible desenvolupament de sectors de sòl urbà i urbanitzable, s'haurà de realitzar una prospecció arqueològica prèvia, realitzada per tècnic competent, la qual haurà de ser autoritzada per la Conselleria de Cultura i Educació, tal com es regula en l'article 60 i següents de la LPCV.

TITOL II.- NORMES D'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL I : DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

NORMA 24a DEFINICIÓ DE TIPOLOGIES EDIFICATÒRIES

S'establixen com a tipologies bàsiques de l'edificació les següents:

a) Edificació residencial nucli històric

Correspon al sistema d'ordenació per alineació de carrer, tipologia edificatòria d'illa compacta i ús global residencial en la seua modalitat d'unitari o múltiple.

b) Edificació residencial vivendes aïllades

Correspon al sistema d'ordenació per edificació aïllada, tipologia edificatòria de bloc exempt i ús global residencial en la seua modalitat d'unitari.

c) Edificació residencial vivendes adossades

Correspon al sistema d'ordenació per edificació aïllada o per alineació de carrer, tipologia edificatòria de bloc adossat i ús global residencial en la seua modalitat d'unitari.

d) Edificació residencial ampliació casc:

Correspon al sistema d'ordenació per alineació de carrer, tipologia edificatòria d'illa compacta i ús global residencial en la seua modalitat d'unitari o múltiple.

e) Edificació residencial eixamplament:

Correspon al sistema d'ordenació per alineació de carrer, tipologia edificatòria d'illa tancada i ús global residencial en la seua modalitat d'unitari o múltiple.

f) Industrial aïllada:

Correspon al sistema d'ordenació per edificació aïllada, tipologia edificatòria de bloc exempt i ús global industrial.

NORMA 25a TERMINOLOGIA

S'adoptarà la terminologia definida en el Reglament de Zones d'Ordenació Urbanística de la Comunitat Valenciana, segons Orde de 26 d'abril de 1999, del Conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports i en la "Normes

d'Habitabilitat i Disseny de Vivendes de la Comunitat Valenciana” HD/91, i l'especificada

NORMA 26a.- CONDICIONS D'HABITABILITAT DE LES VIVENDES

S'ajustaran a allò que s'ha indicat en el Decret 85/1989 de 12 de Juny i l'orde de 22 d'Abril de 1.991 sobre normes d'habitabilitat i disseny de vivendes en l'àmbit de la Comunitat Valenciana i Llei 1/1998, de 5 de Maig, de la Generalitat Valenciana d'Accessibilitat i Supressió de Barreres Arquitectòniques, Urbanístiques i de la Comunicació.

NORMA 27a.- CONDICIONS ESTÈTIQUES

Tenint en compte les distintes característiques de cada zona, s'establixen tres tipus de composició:

1) Composició estètica regida d'acord amb el projecte corresponent o normes especials que es fixen per a cada cas concret. S'imposarà esta condició en els casos en què existisca algun element urbà (carrer, plaça, etc.) d'interés especial historicoartístic, cultural o pintoresc que aconselle la seua conservació d'acord amb una determinada composició urbanística i arquitectònica.

2) Composició estètica d'acord amb el caràcter de l'edificació existent en la zona. S'imposarà esta condició als conjunts o nuclis d'interés historicoartístic, cultural, o pintoresc, encara quan no hagen sigut objecte d'expedients de declaració per part de l'Organisme corresponent. En estos casos s'imposaran condicions per a mantindre en caràcter de la zona, no autoritzant-se materials que per la seua qualitat, textura o color alteren a l'ambient general de la zona.

3) Composició estètica lliure. S'aplicarà en totes les zones que no hagen de ser objecte de protecció especial, establint-se amb caràcter general, les regulacions que s'indiquen a continuació i que, en la qual cosa els afecta, seran també d'aplicació a les zones ressenyades:

La parets mitgeres que es produïsqen per colindància d'edificis de distinta altura, o per una altra circumstància no prevista, així com els elements que sobreïsqen de l'altura permesa (àtics, caixes d'escala i ascensors, pèrgoles, depòsits d'aigües, ximeneres, etc.) hauran de ser tractats amb la mateixa qualitat de materials i acabats que les fatxades, havent d'estudiar-se una ordenació d'estos últims de manera que els seus volums apareguen integrats en la composició arquitectònica del conjunt de l'edifici.

Igualment, tindran el mateix tractament de fatxades les testeres o paraments posteriors de les edificacions que per la seua especial situació o altura afecten notòriament la composició panoràmica de la ciutat.

La Corporació Municipal podrà acordar l'aplicació de les regulacions anteriors a qualsevol edificació ja existent que, en forma notòria i permanent, estiga en contraposició amb les condicions estètiques imposades per esta Norma.

NORMA 28a.- USOS DE L'EDIFICACIÓ

Els usos de l'edificació es classifiquen en els grups següents:

-Ús residencial.

- Ús industrial.
- Ús terciari
- Ús públic o d'equipament urbà.

a) Ús residencial.

Destinat a la residència de persones, tant de permanent com temporal, excepte residències de caràcter col·lectiu. Podrà ser unitari o múltiple, segons zones i d'acord amb les ordenances particulars de la zona.

b) Ús industrial.

Destinat a activitats industrials, és a dir, a l'obtenció, elaboració, transformació, reparació, emmagatzemament i distribució de productes, inclosos els tallers artesanals. Es classifiquen en diverses categories depenent de les seues característiques i possibilitats de situació, no sols de les indústries pròpiament dites, sinó en general de totes les instal·lacions afectes per la Llei 3/1.989 de 2 de Maig sobre Indústries Molestes, Nocives, Insalubres o Perilloses.

c) Ús terciari:

S'inclouen en l'ús terciari totes les activitats relacionades amb servicis de tipus comercial, hotelier, oficines, recreatiu, residències col·lectives, aparcaments i semblants.

d) Ús públic o equipament urbà.

Permés en general, en qualsevol zona i en qualsevol situació complint, a més, amb la legislació específica d'aplicació, tant per a la regulació dels seus requisits d'orde intern com per a la seua disposició respecte al seu entorn.

NORMA 29a.- CONDICIONS GENERALS D'EDIFICACIÓ

S'ajustaran a allò que s'ha indicat en el Decret 85/1989 de 12 de Juny i l'orde de 22 d'Abril de 1.991 sobre Normes d'Habitabilitat i Disseny de Vivendes en l'àmbit de la Comunitat Valenciana i Llei 1/1998, de 5 de Maig, de la Generalitat Valenciana d'Accessibilitat i Supressió de Barreres Arquitectòniques, Urbanístiques i de la Comunicació.

CAPÍTOL II : NORMES DEL SÒL URBÀ

NORMA 30a.- DIVISIÓ EN ZONES

El sòl urbà es dividix en les següents àrees o zones:

- a) Nucli històric
 - Residencial illa compacta
 - Elements amb protecció historicoartisticocultural
 - Equipaments
- b) Àrees d'edificació residencial unitària:
 - Vivendes aïllades
 - Vivendes adossades
- c) Àrees d'edificació residencial múltiple
 - Illa compacta (ampliació casc)
 - Illa tancada (eixamplament)
- d) Àrees Industrials

NORMA 31a.- NUCLI HISTÒRIC

Definició:

En els plans d'ordenació, el recinte H.A. comprén la zona de nucli urbà sobre la qual s'assenta el nucli primitiu de la població.

Està caracteritzat pel seu traçat de configuració medieval, placetes i carrers estrets, presentant un grau d'uniformitat amb qualitats ambientals puntualment d'interés, en especial de configuració urbana i d'unitat constructiva i arquitectònica.

Les construccions són en la seua major part de dos i tres plantes, baixa i pis o baixa, pis i cambra, presentant una composició de buits en vertical i de forma rectangular; fatxades emblanquinades; ràfol en façana que arreplega cobertes de teula corba amb pendent perpendicular a alineació de façana.

El recinte del nucli històric esta delimitat en el pla d'ordenació núm. 8 estant incloses en ell totalment o parcialment els carrers següents: S. Vicent, Blasco Ibáñez, Ample, S. Francesc, Cervantes, Pare Alberola, Mestre Serrano, Mestre Lluís Blanes, Pl. S. Josep, Pl. Major, Pl. País València, Tavernes, S. Roc, Puríssima, S. Benet, Ferrán, Benlliure, Primer de Maig i Verjurat dels Àngels

31.1.- USOS

Ús dominant: residencial, tant d'unitari com múltiple

Usos compatibles: terciari, dotacional i tallers artesanals (amb les limitacions que s'especifiquen a continuació).

Usos prohibits: industrial en la resta de categories diferents dels tallers artesanals.

Sense perjuí de l'aplicació de la Llei d'Indústries Molestes, Nocives, Insalubres i Perilloses, Llei 3/1.989 de 2 de Maig de la Generalitat Valenciana, i de la Llei de Protecció Atmosfèrica de 22 de Desembre d'1.972 i els seus Reglaments, totes les activitats que s'exercisquen dins d'una zona residencial estaran sotmeses a les limitacions següents:

1. El nivell sonor màxim, així com la forma de mesurament i la seua condició, serà el que determina l'ordenança vigent de sorolls en el terme municipal de Benifairó de la Valldigna. S'aplicarà subsidiària el Model d'Ordenances sobre la prevenció de contaminació acústica elaborat conjuntament per la Conselleria de Medi Ambient i la Federació Valenciana de Municipis i Províncies.

2. Que no es produïsquen vibracions molestes. En este sentit els ascensors, motors i maquinàries se situaran com a mínim a més d'1 m. de les mitgeres de cada parcel·la i sense descansar en ella. En qualsevol cas caldrà ajustar-se al que disposa l'ordenança especificada en l'apartat 1.

Si la maquinària foren compressors, ventiladors de refrigeració, encunys, bombes de pistó, etc., productors de fortes vibracions, l'emplaçament dels mateixos haurà de ser el pati d'illa en edifici sense peces habitables.

3. Que no existisquen riscos d'incendis o explosió.

4. Que l'emissió de fums no supere els 0,25 gr/m³ de partícules sòlides contingudes, ni la concentració d'anhídrid sulfurós i anhídrid carbònic supere el 0,2% i el 13% respectivament del volum emés.

5. Que no es produïsquen males olors.

6. Que els abocaments siguen susceptibles de depuració amb una simple instal·lació biològica.

7. Que els locals no residencials disposen de neteges i condicions de salubritat oportunes.

8. Que es disposen de les mesures correctores precises estimades pels tècnics municipals i que prèviament a la posada en funcionament de l'activitat siguen revisades pels mateixos.

9. La potència admissible serà a raó de 0,1 C.V./m² amb una potència màxima de 10 C.V.

10. En el cas de tallers artesanals, hauran d'ubicar-se en l'edifici de manera que no tinguen mitgera amb vivendes.

Tant els edificis destinats a l'ús dominant com els destinats a altres usos compatibles, disposaran dels corresponents sistemes de prevenció i protecció de sinistres ajustats a la normativa vigent.

31.2.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

31.2.1.- Residencial illa compacta nucli històric:

1.- Tipologia de l'edificació: residencial unitària o múltiple en illa compacta amb ordenació per alineació a carrer

2.- Alineacions i rasants: les grafiades en els plans corresponents

3.- Parcel·la mínima edificable:

Front de parcel·la mínim: 6 m.

Superfície mínima: 60 m².

Diàmetre cercle inscrit mínim: 5 m.

Queden excloses del compliment d'estes condicions aquelles parcel·les que encara incomplint-les, afronten amb parcel·les vinculades a edificacions existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla, que no es troben fora d'ordenació. Igualment s'exclouen els solars procedents del derrocament d'antigues edificacions o de l'obertura de nou carrer, que resultaren amb superfície i/o front de parcel·la inferior a la mínima exigida, sempre que la seua superfície i forma siguin útils i apropiades al fi a què es pretenen destinar (dependències i superfícies mínimes segons HD-91), i les parcel·les sobre les quals es trobe edificada una construcció o element protegit.

Als efectes anteriors l'Ajuntament podrà expropiar les parcel·les que no resulten edificables per no complir amb els mínims establits, en el cas que els seus propietaris no s'avingueren amb els confrontants a formar parcel·les edificables.

4.- Nombre màxim de plantes: el que ve grafiat per a cada front d'illa en el pla d'altures del P.G.O.U.

5.- Altura màxima reguladora:

II Plantes (P.Baixa+1)..... 7,00 m.

III Plantes (P.Baixa+2)..... 9,60 m.

6.- Altura lliure mínima de planta:

Planta baixa: tindrà una altura lliure mínima de 3,50 m.

Plantes pis: tindrà una altura lliure mínima de 2,50 m.

Porxes: tindran una altura lliure mínima de 2,20 m.

Soterranis i semisoterranis: tindran una altura lliure mínima de 2,30 m.

7.- Elements permesos sobre l'altura màxima: sobre l'altura màxima expressada en l'apartat 5 es permetran únicament:

- Dependències llucanades o trasters situats en crugies interiors i davall coberta, mai visibles des de la via pública.

- Baranes amb una altura màxima d'1,30 m.

- Cobertes inclinades de teula.

- Casetones d'escala que ocuparan com a màxim l'espai estrictament necessari per a cobrir l'escala, amb una altura màxima lliure de 2,20 m.

- Sales de màquines d'aparells elevadors que compliran les mateixes condicions que els casetons d'escala

- Elements per a aprofitament d'energia solar i equips d'aire condicionat no visibles des de la via pública.
- Depòsits d'aigua potable i estenedors no visibles des de la via pública no visibles des de la via pública.
- Altres elements tècnics d'instal·lacions: antenes, xemeneres o conductes de ventilació, parallamps, etc..

8.- Soterranis i semisoterranis: Queden permesos els soterranis i semisoterranis sempre que no siguin apreciables visualment en façana, quedant prohibit el seu ús com a vivenda.

9.- Patis: hauran de ser necessàriament interiors, quedant prohibits els patis oberts a façana.

Tindran unes dimensions tals que permetran inscriure un cercle el diàmetre del qual serà igual o superior a un sext (1/6) de la seua altura interior, amb un diàmetre mínim de 3 m.

La seua superfície (lliure de balcons, galeries, ixents, etc.) en metres quadrats serà igual o superior a dos terços (2/3) de l'altura mencionada en metres lineals.

L'altura interior del pati serà la diferència de cotes existent entre el pis o sòl del pati i la part superior de l'últim forjat, excloent el nucli d'escala i casetes de màquines.

Quan un pati de servici a edificacions de distinta altura es regularà de la forma següent:

- a) Les seues dimensions seran les que corresponguen a la de menor altura, només quan l'edificació major tinga únicament un parament recaient al pati i ocupe menys del 50 % del seu desenvolupament.
- b) Quan l'edifici de major altura tinga més d'un parament recaient al pati o ocupe més del 50 % del seu desenvolupament, les dimensions del pati seran les que corresponguen a l'edifici de major altura.

Els patis mitgers mancomunats reuniran les mateixes condicions exposades en els epígrafs anteriors i la seua autorització requerirà que la servitud sobre el solar confrontant conste en escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat.

10.- Cossos volats: queden prohibits els miradors. Es permetran balcons separats una distància mínima de 60 cm. respecte a les mitgeres, sense invadir un pla vertical que, arrancant de l'eix de la mitgera, forme un angle de 45° amb la façana.

El vol màxim d'estos cossos volats dependrà de l'ample de la via pública i de la vorera, sent:

Ample de la via pública	Balcons	Miradors
Inferior o igual a 6 m.	0,30 m.	No
8 < ample < 6 m.	0,45 m.	40 % ample vorera
10 < ample < 8 m.	0,60 m.	40 % ample vorera
Major o igual a 10 m.	0,70 m.	40% ample vorera. Max. 0,70 m.

En els cossos volats queda prohibida la prolongació de les biguetes del forjat per a la formació de balcons, així com vols per prolongació del propi forjat, havent d'executar els vols amb lloses de cant reduït, amb una grossària màxima de 15 cm.

Queden prohibides les marquesines de qualsevol tipus excepte en la planta superior de coronació.

La cara inferior dels cossos volats quedarà a una altura mínima de 3,50 m. sobre la rasant de la vorera, mesura en el punt més elevat d'esta, coincident amb la vertical del cos volat.

11.- Altres condicions específiques per al nucli històric per a la seua adequació ambiental:

Es prioritzarà sempre que siga possible la rehabilitació de l'edificació existent a la demolició i construcció de nova planta.

Els nous edificis que s'implanten i les substitucions o reformes integrals compliran les condicions següents:

- Els edificis respectaran les condicions constructives tradicionals de l'entorn i en especial les referents a materials i color de les fatxades, fusteria exterior, manyeries tradicionals, etc., buscant sempre la integració total com a elements constituents del nucli històric. S'evitaran els tractaments de "fals històric". Es tendirà a la proporció vertical de buits, predominant el massís sobre el va.

- Cobertes: seran preferiblement de teula àrab o corba, permetent-se també terrasses planes i prohibint-se cobertes de fibrociment, chapa, plàstic i altres materials que desentonen amb el conjunt urbà, així com anuncis publicitaris sobre coberta. Les caixes d'escala, casetes d'ascensors i semblants s'integraran en la coberta, fragmentant esta si fóra necessari.

S'autoritza l'aprofitament davall coberta per a trasters, porxes, cambres, etc..., amb la limitació que el pendent màxima siga del 30% i prohibint el seu aprofitament per a dependències de vivenda.

- Materials de façana: no s'admetran revestiments plàstics, metàl·lics o ceràmics brillants, que només podran utilitzar-se puntualment com a elements decoratius que ja existiren en la vivenda primitiva i s'integren en a l'entorn del casc històric. Es recomanen acabats de revocos d'algeps, ciment, calç o mixtos de tipus tradicional, el remarcats de buits amb el mateix material o aplacats de pedra; en este últim cas haurà de justificar-se la seua preexistència i integració en l'entorn del nucli històric. Els colors d'acabat de façana respondran a la paleta de colors que aprobe l'Ajuntament, donant preferència al color blanc i tons ocres, grisos i beix molt clars.

La fusteria exterior, els buits de façana la seua disposició i dimensions s'adaptaran al conjunt urbà on s'ubiquen, sense presentar grans contrastos estridents. La fusteria de façana serà preferentment de fusta, permetent-se excepcionalment el ferro o alumini d'imitació a ferro quan estos ja existisquen; en qualsevol cas l'acabat de l'element metàl·lic serà en tons negres o grisos foscos. Respecte a la manyeria, serà pintada igualment en tons negres o grisos foscos, prohibint-se baranes d'obra massissa.

Les portes de garatge es realitzaran preferentment de fusta o imitació a la mateixa, buscant un aspecte exterior com dos fulls abatibles.

Els rètols publicitaris se situaran en l'espai interior dels buits de planta baixa, deixant lliures de superposició els materials de la façana, muntants, llindes i arcs. Damunt d'estos només podran col·locar-se lletres soltes de grandària inferior a 35 cm., de ferro forjat, bronze o material de qualitat

semblant i sempre comptant amb informe favorable dels servicis tècnics municipals.

- Derrocaments: en els casos en què l'edificació no estiga protegida i no siga viable tècnicament la rehabilitació, es podrà derrocar l'edifici i substituir-ho per un altre que mantinga les característiques tipològiques i arquitectòniques complint:

- Que no s'alteren els materials de coberta, qualitat i color de les fatxades respecte al conjunt, excepte altres criteris sempre que es garantisca la integració de l'edifici en el seu entorn. Queden prohibides les cobertes sobreposades a mes d'un metre d'altura sobre el solat de les terrasses.
- Que se signifiqui exteriorment la divisió parcel·lària inicial
- L'edificació seguirà l'alineació de vials amb les limitacions que si és el cas propose el Pla
- La composició estètica, volades, materials i color dels acabats, altura de portals i forma de la coberta aniran en funció de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic i urbanístic del conjunt.
- Quant a la llicència de derrocament, s'estima la conveniència de la seua tramitació simultània amb el projecte e obra de substitució.

31.2.2.- Elements i zones amb protecció historicoartisticocultural

En el recinte delimitat del nucli històric s'establixen les següents proteccions puntuals, les quals es regulen en el Catàleg de Béns i Espais Protegits:

- Església Parroquial de Sant Joan Evangelista

Situació: Plaça del País València.

Estil i cronologia: Barroc sobre Renaixement. La façana, retaules i imatges es van reposar després de 1.939.

Protecció: forma part del "Inventari del Patrimoni Arquitectònic d'Interés Històric Artístic" del Ministeri de Cultura, des de l'any 1979, donant-li una qualificació final d'interés a local. Bé de Rellevància Local

- Conjunt del "Carrer Sant Roc"

Situació: C/ Sant Roc

Estil: carrer ample o plaça allargada en la que la major part de vivendes es componen de dos plantes (planta baixa vivenda i planta 1a pis o cambra.

Protecció: pel traçat del carrer i peculiaritat i homogeneïtat de les fatxades que recauen a la mateixa, a nivell d'organització general exterior i solucions estructurals o constructives interiors. Este carrer forma part del "Inventari del Patrimoni Arquitectònic d'Interés Històric Artístic" del Ministeri de Cultura, des de l'any 1979.

- Ermita de Sant Roc

Situació: junt amb el cementeri, a l'est de la carretera CV-602 d'accés a la població.

Estil i cronologia: Arquitectura popular.

Protecció: forma part del "Inventari del Patrimoni Arquitectònic d'Interés Històric Artístic" del Ministeri de Cultura, des de l'any 1979, donant-li una qualificació final d'interés a local.

- Hospital Romero

Situació: Rei En Jaume.

Estil i cronologia: de tall neoclàssic, segle XX. Està compost per una sola planta i coberta a quatre aigües de teula plana.

Protecció: forma part del "Inventari del Patrimoni Arquitectònic d'Interés Històric Artístic" del Ministeri de Cultura, des de l'any 1979, donant-li una qualificació final d'interés a local. Bé de Rellevància Local

Els esmentats elements puntuals protegits ubicats en el nucli històric i els relacionats en la Norma 23a, estan catalogats com a Monuments o Recinte historicoartístics de caràcter local, comarcal o provincial, per la qual cosa, a més d'estar subjectes a la normativa específica del nucli històric prevista en P.G.O.U., no podrà procedir-se a la seua demolició i qualsevol intervenció requerirà informe previ de la Conselleria o Organisme Públic corresponent.

31.3.- APARCAMENTS:

En esta zona, l'Ajuntament autoritzarà aparcaments sempre que es garantisquen els accessos sense interferir les condicions de trànsit de vianants i rodat del carrer en qüestió i no s'alteren els elements de composició ambiental de l'entorn on s'ubiquen.

31.4.- EQUIPAMENTS:

- **Usos:** l'ús principal serà el dotat i a més es permetran els usos establits en l'apartat 31.1 compatibles amb el residencial, amb les limitacions establides en tal punt.

- **Desenvolupament:** per mitjà del projecte d'obra corresponent.

- **Aprofitament:** l'ocupació, altura màxima i edificabilitat serà la necessària per a complir amb el seu fi previst, sense alterar la composició ambiental i arquitectònica de l'entorn.

31.5.- ZONES VERDES I JARDINS D'ÚS PUBLIQUE:

- **Usos:** el seu ús principal és el descans i l'escampament de la població i el contacte amb la naturalesa.

- **Elements d'infraestructura:**

Permesos:

-Jardineria i arbratge.

-Aigua potable.

-Enllumenat.

-Mobiliari urbà

-Xicotetes construccions vinculades a les esmentades infraestructures.

Prohibits:

-Els restants

- **Desenvolupament:** per mitjà de projecte d'obres ordinàries i urbanització.

- **Aprofitament:**

-Ocupació màxima:10%

-Altura: l altura (3 m.)

-Volum: 0,20 m³/m².

NORMA 32a.- ÀREES D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL UNITÀRIA

32.1.- VIVENDES AÏLLADES

32.1.1.- Usos

Ús dominant: residencial unitari.

Usos compatibles: dotat i comercial (amb les limitacions que s'especifiquen a continuació).

Usos prohibits: residencial múltiple, industrial en totes les seues categories i terciari en la resta de categories diferents de la comercial.

Sense perjuí de l'aplicació de la Llei d'Indústries Molestes, Nocives, Insalubres i Perilloses, Llei 3/1.989 de 2 de Maig de la Generalitat Valenciana, i de la Llei de Protecció Atmosfèrica de 22 de Desembre d'1.972 i els seus Reglaments, totes les activitats que s'exercisquen dins d'una zona residencial estaran sotmeses a les limitacions exposades en l'apartat 31.1 d'estes Normes Urbanístiques

32.1.2.- Condicions de l'edificació:

1.- Tipologia de l'edificació: residencial unitària amb ordenació per edificació aïllada i tipologia de bloc exempt, permetent-se blocs adossats en una mateixa parcel·la sempre que es complisquen les condicions de l'apartat 4.

2.- Alineacions i rasants: les grafiades en els plans corresponents

3.- Parcel·la mínima edificable:

Front de parcel·la mínim: 12 m.

Superfície mínima: 260 m².

Diàmetre cercle inscrit mínim: 11 m.

A més, cap dels angles formats pels límits de la parcel·la amb el límit frontal serà inferior a 60é sexagesimals i els límits laterals no podran tindre esquivaments fins a superar una distància respecte al límit frontal de 6 m.

4.- Distància a límits:

Distància mínima al límit frontal: 5 m

Distància mínima a resta de límits: 3 m

Es permetran vivendes adossades per un dels seus límits, en una mateixa parcel·la que complisquen les condicions següents:

– Que no resulten mitgeres vistes

Que la parcel·la tinga una superfície de 300 m² per cada vivenda adossada.

Que la distància, de l'edificació global sobre la parcel·la, a límits siga l'especificada en els paràgrafs anteriors.

5.- Coeficient d'edificabilitat neta: 0,50 m²/m².

- 6.- Coeficient d'ocupació màxima: 50 %.
- 7.- Nombre màxim de plantes: el que ve grafiades per a cada front d'illa en el pla d'altures del P.G.O.U.
- 8.- Altura màxima reguladora:
 II Plantes (P.Baixa+1)..... 7,00 m.
 L'altura màxima total no superarà els 10 m.
- 9.- Altura lliure mínima de planta:
 Planta baixa: tindrà una altura lliure mínima de 2,50 m.
 Plantes pis: tindrà una altura lliure mínima de 2,50 m.
 Porxes: tindran una altura lliure mínima de 2,20 m.
 Soterranis i semisoterranis: tindran una altura lliure mínima de 2,30 m.
- 10.- Elements permesos sobre l'altura màxima reguladora: sobre l'altura màxima expressada en l'apartat 8 es permetran:
 - Porxes o trasters situats en crugies interiors, retirats un mínim de 4 m. del pla de façana i amb una ocupació màxima del 40 % de la superfície de l'últim forjat de sostre superior. L'altura màxima total d'estos elements no superarà els 10 m.
 - Baranes amb una altura màxima d'1,30 m.
 - Cobertes inclinades de teula.
 - Casetons d'escala que ocuparan com a màxim l'espai estrictament necessari per a cobrir l'escala, amb una altura màxima lliure de 2,20 m.
 - Sales de màquines d'aparells elevadors que compliran les mateixes condicions que els casetons d'escala
 - Elements per a aprofitament d'energia solar i equips d'aire condicionat no visibles des de la via pública.
 - Depòsits d'aigua potable i estenedors no visibles des de la via pública no visibles des de la via pública.
 - Altres elements tècnics d'instal·lacions: antenes, ximeneres o conductes de ventilació, parallamps, etc..
- 11.- Soterranis i semisoterranis: Queden permesos i no ocuparan les zones de reculada obligatòria. Queda exclòs el seu ús com a vivenda. Els semisoterranis no computaran com a planta ni a efectes d'edificabilitat sempre que la cara inferior del seu forjat de sostre no supere 1 m. d'altura sobre la rasant.
- 12.- Construcció en zones de reculada: En la zona de reculada obligatòria a límit frontal, únicament es podran construir elements decoratius, sense sostre, que formen part d'una zona enjardinada.
 En la zona de reculada obligatòria lateral i a fons, es podran realitzar construccions auxiliars tancades no destinades a vivenda. Estes construccions auxiliars tindran una superfície màxima de 10 m² el punt més pròxim al límit de parcel·la distarà com a mínim 1 metre.
 L'altura màxima reguladora d'estes construccions auxiliars serà de 2,20 m.
 Estes construccions auxiliars no computaran a efectes d'edificabilitat.

Igualment es podran realitzar construccions auxiliars obertes com a pèrgoles, piscines, barbacoes, coberts, etc., que hauran de distar com a mínim 1 m. del límit i la seua altura màxima sobre la rasant serà de 2,20 m.

13.- Tancaments de parcel·la: El tancament o tanca de parcel·les en el front de parcel·la estarà format per una tanca correguda d'una altura màxima de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m.) havent de complir les següents característiques:

A) Basament massís de fàbrica d'altura compresa entre 0,70 m. i 1,20 m.

B) Reixa, malla, zelosia, tanca, etc. fins a aconseguir junt amb el basament una altura mínima d'1,80 m. i màxima de 2,50, comptats des de la rasant de la vorera. En qualsevol cas el percentatge de buits, a partir d'1,20 m. d'altura, serà superior al 50 %.

Quan el pendent de la vorera acuse una diferència superior a 1 m. entre els punts extrems de la façana, la prop haurà d'escalonar-se en els trams necessaris per a no sobrepassar este límit.

El tancament en la resta de límits podrà ser obert o calat en la seua totalitat, amb una altura mínima d'1,80 m. i màxima de 2,50 m.

14.- Altres condicions:

- Cobertes: seran preferiblement de teula àrab o corba, permetent-se també terrasses planes i prohibint-se cobertes de fibrociment, chapa, plàstic i altres materials que desentonen amb el conjunt urbà, així com anuncis publicitaris sobre coberta.

S'autoritza l'aprofitament davall coberta per a trasters, porxes, cambres, etc..., amb la limitació que el pendent màxima és del 50 % i prohibint el seu aprofitament per a dependències de vivenda. Este aprofitament davall coberta no computarà a efectes d'edificabilitat.

- Materials de façana: tant els materials que componguen el tancament frontal de la parcel·la com els de façana (parets, fusteria, etc.) hauran d'oferir exteriorment la qualitat i aspecte d'obra acabada, guardant, quant a la utilització de materials i acabats, una harmonia amb el conjunt de l'entorn, evitant les estridències quant a forma i colorit.

- Dotació d'aparcaments: en virtut del que estableix l'artº 10., de l'Annex al Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana, haurà de reservar-se, en parcel·la privada, una plaça d'aparcament per cada vivenda o unitat residencial, si en la parcel·la es construïxen menys de 10 unitats. Si es construïxen més unitats residencials, es reservarà una plaça més, addicional, per cada 10 noves unitats que s'edifiquen en la parcel·la.

32.2.- VIVENDES ADOSSADES

32.2.1.- Usos

Ús dominant: residencial unitari.

Usos compatibles: residencial múltiple, dotat i comercial (amb les limitacions que s'especifiquen a continuació).

Usos prohibits: industrial en totes les seues categories i terciari en la resta de categories diferents de la comercial.

Sense perjuí de l'aplicació de la Llei d'Indústries Molestes, Nocives, Insalubres i Perilloses, Llei 3/1.989 de 2 de Maig de la Generalitat Valenciana, i de la Llei de

Protecció Atmosfèrica de 22 de Desembre d'1.972 i els seus Reglaments, totes les activitats que s'exercisquen dins d'una zona residencial estaran sotmeses a les limitacions exposades en l'apartat 31.1 d'estes Normes Urbanístiques

32.2.2.- Condicions de l'edificació:

- 1.- Tipologia de l'edificació: residencial unitària o múltiple amb tipologia de bloc adossat.
- 2.- Alineacions i rasants: les grafiades en els plans corresponents
- 3.- Parcel·la mínima edificable:
Front de parcel·la mínim: 6 m.
Superfície mínima: 60 m².
Diàmetre cercle inscrit mínim: 5 m.
- 4.- Distància a límits:
No s'admetran reculades respecte al límit frontal ni respecte a límits laterals.
Podran realitzar-se reculades respecte al límit posterior o límit de fons, a fi de crear patis de vivenda, i en este cas la distància mínima de reculada serà de 3 m.
- 5.- Profunditat edificable: serà edificable la totalitat de la profunditat de la parcel·la sempre que es complisca la norma següent respecte a pati interior obligatori.
- 6.- Ocupació màxima. Pati interior obligatori: Es podrà ocupar la totalitat de la superfície de la parcel·la amb la condició que tota vivenda dispose d'un pati interior del menys 20 m² de superfície i 4 m. de costat mínim.
- 7.- Nombre màxim de plantes: el que ve grafiat per a cada front d'illa en el pla d'altures del P.G.O.U.
- 8.- Altura màxima reguladora:
II Plantes (P.Baixa+1)..... 7,00 m.
L'altura màxima total no superarà els 10 m.
- 9.- Altura lliure mínima de planta:
Planta baixa: tindrà una altura lliure mínima de 3,50 m.
Plantes pis: tindrà una altura lliure mínima de 2,50 m.
Porxes: tindran una altura lliure mínima de 2,20 m.
Soterranis i semisoterranis: tindran una altura lliure mínima de 2,30 m.
- 10.- Elements permesos sobre l'altura màxima reguladora: sobre l'altura màxima expressada en l'apartat 8 es permetran:
- Àtics porxes o trasters situats en crugies interiors, retirats un mínim de 4 m. del pla de façana i amb una ocupació màxima del 40 % de la superfície

de l'últim forjat de sostre superior. L'altura màxima total d'estos elements no superarà els 10 m.

- Baranes amb una altura màxima d'1,30 m.
- Cobertes inclinades de teula.
- Casetons d'escala que ocuparan com a màxim l'espai estrictament necessari per a cobrir l'escala, amb un altura màxima lliure de 2,20 m.
- Sales de màquines d'aparells elevadors que compliran les mateixes condicions que els casetons d'escala
- Elements per a aprofitament d'energia solar i equips d'aire condicionat no visibles des de la via pública.
- Depòsits d'aigua potable i estenedors no visibles des de la via pública no visibles des de la via pública.
- Altres elements tècnics d'instal·lacions: antenes, ximeneres o conductes de ventilació, parallamps, etc..

11.- Cossos volats: els cossos volats compliran amb les mateixes condicions exposades en l'apartat 10 de la norma 31.2.1.

12.- Soterranis i semisoterranis: Queden permesos. Queda exclòs el seu ús com a vivenda.

13.- Tancaments de parcel·la: En cas de realitzar-se reculada respecte al límit de fons segons allò que s'ha exposat en l'apartat 4, el tancament o tanca posterior de la parcel·la estarà format per una tanca correguda d'una altura màxima de 3,50 m. i una altura mínima de 2,00 m. Este tancament serà massís fins als 2 m. d'altura i la resta podrà ser massís o calat.

14.- Altres condicions:

- Cobertes: seran preferiblement de teula àrab o corba, permetent-se també terrasses planes i prohibint-se cobertes de fibrociment, chapa, plàstic i altres materials que desentonen amb el conjunt urbà, així com anuncis publicitaris sobre coberta.

S'autoritza l'aprofitament davall coberta per a trasters, porxes, cambres, etc..., amb la limitació que el pendent màxima és del 50 % i prohibint el seu aprofitament per a dependències de vivenda.

- Materials de façana: no s'admetran revestiments plàstics, metàl·lics o ceràmics brillants, que només podran utilitzar-se puntualment com a elements decoratius.

La fusteria exterior, els buits de façana la seua disposició i dimensions s'adaptaran al conjunt urbà on s'ubiquen, sense presentar grans contrastos estridents.

- Dotació d'aparcaments: en virtut del que estableix l'artº 10., de l'Annex al Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana, haurà de reservar-se, en parcel·la privada, una plaça d'aparcament per cada vivenda o unitat residencial, si en la parcel·la es construeixen menys de 10 unitats. Si es construeixen més unitats residencials, es reservarà una plaça més, addicional, per cada 10 noves unitats que s'edifiquen en la parcel·la.

32.3.- EQUIPAMENTS:

Llevat que la normativa sectorial aplicable impose diferents exigències els paràmetres urbanístics aplicables als equipaments seran els corresponents a la zona concreta on s'ubiquen, sense alterar la composició ambiental i arquitectònica de l'entorn.

NORMA 33a.- ÀREES D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL MÚLTIPLE

33.1.- USOS

Ús dominant: residencial, tant múltiple com unitari

Usos compatibles: terciari, dotacional i tallers artesanals (amb les limitacions que s'especifiquen a continuació).

Usos prohibits: industrial en la resta de categories diferents dels tallers artesanals.

Sense perjudi de l'aplicació de la Llei d'Indústries Molestes, Nocives, Insalubres i Perilloses, Llei 3/1.989 de 2 de Maig de la Generalitat Valenciana, i de la Llei de Protecció Atmosfèrica de 22 de Desembre de 1972 i els seus Reglaments, totes les activitats que s'exercisquen dins d'una zona residencial estaran sotmeses a les limitacions exposades en l'apartat 31.1 de les presents Normes Urbanístiques.

33.2.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

33.2.1.- Residencial illa compacta:

1.- Tipologia de l'edificació: residencial unitària o múltiple en illa compacta amb ordenació per alineació a carrer

2.- Alineacions i rasants: les grafiades en els plans corresponents

3.- Parcel·la mínima edificable:

Front de parcel·la mínim: 6 m.

Superfície mínima: 60 m².

Diàmetre cercle inscrit mínim: 5 m.

Queden excloses del compliment d'estes condicions aquelles parcel·les que encara incomplint-les, afronten amb parcel·les vinculades a edificacions existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla, que no es troben fora d'ordenació. Igualment s'exclouen els solars procedents del derrocament d'antigues edificacions o de l'obertura de nou carrer, que resultaren amb superfície i/o front de parcel·la inferior a la mínima exigida, sempre que la seua superfície i forma siguen útils i apropiades al fi a què es pretenen destinar (dependències i superfícies mínimes segons HD-91), i les parcel·les sobre les quals es trobe edificada una construcció o element protegit.

Als efectes anteriors l'Ajuntament podrà expropiar les parcel·les que no resulten edificables per no complir amb els mínims establits, en el cas que els seus propietaris no s'avingueren amb els confrontants a formar parcel·les edificables.

4.- Nombre màxim de plantes: el que ve grafiat per a cada front d'illa en el pla d'altures del P.G.O.U.

5.- Altura màxima reguladora:

II Plantes (P.Baixa+1).....	7,00 m.
III Plantes (P.Baixa+2).....	9,60 m.
IV Plantes (P.Baixa+3).....	12,50 m.

6.- Altura lliure mínima de planta:

Planta baixa: tindrà una altura lliure mínima de 3,50 m.

Plantes pis: tindrà una altura lliure mínima de 2,50 m.

Porxes: tindran una altura lliure mínima de 2,20 m.

Soterranis i semisoterrani: tindran una altura lliure mínima de 2,30 m.

7.- Elements permesos sobre l'altura màxima: sobre l'altura màxima expressada en l'apartat 5 es permetran:

- Àtics, porxes o trasters situats en crugies interiors, retirats un mínim de 4 m. del pla de façana i amb una ocupació màxima del 40 % de la superfície de l'últim forjat de sostre superior.

- Baranes amb una altura màxima d'1,30 m.

- Cobertes inclinades de teula.

- Cassetons d'escala que ocuparan com a màxim l'espai estrictament necessari per a cobrir l'escala, amb una altura màxima lliure de 2,20 m.

- Salas de màquines d'aparells elevadors que compliran les mateixes condicions que els cassetons d'escala

- Elements per a aprofitament d'energia solar i equips d'aire condicionat no visibles des de la via pública.

- Depòsits d'aigua potable i estenedors no visibles des de la via pública no visibles des de la via pública.

- Altres elements tècnics d'instal·lacions: antenes, ximeneres o conductes de ventilació, parallamps, etc..

8.- Soterranis i semisoterrani: Queden permesos. Queda exclòs el seu ús com a vivenda.

9.- Patis: hauran de ser necessàriament interiors, quedant prohibits els patis oberts a façana.

Tindran unes dimensions tals que permetran inscriure un cercle el diàmetre del qual serà igual o superior a un sext (1/6) de la seua altura interior, amb un diàmetre mínim de 3 m.

La seua superfície (lliure de balcons, galeries, ixents, etc.) en metres quadrats serà igual o superior a dos terços (2/3) de l'altura mencionada en metres lineals.

L'altura interior del pati serà la diferència de cotes existent entre el pis o sòl del pati i la part superior de l'últim forjat, excloent el nucli d'escala i casetes de màquines.

Quan un pati de servici a edificacions de distinta altura es regularà de la manera següent:

- c) Les seues dimensions seran les que corresponguen a la de menor altura, només quan l'edificació major tinga únicament un parament que dóna al pati i ocupe menys del 50 % del seu desenvolupament.
- d) Quan l'edifici de major altura tinga més d'un parament que dóna al pati o ocupe més del 50 % del seu desenvolupament, les dimensions del pati seran les que corresponguen a l'edifici de major altura.

Els patis mitgers mancomunats reuniran les mateixes condicions exposades en els epígrafs anteriors i la seua autorització requerirà que la servitud sobre el solar confrontant conste en escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat.

10.- Cossos volats: es permetran balcons i miradors separats una distància mínima de 60 cm. respecte a les mitgeres, sense invadir un pla vertical que, arrancant de l'eix de la mitgera, forme un angle de 45° amb la façana. El vol màxim d'estos cossos volats dependrà de l'ample de la via pública i de la vorera, sent:

Ample de la via pública	Balcons	Miradors
Inferior o igual a 6 m.	0,30 m.	No
8 < ample < 6 m.	0,45 m.	40 % ample vorera
10 < ample < 8 m.	0,60 m.	40 % ample vorera
Major o igual a 10 m.	0,70 m.	40% ample vorera. Max. 0,70 m.

En els cossos volats queda prohibida la prolongació de les biguetes del forjat per a la formació de balcons, havent d'executar-se els vols per prolongació del propi forjat (amb motlures o sense de rematada ornamental), o bé amb lloses de cantell reduït.

Queden prohibides les marquesines de qualsevol tipus excepte en la planta superior de coronació.

La cara inferior dels cossos volats quedarà a una altura mínima de 3,50 m. sobre la rasant de la vorera, mesura en el punt més elevat d'esta, coincident amb la vertical del cos volat.

11.- Altres condicions:

- Cobertes: seran preferiblement de teula àrab o corba, permetent-se també terrasses planes i prohibint-se cobertes de fibrociment, Chapa, plàstic i altres materials que desentonen amb el conjunt urbà, així com anuncis publicitaris sobre coberta.

S'autoritza l'aprofitament baix coberta per a trasters, porxes, cambres, etc..., amb la limitació que el pendent màxima és del 50 % i prohibint el seu aprofitament per a dependències de vivenda.

- Materials de façana: no s'admetran revestiments plàstics, metàl·lics o ceràmics brillants, que només podran utilitzar-se puntualment com a elements decoratius.

La fusteria exterior, els buits de façana la seua disposició i dimensions s'adaptaran al conjunt urbà on s'ubiquen, sense presentar grans contrastos estridents.

33.2.2.- Residencial illa tancada:

- 1.- Tipologia de l'edificació: residencial múltiple o unitària en illa tancada amb ordenació per alineació de carrer
- 2.- Alineacions i rasants: les grafiades en els plans corresponents
- 3.- Parcel·la mínima edificable:
 - Front de parcel·la mínim: 6 m.
 - Superfície mínima: 60 m².
 - Diàmetre cercle inscrit mínim: 5 m.

Queden excloses del compliment d'estes condicions aquelles parcel·les que encara incomplint-les, afronten amb parcel·les vinculades a edificacions existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla, que no es troben fora d'ordenació. Igualment s'exclouen els solars procedents del derrocament d'antigues edificacions, que resultaren amb superfície i/o front de parcel·la inferior a la mínima exigida, sempre que la seua superfície i forma siguen útils i apropiades al fi a què es pretenen destinar (dependències i superfícies mínimes segons HD-91), i les parcel·les sobre les quals es trobe edificada una construcció o element protegit.

Als efectes anteriors l'Ajuntament podrà expropiar les parcel·les que no resulten edificables per no complir amb els mínims establits, en el cas que els seus propietaris no s'avingueren amb els confrontants a formar parcel·les edificables.
- 4.- Profunditat edificable: la profunditat màxima edificable per a les plantes pis serà la que s'indica en el pla d'alineacions del Pla General i el restant espai interior quedarà destinat a pati d'illa.
 - En la planta baixa es podrà edificar la totalitat de la superfície de la parcel·la, inclòs el pati d'illa, permetent-se una altura màxima de 5 m. i mínima de 3,50 m. En tot cas, mai se sobrepassarà l'altura de la planta baixa que, superant l'altura mínima, es trobe situada a menor cota.
- 5.- Nombre màxim de plantes: el que ve grafiat per a cada front d'illa en el pla d'altures del P.G.O.U.
- 6.- Altura màxima reguladora:

II Plantes (P.Baixa+1).....	7,00 m.
III Plantes (P.Baixa+2).....	9,60 m.
- 7.- Altura lliure mínima de planta:
 - Planta baixa: tindrà una altura lliure mínima de 3,50 m.
 - Plantes pis: tindrà una altura lliure mínima de 2,50 m.
 - Porxes: tindran una altura lliure mínima de 2,20 m.
 - Soterranis i semisoterranis: tindran una altura lliure mínima de 2,30 m.
- 8.- Elements permesos sobre l'altura màxima: sobre l'altura màxima expressada en l'apartat 5 es permetran:
 - Àtics, porxes o trasters situats en crugies interiors, retirats un mínim de 4 m. del pla de façana exterior i del pla de façana interior al pati d'illa, amb

una ocupació màxima del 40 % de la superfície de l'últim forjat de sostre superior.

- Baranes amb una altura màxima d'1,30 m.
- Cobertes inclinades de teula.
- Cassetons d'escala que ocuparan com a màxim l'espai estrictament necessari per a cobrir l'escala, amb una altura màxima lliure de 2,20 m.
- Salas de màquines d'aparells elevadors que compliran les mateixes condicions que els cassetons d'escala
- Elements per a aprofitament d'energia solar i equips d'aire condicionat no visibles des de la via pública.
- Depòsits d'aigua potable i estenedors no visibles des de la via pública no visibles des de la via pública.
- Altres elements tècnics d'instal·lacions: antenes, ximeneres o conductes de ventilació, parallamps, etc..

9.- Soterranis i semisoterrani: Queden permesos. Queda exclòs el seu ús com a vivenda.

10.- Patis: seran obligadament interiors quedant prohibits els patis oberts a façana.

Tindran unes dimensions tals que permetran inscriure un cercle el diàmetre del qual serà igual o superior a un sext (1/6) de la seua altura interior, amb un diàmetre mínim de 3 m.

La seua superfície (lliure de balcons, galeries, ixents, etc.) en metres quadrats serà igual o superior a dos terços (2/3) de l'altura mencionada en metres lineals.

L'altura interior del pati serà la diferència de cotes existent entre el pis o sòl del pati i la part superior de l'últim forjat, excloent el nucli d'escala i casetes de màquines.

Quan un pati de servici a edificacions de distinta altura es regularà de la manera següent:

- a) Les seues dimensions seran les que corresponguen a la de menor altura, només quan l'edificació major tinga únicament un parament que dóna al pati i ocupe menys del 50 % del seu desenvolupament.
- b) Quan l'edifici de major altura tinga més d'un parament que dóna al pati o ocupe més del 50 % del seu desenvolupament, les dimensions del pati seran les que corresponguen a l'edifici de major altura.

Els patis mitgers mancomunats reuniran les mateixes condicions exposades en els epígrafs anteriors i la seua autorització requerirà que la servitud sobre el solar confrontant conste en escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat.

11.- Cossos volats: es permetran únicament balcons i miradors que donen a la via pública, separats una distància mínima de 60 cm. respecte a les mitgeres, sense invadir un pla vertical que, arrancant de l'eix de la mitgera, forme un angle de 45° amb la façana. El vol màxim d'estos cossos volats dependrà de l'ample de la via pública i de la vorera, sent:

Ample de la via pública	Balcons	Miradors
Inferior o igual a 6 m.	0,30 m.	No
8 < ample < 6 m.	0,45 m.	40 % ample vorera

10 < ample < 8 m.	0,60 m.	40 % ample vorera
Major o igual a 10 m.	0,70 m.	40% ample vorera. Max. 0,70 m.

En els cossos volats queda prohibida la prolongació de les biguetes del forjat per a la formació de balcons, havent d'executar-se els vols per prolongació del propi forjat (amb motlures o sense de rematada ornamental), o bé amb lloses de cantell reduït.

Queden prohibides les marquesines de qualsevol tipus excepte en la planta superior de coronació.

La cara inferior dels cossos volats quedarà a una altura mínima de 3,50 m. sobre la rasant de la vorera, mesura en el punt més elevat d'esta, coincident amb la vertical del cos volat.

11.- Altres condicions:

- Cobertes: seran preferiblement de teula àrab o corba, permetent-se també terrasses planes i prohibint-se cobertes de fibrociment, Chapa, plàstic i altres materials que desentonen amb el conjunt urbà, així com anuncis publicitaris sobre coberta.

S'autoritza l'aprofitament baix coberta per a trasters, porxes, cambres, etc..., amb la limitació que el pendent màxima és del 50 % i prohibint el seu aprofitament per a dependències de vivenda.

- Materials de façana: no s'admetran revestiments plàstics, metàl·lics o ceràmics brillants, que només podran utilitzar-se puntualment com a elements decoratius.

La fusteria exterior, els buits de façana la seua disposició i dimensions s'adaptaran al conjunt urbà on s'ubiquen, sense presentar grans contrastos estridents.

33.3.- APARCAMENTS:

En esta zona, l'Ajuntament autoritzarà aparcaments sempre que es garantisquen els accessos sense interferir les condicions de trànsit de vianants i rodat del carrer en qüestió i no s'alteren els elements de composició ambiental de l'entorn on s'ubiquen.

33.4.- EQUIPAMENTS:

- **Usos:** l'ús principal serà el dotacional i a més es permetran els usos establits en l'apartat 33.1 compatibles amb el residencial, amb les limitacions establides en el dit punt.

- **Desenvolupament:** per mitjà del projecte d'obra corresponent.

- **Aprofitament:** llevat que la normativa sectorial aplicable impose diferents exigències, els paràmetres urbanístics aplicables als equipaments seran els corresponents a la zona concreta on s'ubiquen, sense alterar la composició ambiental i arquitectònica de l'entorn.

NORMA 34a.- ÀREA INDUSTRIAL I MAGATZEMS

34.1.- Terminologia

Els termes emprats tindran la significació que s'expressa en les Normes Urbanístiques del Pla General i Reglament de Zones d'Ordenació Urbanística de la Comunitat Valenciana, entre els que s'inclouen:

- Edificacions auxiliars:

Són aquelles que alberguen usos complementaris a l'ús principal d'indústria o magatzem, com ara porteries, vivenda de l'encarregat, garatges, trasters, llavadors o semblants.

- Elements tècnics de les instal·lacions:

Són aquells elements integrants de les instal·lacions al servici de la indústria o magatzem, com ara depòsits elevats, torres de refrigeració, ximeneres, centres de transformació, depòsits de combustibles, filtres d'aire, conductes de ventilació, antenes, parallamps, molls de càrrega i descàrrega, etc.

34.2.- Usos

Ús dominant: industrial i magatzems.

Usos compatibles:

- Residencial però únicament vivenda de l'encarregat o vigilant.
- Terciari

Usos incompatibles:

- Residencial en totes les seues modalitats excepte vivenda encarregat o vigilant
- Granges

L'illa industrial situada en la Unitat d'Execució núm. 1, podrà canviar el seu ús segons allò que s'ha especificat en fitxa de Planejament que s'adjunta a les presents Normes Urbanístiques.

34.3.- Equipaments i elements d'infraestructura

Es consideren equipaments obligatoris els assenyalats en els plans corresponents.

Elements d'infraestructura:

Permesos:

- Centres de transformació i distribució en parcel·les o illes independents, amb conducció subterrània o no, segons els casos.
- Estacions depuradores generals i individuals.
- Depòsits elevats d'aigua.
- Magatzems de ferralla i residus sòlids no biològics ni perillosos.
- Altres indispensables per al funcionament de les indústries i definits en l'apartat 34.1.

Prohibits:

- Abocadors de fems.

- Pozos de captació d'aigua no controlats.
- Abocaments individuals d'aigües residuals.

34.4.-Activitats industrials i residencials. Limitacions

a) Industrials.

Sense perjuí de l'aplicació de la Llei d'Indústries Molestes, Nocives, Insalubres i Perilloses, Llei 3/1.989 de 2 de maig de la Generalitat Valenciana, de 30 de novembre, quant a usos i mesures correctores i de la Llei de Protecció Atmosfèrica de 22 de desembre d'1.972 i els seus Reglaments i Legislació Medi Ambient vigent, les activitats que s'exercisquen d'acord amb els usos principals estaran sotmeses a les limitacions següents:

1. El nivell sonor màxim, així com la forma de mesurament i la seua condició, serà el que determina l'ordenança vigent de sorolls en el terme municipal de Benifairó de la Valldigna. S'aplicarà subsidiària el Model d'Ordenances sobre la prevenció de contaminació acústica elaborat conjuntament per la Conselleria de Medi Ambient i la Federació Valenciana de Municipis i províncies.

2. Que no es produïsquen vibracions molestes. Amb este fi les maquinàries quedaran separades un mínim de 3 m. dels límits de parcel·la i assentades elles i els motors de manera que s'evite la transmissió de les seues possibles vibracions. En qualsevol cas caldrà ajustar-se al que disposa l'ordenança vigent de sorolls.

3. Que no existisquen riscos d'explosió i els d'incendi estiguen controlats amb sistemes de detecció i extinció d'acord amb l'activitat a desenvolupar.

4. Que l'emissió de fums no supere els 0,25 gr/m³ de partícules sòlides contingudes, ni la concentració d'anhídrid sulfurós i anhídrid carbònic supere el 0,2% i el 13% respectivament del volum emés.

5. Que no es produïsquen males olors ni toxicitat en les emanacions gasoses.

6.- La connexió a la xarxa general de sanejament, quedarà condicionada a les característiques de les aigües residuals que es produïsquen. En el cas que les característiques fisicoquímiques d'estes impediren el seu tractament posterior en l'estació Depuradora, l'Ajuntament exigirà la depuració prèvia individual o conjunta de les aigües residuals industrials que es produïsquen.

7.- Que les condicions higièniques i de salubritat s'ajusten al Reglament de Seguretat i Higiene en el Treball de 1.971.

8.- Que disposen més mesures correctores precises contingudes en l'acord d'autorització de la Comissió d'Activitats i que prèviament a la posada en funcionament de l'activitat siguen tantejades i revisades pels tècnics municipals.

EXCEPCIÓ: en l'illa industrial que es troba en la Unitat d'Execució núm. 1 del sòl urbà, només es permetran activitats que, en cas de ser qualificades, tindran un grau inferior a 2.

b) Residencials.

1.- La vivenda de l'encarregat o vigilant estarà fora del radi d'acció de màquines i electromotors.

2.-Es localitzarà en edifici independent i separat de la indústria.

34.5.- Previsions i proteccions

Els edificis disposaran dels corresponents sistemes de prevenció i protecció de sinistre exigits per la legislació vigent.

34.6.- Condicions generals estètiques

1.- Elements ixents: no podran invadir-se les zones de reculada establida a excepció feta de voreres o cornises, estes últimes amb vol màxim d'1 m.

2.- Fatxades: la composició i tractament de fatxades és lliure en l'àmbit de la zona.

34.7.- Normes d'edificació

1.- Tipologia de l'edificació: ordenació per edificació aïllada i tipologia edificatòria de bloc exempt. Per a les naus industrials i magatzems ja construïdes a l'aprovació del Pla es mantindrà l'alineació i reculades existents amb els condicionants que s'exposaran en els apartats següents.

2.- Alineacions i rasants: les grafiades en els plans corresponents

3.- Parcel·la mínima:

Front de parcel·la mínim: 15 m.

Superfície mínima: 500 m².

Es podrà inscriure un rectangle de 14x20 m., un dels costats del qual es recolze en el límit frontal.

Queden exclosos d'este requisit les parcel·les amb edificis consolidats existents a l'aprovació del Pla

4.- Distància a límits:

Distància mínima al límit frontal: 5 m

Distància mínima a límits laterals: 3 m.

Distància mínima a límit de fons: 5 m.

L'espai lliure resultant de la reculada, podrà dedicar-se a aparcament en superfície, jardí, llavadors a l'aire lliure o molls de càrrega i descàrrega. No cabrà realitzar en el mateix magatzematge a l'aire lliure de productes, excepte dipòsits de combustible destinats a l'ús de la instal·lació quan així ho permeta la legislació sectorial i ocults a la vista per pantalles d'arbratge o altres elements. Podran construir-se en el mateix casetes de porteria o control d'accessos, amb dimensió màxima en planta de 3x3 m. i altura màxima total inferior a 3,50 m. La utilització de la reculada per porteries, llavadors, molls de

càrrega o depòsits, haurà de fer-se d'acord amb el respecte al tractament d'espais lliures.

5.- Coeficient d'edificabilitat neta: 0,75 m²/m², en el que s'inclouran naus, blocs representatius i edificacions auxiliars.

6.- Coeficient d'ocupació màxima: 70 %.

7.- Nombre màxim de plantes: en cas de construcció de blocs representatius el nombre màxim d'altures serà de III. En parcel·les de superfície superior a 15.000 m² el núm. màxim de plantes serà de IV sempre que la reculada al límit frontal siga de 15 m.

8.- Altura màxima reguladora: per a blocs representatius:

III Plantes	10,00 m.
IV Plantes.....	12,50 m.

9.- Altura màxima total: les naus tindran una altura màx. total de 12 m.

10.- Altres edificacions auxiliars i elements tècnics:

A excepció de les especificades en l'apartat 4, hauran de separar-se de límits la mateixa distància que la resta de l'edifici sense invadir les zones de reculada.

10.1.- Ximeneres:

L'altura de les ximeneres serà com a mínim vegada i mitja l'altura (1,5 h) de l'edificació pròpia o de la més alta de les parcel·les confrontants o situades en un radi inferior a 50 metres.

10.2.- Vivenda encarregat:

No s'admetrà la seua situació en soterranis o semisoterrani i sent obligatòria exempta (a 3 m. com a mínim) en el cas d'indústries perilloses, havent d'adoptar-se en tot cas les mesures pertinents de seguretat respecte a qualsevol tipus de destí.

La seua superfície màxima construïda serà de 150 m² quant als mínims caldrà ajustar-se al que disposen les Normes d'Habitabilitat i Disseny de Vivendes HD-91

12.- Altres edificis destinats a usos compatibles:

Compliran amb els paràmetres urbanístics anteriors aplicables a blocs representatius

13.- Tancaments de parcel·la: El tancament o tanca de parcel·les en el front de parcel·la estarà format per una tanca correguda d'una altura màxima de 3,50 m. Havent de complir les següents característiques:

A) Basament massís de fàbrica d'altura compresa entre 0,70 m. i 1,20 m.

B) Reixa, malla, zelosia, tanca, etc. fins a aconseguir junt amb el basament una altura mínima d'1,80 m. I màxima de 3,50, comptats des de la rasant de la vorera. En qualsevol cas el percentatge de buits, a partir d'1,20 m. d'altura, serà superior al 50 %.

Quan el pendent de la vorera acuse una diferència superior a 1 m. Entre els punts extrems de la façana, la prop haurà d'escalonar-se en els trams necessaris per a no sobrepasar este límit.

El tancament en la resta de límits podrà ser obert o calat en la seua totalitat.

34.8.- Dotació d'aparcaments:

La dotació mínima d'aparcaments serà l'establida en l'article 15.1 de l'annex al Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana.

34.9.- Equipaments:

- **Usos:** l'ús principal serà el dotacional i a més es permetran els usos establits en l'apartat 34.2 compatibles amb l'industrial, amb les limitacions establides en l'apartat 34.4.

- **Desenvolupament:** per mitjà del projecte d'obra corresponent.

- **Aprofitament:** llevat que la normativa sectorial aplicable impose diferents exigències, els paràmetres urbanístics aplicables als equipaments seran els corresponents a la zona concreta on s'ubiquen, sense alterar la composició ambiental i arquitectònica de l'entorn.

NORMA 35a.- ZONA DOCENT-ESPORTIVA

35.1.- USOS

Usos dominants: docent en tota la seua extensió i escales de docència i esportiu.

Usos compatibles: usos annexos al servici de docència i a l'ús esportiu com: vivenda de l'encarregat o vigilant i servicis públics com ara cafeteries, restaurants, farmacioles, neteges i quioscos.

Usos incompatibles: industrial, residencial excepte vivenda encarregat o vigilant i usos restants no especificats com dominants o compatibles.

35.2.- DESENVOLUPAMENT

Per mitjà dels projectes d'obres corresponents ordinàries i d'urbanització.

35.3.- APROFITAMENT

L'ocupació, altura màxima, edificabilitat i la resta de paràmetres urbanístics seran els necessaris per a complir amb el seu fi previst, complint amb la normativa sectorial que se li aplique.

NORMA 36a.- JARDINS DE DOMINI PÚBLIC

36.1.- USOS

El seu ús principal és el descans i l'escampament de la població i el contacte amb la naturalesa.

36.2.- EQUIPAMENTS I ELEMENTS D'INFRAESTRUCTURA

Equipament:

- Jardineria i arbratge.
- Aigua potable.
- Enllumenat.
- Mobiliari urbà

Elements d'infraestructura:

Permesos:

- Centres de transformació i distribució elèctrica menys de 100 KVA en parcel·les tancades
- Depòsits elevats d'aigua.
- Xicotetes construccions vinculades a les esmentades infraestructures o ús principal.

Prohibits:

- Centres de transformació majors de 100 KVA.
- Abocadors de fems.
- Abocaments d'aigües residuals no depurades.

36.3.- DESENVOLUPAMENT

Per mitjà de projecte d'obres ordinàries i urbanització.

36.4.- APROFITAMENT

- Ocupació: 10%
- Altura: l'altura (3 m.)
- Volum: 0,20/m².

CAPÍTOL III : NORMES PARTICULARS DEL SÒL URBANITZABLE

NORMA 37a.- ÀMBIT

El sòl classificat com a urbanitzable figura delimitat en els plans corresponents del Pla General d'Ordenació Urbana.

NORMA 38a.- QUALIFICACIÓ

S'establixen unes quantes zones que es denominen:

1r.- Residencial

2n.- Industrial

NORMA 39a.- USOS

Sòl urbanitzable residencial:

Ús dominant: residencial unitari.

b) Vivendes aïllades

c) Vivendes adossades

Usos compatibles: dotacional, terciari comercial i terciari d'hostaleria com ara bars, cafeteries i restaurants.

Usos prohibits: residencial múltiple, industrial en totes les seues categories i terciari en la resta de categories diferents de la comercial i hostaleria.

Sòl urbanitzable industrial:

Ús dominant: industrial i magatzems.

Usos compatibles:

-Residencial però únicament vivenda de l'encarregat o vigilant.

-Terciari

Usos incompatibles:

-Residencial en totes les seues modalitats excepte vivenda encarregat o vigilant

-Granges

NORMA 40a.- DESENVOLUPAMENT

Tant el sòl urbanitzable residencial com l'industrial es desenvoluparan a través de Plans Parcials. S'han detallat tres sectors de sòl urbanitzable dos industrials i un altre residencial per al seu ràpid desenvolupament a través de Programes d'Actuació Integrada

En les fitxes de planejament i gestió del Pla General es detallen les condicions de desenvolupament quant a superfícies mínimes, condicions de connexió d'infraestructures, condicionants d'ordenació, sectorització i programació i la resta de condicionants que intervenen per al desenvolupament del sòl urbanitzable residencial i del sòl urbanitzable industrial.

NORMA 41a.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

41.1.- ZONES AMB ÚS INDUSTRIAL

Comprén la zona de sòl urbanitzable situada al nord i oest del nucli urbà industrial de la població

- Tipologia edificació: naus o blocs aïllats.
- Edificabilitat bruta tots els sectors: 0,45 m²/m².
- Edificabilitat neta sector I-B detallat: 0,75 m²/m²
- Parcel·la mínima: 500 m².
- Usos: els especificats en la norma 39a.

- Localització espais lliures de domini i ús públic:

S'entendrà com obligatori la localització de l'espai enjardinat en el límit nord del sòl urbanitzable especificat en els plans (sector I-A), que computarà com a tal dins dels estàndards de compliment obligatori.

- Localització de sòl dotacional educatiu i esportiu:

S'entendrà obligatòria la localització de sòl dotacional educatiu-esportiu junt amb l'existent en el nucli urbà de la població (sector I-B).

- Els abocaments s'efectuaran a una xarxa de clavegueram en el sector, de tal manera que les indústries disposaran d'instal·lacions de pretractament o depuració individual, de tal manera que les aigües residuals que aboquen a la xarxa municipal reunisquen condicions tals que no distorsionen el procés de depuració de la depuradora existent.

- Els abocaments procedents de la depuradora no superaren els valors de la taula 3 de l'annex del títol IV Reglament de Domini Públic Hidràulic, que desenvolupen els títols preliminar I, IV, V, VI i VII de la Llei 29/1.985 de 2 d'agost, així amb les disposicions de la Directiva 21/271/CEE sobre el tractament de les aigües residuals urbanes.

- En edificis destinats en més del 10% de la seua superfície edificable a l'ús d'oficina, comercial, industrial, taller o magatzem, comptaran amb servicis que permeten l'arreglada dels diferents tipus de residus que es produïsquen. Estos servicis consistiran en contenidors o depòsits, dotats de les mesures de seguretat necessàries per a evitar contaminacions, emanacions, accidents i molèsties.

- S'observaran les normes d'urbanització contingudes en el títol I, capítol III, Secció 1a, Norma 12a.

- Per al Sector I-B detallat s'aplicarà la norma 34a, sempre que no es contradiga amb el que disposa la present Norma 41.1, i en este cas s'aplicarà el que disposa esta última.

41.2.- ZONES AMB ÚS RESIDENCIAL

Comprén la zona de sòl urbanitzable perifèrica al nucli urbà residencial de la població, segons es delimita en els plans corresponents del Pla General.

- Tipologia edificació: residencial unitària aïllada o adossada.
- Densitat màxima de vivendes: 30 viv./Hi ha., aplicant-se sobre la superfície bruta.
- Edificabilitat bruta: 0,40 m²/m².
- Edificabilitat neta sector RB detallat: 0,918 m²/m²
- Ocupació màxima de parcel·la: es podrà ocupar la totalitat de superfície de la parcel·la lliure de reculades obligatòries.
- Parcel·la mínima:
 - Vivenda aïllada: 240 m².
 - Vivenda adossada: 120 m².
- Distància a límits:
 - Vivenda aïllada: 3 m. a límit frontal
3 m. a resta de límits
 - Vivenda adossada: 3 m. A límit frontal
3 m. a límit de fons o posterior
0 m. a límits laterals.
- Usos: els especificats en la norma 39a.
- Localització espais lliures de domini i ús públic:

S'entendrà com obligatòria la localització d'espais enjardinats en la zona nord del sòl delimitat tocant al sòl urbà industrial i sòl urbanitzable industrial, que computarà com a tal dins dels estàndards de compliment obligatori.
- S'observaran les normes d'urbanització contingudes en el títol I, capítol III, Secció 1a, Norma 12a.
- Per al sector RB ordenat detalladament, s'aplicarà En cas d'edificació aïllada, el que disposa la Norma 32.1, i en cas d'edificació adossada, el que disposa la Norma 32.2, sempre que allò que s'ha preceptuat en estes Normes no es contradiga amb el que disposa la present Norma 41.2 i en este cas s'aplicarà el que disposa esta última.

NORMA 42a.- RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL URBANITZABLE

Sense la amb l'aprovació prèvia d'un Pla Parcial i execució de les obres d'urbanització, no es podrà edificar ni alçar altres instal·lacions, no obstant, podran realitzar-se les obres corresponents a la infraestructura del territori o als sistemes generals.

Podrà edificar-se en esta classe de sòl, amb l'aprovació prèvia de Pla Parcial i projecte d'urbanització corresponent, abans que els terrenys estiguen totalment urbanitzats sempre que s'ompliguen els requisits establits en l'article 41 del Reglament de Gestió, i en síntesi són els següents:

-Que haguera guanyat fermesa el projecte de reparcel·lació o compensació, si foren necessaris.

-Que es comprometa en l'escrit de sol·licitud de llicència, a no ocupar la vivenda fins que no estiga conclosa la urbanització i a establir tal condició en els actes de lliure transmissió o d'ús.

-Fins que no estiguen en perfecte funcionament al subministrament d'aigua i energia elèctrica, no es podran ocupar les construccions.

-Depòsit de fiança en quantitat suficient en semblança al que estableix l'art. 40 del Reglament de Gestió Urbanística per al sòl urbà no inclòs en unitats d'execució.

NORMA 43a.- PLANS PARCIALS D'INICIATIVA PARTICULAR

A més de les determinacions pròpies d'un Pla Parcial, els referits a urbanitzacions particulars, hauran de contindre les determinacions següents:

a) Memòria justificativa de la conveniència de la urbanització.

b) Nom i identificació dels propietaris afectats.

c) Mode d'execució de les obres i sistema d'actuació.

d) Previsió sobre la conservació de les obres.

e) Compromís a comptar amb l'Ajuntament amb vista a:

- Terminis d'execució de les obres d'urbanització

- Construcció d'edificis dotacionals

f) Garanties de l'exacte compliment de les obligacions, per un import del 6% del cost total de la implantació de les obres se. La dita garantia es formalitzarà abans de la publicació de l'aprovació definitiva, i podran presentar-se en metàl·lic o per mitjà d'aval suficient.

g) Mitjans econòmics amb què compten els propietaris promotors, amb indicació de recursos propis i fonts de finançament.

NORMA 44a.- RÈGIM TRANSITORI

Fins que no es redacten plans parcials, el règim jurídic urbanístic d'esta classe de sòl serà el previst en la disposició addicional segona de la Llei 4/1.992 del Sòl no urbanitzable, però tenint en compte l'estratègia d'estes Normes Urbanístiques, s'impedirà la consolidació de nuclis de població que dificulten la generació de nuclis residencials amb els suficients servicis urbans. Impedint-se a més, la implantació d'usos industrials o de magatzems, distorsionadors de les previsibles unitats urbanes a implantar.

CAPÍTOL IV.- NORMES PARTICULARS DEL SÒL NO URBANITZABLE

NORMA 45a.- DELIMITACIÓ

El sòl classificat com no urbanitzable queda delimitat en els plans d'ordenació corresponents amb dos qualificacions, segons siga protegit o comú.

PROTEGIT

Dins del sòl no urbanitzable protegit hi ha diverses àrees i tipus de proteccions:

- 1.- Protecció forestal
- 2.- Elements i espais lliures d'especial protecció
- 3.- Protecció de carreteres, llits, vies pecuàries i altres Proteccions

Queda exclòs d'este sòl tot tipus de desenvolupament urbà que transforme el seu destí, naturalesa i característiques pròpies, excepte en les condicions permeses en les presents Normes, de conformitat amb la legislació urbanística. En tot cas l'estudi de potencialitat d'usos podrà modificar i alterar les determinacions contingudes en les presents normes.

COMÚ

Comprén una única àrea amb la qualificació de sòl no urbanitzable comuna pròpiament dita.

NORMA 46a.- PLANS ESPECIALS

46.1.- Es podran redactar Plans Especials amb el contingut previst en la legislació vigent, referit a usos i activitats que es pretenga protegir o potenciar.

46.2.- Es redactarà un pla especial de sòl no urbanitzable de protecció especial "EL CLOT", i es modificarà o revisara el planejament si és el cas, elaborant-se prèviament un increment d'ordenació dels recursos naturals que indique la capacitat i potencialitat d'usos de la zona, que constituirà la base per a la definició d'usos permesos i no permesos, així com classificació del sòl. Fins que no es realitze l'estudi, estaran vigents la Normativa que es referix en les Normes següents i la Llei 4/1.992.

NORMA 47a.- PARCEL·LACIONS IL·LEGALS

Queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques, d'acord amb el que estableix l'article 16 del text refós i disposició addicional tercera de la Llei del Sòl no urbanitzable de la Generalitat Valenciana.

NORMA 48a.- CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

A l'efecte de l'aplicació de l'article anterior, es consideraran incorporats a la documentació d'estes Normes, els plans cadastrals i de vies rurals existents a l'aprovació inicial de les mateixes.

Tota parcel·lació de finques en sòl no urbanitzable estarà sotmesa a intervenció administrativa que podrà donar lloc a la concessió de llicència, a la denegació de la mateixa, o, en els supòsits procedents, a certificació municipal de la innecessarietat de llicència.

L'Ajuntament instarà la inscripció en el Registre de Propietat de les llicències mencionades en l'article anterior, indicant el règim a què queda sotmesa la finca matriu i les segregades.

NORMA 49a.- INTEGRACIÓ D'EDIFICIS EN EL PAISATGE

Les edificacions permeses que s'alcen, deuran en tot cas, integrar-se en el paisatge en què s'ubiquen, per mitjà de l'ocupació de materials i dissenys més adequats a l'entorn. L'Ajuntament, en el moment de concessió de la llicència, podrà denegar aquelles sol·licituds que incomplisquen els criteris municipals en relació a este precepte.

NORMA 50a.- FACULTATS I DEURES. USOS

50.1. FACULTATS I DEURES.

50.1.1.- Sòl no urbanitzable comú

Els previstos en l'article 5a de la Llei del Sòl no urbanitzable de la Generalitat Valenciana.

50.1.2.- Sòl no urbanitzable protecció especial

Els previstos en l'article 6t de la Llei anterior.

50.2. USOS.-

50.2.1.- Sòl no urbanitzable comú

Es consideren usos permesos, els següents:

- a) Agricultura extensiva i intensiva.
- b) Arqueològic.
- c) Edificacions:

1.- Obres, instal·lacions i servicis públics de conformitat amb l'art. sèptim de la Llei del Sòl no urbanitzable.

2.- Restants obres, usos i aprofitaments:

Els definits en l'article octau, punt 1 i 2 de la Llei del Sòl no urbanitzable.

d) Campaments de turisme, per mitjà de la seua declaració d'interés comunitari, d'acord amb el que estableix l'apartat c).

e) Indústries sotmeses a la Llei d'indústries molestes, nociva, insalubres i perilloses, que hagen d'emplaçar-se en el medi rural com a instal·lacions d'interés comunitari, sent necessari redactar el corresponent estudi i avaluació d'impacte ambiental i d'acord amb el que estableix l'apartat c).

f) Indústries no sotmeses a la Llei d'indústries molestes, nocives, insalubres i perilloses, que hagen d'emplaçar-se en el medi rural com a instal·lacions d'interés comunitari i d'acord amb el que estableix l'apartat c).

g) Àrees comercials i d'espectacles que hagen d'emplaçar-se en el medi rural, com a instal·lacions d'interés comunitari, d'acord amb el que estableix l'apartat c).

h) Activitats mineres i extractives, prèvia presentació de l'estudi d'avaluació de l'impacte i consegüent declaració d'impacte, d'acord amb la legislació vigent.

50.2.2.- Sòl no urbanitzable de protecció

50.2.2.1.- Protecció forestal:

Es consideren usos permesos els següents:

- c) Forestal natural.
- d) Arqueològic.
- e) Edificacions.

Únicament es podran realitzar construccions que tinguen relació amb la zona i usos permesos, com ara albergs, campaments a l'aire lliure i altres d'interés públic previstes en la legislació vigent. En qualsevol cas caldrà ajustar-se al que disposa la Llei 3/1993 Forestal de la Comunitat Valenciana, de 9 de desembre, de la Generalitat Valenciana.

En funció del que disposa l'esmentada Llei, s'estableix dins del sòl de protecció forestal una xicoteta zona, que per la seua tradició i peculiar situació, es destina a zona d'acampada. Segons el que disposa la referida Llei Forestal, en el seu art. 38, en esta zona es podran autoritzar instal·lacions recreatives per a ús d'acampada que no suposen increment d'edificabilitat, les quals hauran de comptar amb l'autorització de l'òrgan competent de la Generalitat Valenciana

Es permetrà la realització d'obres destinades a la protecció de l'ecosistema.

Es consideren usos prohibits, els següents:

a) Els especificats amb caràcter general en l'article 9 de la Llei del sòl no urbanitzable.

- b) Mines i pedreres
- c) Transformacions agràries.
- d) Instal·lacions agropecuàries

50.2.2.2.- EL CLOT (espai lliure d'especial protecció)

Tal com s'indica en l'apartat 46.2, els usos de la zona quedaran regulats pel mencionat Pla Especial, redactat, d'acord amb les condicions expressades en l'esmentat article.

Fins que no s'aprove este Pla Especial es definix com a zona especialment protegida.

50.2.2.3.- Protecció Àrea del Castell.

El seu ús principal, és el de protecció arqueològica de les restes del Castell existent.

El seu únic ús permès és el natural existent, és a dir de muntanya davall, estant tots els altres usos prohibits. S'admetran usos relacionats amb la restauració i posada en valor del castell i el seu entorn. Qualsevol actuació en l'entorn del Castell en un radi de 500 m. requerirà, a més de llicència municipal, informe favorable de l'organisme competent de la Generalitat

NORMA 51a.- MAGATZEMS AGRÍCOLES I CASETES D'APERS

L'edificació de magatzems agrícoles majors de 12 m² s'ajustarà a les condicions següents:

La parcel·la mínima edificable serà de 10.000 m² el coeficient d'edificabilitat màxim serà de 0,04 m². Per m². de parcel·la, amb una separació a límits de 10 m. i una ocupació màxima del 2 %, excepció feta d'aquelles instal·lacions que per mitjà d'informe favorable de l'òrgan competent de la Generalitat en matèria d'agricultura, fundat en necessitats d'activitat agrària, s'eximisca del compliment d'alguns dels paràmetres

Sobre cada parcel·la agrícola es podrà edificar una caseta destinada a instal·lacions de goteig o apers de cultiu de superfície màxima 12 m². Se situarà com a mínim a 3,00 m. del cantell del camí i a 1,50 m. De límits excepte acord entre veïns, i en este cas la disposició serà lliure respecte al límit.

NORMA 52a.- VIVENDES UNIFAMILIARS AÏLLADES

La possibilitat d'edificació de vivendes unifamiliars aïllades queden subjectes a allò que s'ha exigit per la Llei Valenciana del Sòl No Urbanitzable:

- Parcel·la mínima edificable 10.000 m²
- Edificabilitat 0,04 m²/m²
- Ocupació màxima 2 %
- Altura cornisa 7 m.
- Nombre de plantes 2
- Distància a camins.....10 m.
- Distància a límits.....10 m.
- Servicis mínims.....Segons Llei del Sòl No Urbanitzable

NORMA 53a.- NUCLI DE POBLACIÓ

Es considerarà que hi ha possibilitat de formació de nucli de població quan en un radi de 80 m., pres com a centre una vivenda, existisca una altra vivenda, o tinga llicència concedida una altra vivenda. En tot cas, a més s'hauran de complir les condicions establides en la Norma 52.

NORMA 54a.- EDIFICACIONS D'INTERÉS COMUNITARI QUE HAGEN D'EMPLAÇAR-SE EN MEDI RURAL

Caldrà ajustar-se al que disposa la legislació general i autonòmica vigent.

Les condicions de parcel·la i edificabilitat s'establiran en cada cas d'acord amb les necessitats concretes que hagen de cobrir-se per a l'obtenció del fi social que es pretenga obtenir. En tot cas, les edificacions deuran retirar-se almenys 10 m. de límits i deuran dotar-se de sistemes de depuració de provada eficàcia.

NORMA 55a- VIVENDES FAMILIARS I MAGATZEMS AGRÍCOLES O RAMADERS FORA D'ORDENACIÓ EXISTENTS A L'APROVACIÓ DEL P.G.O.U

1.-D'acord amb el que disposa l'article 58.6 de la LRAU i sense perjudici dels règims especials continguts en les presents Normes, s'establixen dos règims generals transitoris per a aquelles construccions erigides amb anterioritat a la vigència d'este Pla General, que queden afectades per les seues determinacions en distints graus:

- d) Règim estricte de fora d'ordenació: aplicable a aquelles construccions i instal·lacions radicalment incompatibles amb el planejament, per estar situades totalment o parcialment, en terrenys destinats a dotacions públiques.
- e) Règim atenuat de fora d'ordenació: d'aplicació a aquelles construccions i instal·lacions que, sense ajustar-se estrictament a les determinacions del planejament, no es troben en la situació anterior de radical incompatibilitat.

2.- En les construccions i instal·lacions que es troben en la situació del règim estricte de fora d'ordenació, detallades en la documentació gràfica, només s'autoritzaran les obres de conservació, queden prohibides les de consolidació, les que impliquen augment de volum i les de modernització.

3.- En les construccions i instal·lacions que es troben en la situació del règim atenuat de fora d'ordenació, podran autoritzar-se obres de conservació, de millora i (d'una forma excepcional i justificadament) obres puntuals de consolidació sempre que no dificulten l'execució del planejament, quedant prohibides en tot cas les que impliquen augment de volum.

NORMA 56a- TANCA DE FINQUES RÚSTIQUES

Les finques rústiques podran ser tancades amb tancaments diàfans de fins a dos metres d'altura, podent ser opacs fins a 0,90 m.

El tancament podrà ser a límits a excepció de camins que s'ajustaran a la següent normativa específica, en la que no s'inclouen els camins de la xarxa viària d'interés local que es regularan per allò que s'ha especificat en la norma 18.2:

- Camins rurals amb amplària especificada o major de 4 m.:
Es respectarà l'ample especificat i, de no estar-ho, es respectarà l'ample existent, estant el tanca com a mínim a 2,50 m. de l'eix
- Altres camins d'amplària superior a 1,50 m. i inferior a 4 m.:
Es respectarà un ample de 4 m. del camí en tot cas, per la qual cosa caldrà ajustar-se, almenys, a dos metres de l'eix.
- Sendes, séquies, camins d'amplària inferior a 1,50 m.:
Es disposarà el tanca com a mínim a 0,75 m. de l'eix.

NORMA 57a- PLANTACIONS

Les distàncies mínimes exigibles per a plantar arbratge junt amb predis veïns són:

- Oliveres i garroferes : 30 pams
- Figueres, ametlers i Granados : 21 pams
- Moreres: 16 pams
- Anouers: 15 pams
- Fruiters: 14 pams
- Tarongers, pins, ciprers i Tamarit: 12 pams

Els cedres, ciprers, anouers, etc. de forma arbustiva es plantaren a 1,00 m. Del límit, sempre que no aconseguixen mes d'1,50 m d'altura.

Els arbres fruiters, podran plantar-se a la distància indicada anteriorment sempre que l'altura siga igual a la distància a què es planten a excepció de la figuera, que es criarà en espatlera o tanques.

(El pam és igual a 0,225 m.)

Benifairó de la Vall d'igna - maig - 2003

El Tècnic redactor:

Fdo. Bernardo Monserrat Lafuente
Enginyer de Camins Canals i Ports