

INDICE

TÍTULO A. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL	4
CAPITULO A-1.- DISPOSICIONES GENERALES.....	4
<i>Artículo 1. Documentación</i>	<i>4</i>
<i>Artículo 2. Normativa complementaria no integrada en el POP.....</i>	<i>5</i>
<i>Artículo 3. Vigencia y ámbito temporal.....</i>	<i>5</i>
<i>Artículo 4. Efectos del POP</i>	<i>6</i>
<i>Artículo 5. Publicidad.....</i>	<i>6</i>
<i>Artículo 6. Ejecutividad.</i>	<i>7</i>
<i>Artículo 7. Obligatoriedad.</i>	<i>7</i>
<i>Artículo 8. Revisión del POP</i>	<i>8</i>
<i>Artículo 9. Modificación del POP</i>	<i>8</i>
CAPITULO A-2.- CLASIFICACIÓN Y REGIMEN DEL SUELO.....	9
<i>Artículo 10. Clasificación del suelo.....</i>	<i>9</i>
<i>Artículo 11. Definición de suelo urbano.....</i>	<i>10</i>
<i>Artículo 12. Definición de solar en suelo urbano</i>	<i>10</i>
<i>Artículo 13. Definición de parcelas en suelo urbano</i>	<i>11</i>
<i>Artículo 14. Ejecución de los solares y parcelas urbanas.....</i>	<i>11</i>
<i>Artículo 15. Definición de suelo urbanizable.....</i>	<i>12</i>
<i>Artículo 16. Desarrollo del suelo urbanizable.....</i>	<i>12</i>
<i>Artículo 17. Definición y Ámbito del Suelo No Urbanizable</i>	<i>12</i>
CAPITULO A-3.- LICENCIAS	13
<i>Artículo 18. Intervención municipal en la edificación y uso del suelo.....</i>	<i>13</i>
<i>Artículo 19. Actos sujetos a licencia municipal</i>	<i>13</i>
<i>Artículo 20. Actuaciones sujetas a declaración responsable.....</i>	<i>14</i>
<i>Artículo 21. Documentación para la declaración responsable.....</i>	<i>15</i>
<i>Artículo 22. Actos promovidos por administraciones públicas</i>	<i>16</i>
<i>Artículo 23. Licencias de obra en SU que no reúnan la condición de solar.</i>	<i>16</i>

<i>Artículo 24. Documentación para la tramitación de obras mayores</i>	17
<i>Artículo 25. Documentación para la tramitación de obras menores</i>	17
<i>Artículo 26. Licencia en Suelo No Urbanizable</i>	18
CAPITULO A-4.- NORMAS GENERALES DE LOS USOS	18
<i>Artículo 27. Tipos de usos y compatibilidad</i>	18
<i>Artículo 28. Clasificación funcional de los usos</i>	19
<i>Artículo 29. Uso residencial.....</i>	19
<i>Artículo 30. Uso terciario</i>	19
<i>Artículo 31. Uso industrial.....</i>	20
<i>Artículo 32. Uso dotacional Comunicaciones.....</i>	20
<i>Artículo 33. Uso de dotacional Zona Verde.....</i>	20
<i>Artículo 34. Uso dotacional Equipamiento.....</i>	21
CAPITULO A-5.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN	21
<i>Artículo 35. Actividades.....</i>	21
<i>Artículo 36. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.....</i>	22
<i>Artículo 37. Parámetros urbanísticos relativos a parcela.....</i>	22
<i>Artículo 38. Parámetros relativos a la edificación</i>	22
<i>Artículo 39. Condiciones de habitabilidad de los edificios</i>	24
<i>Artículo 40. Barreras arquitectónicas</i>	25
<i>Artículo 41. Condiciones estéticas</i>	25
<i>Artículo 42. Condiciones para uso industrial en Suelo No Urbanizable.....</i>	25
CAPITULO A-6.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN	26
<i>Artículo 43. Clasificación de actividades</i>	26
<i>Artículo 44. Vertidos sólidos.....</i>	27
<i>Artículo 45. Vertidos líquidos.....</i>	27
<i>Artículo 46. Evacuación de humos en edificios.....</i>	28
<i>Artículo 47. Contaminación acústica y vibratoria</i>	29
<i>Artículo 48. Protección del riesgo de incendio forestal</i>	29
<i>Artículo 49. Protección de recursos hidrológicos.....</i>	30
<i>Artículo 50. Protección del paisaje</i>	30

<i>Artículo 51. Protección del patrimonio (Catálogo)</i>	30
TÍTULO B. NORMAS PARA LAS ZONAS URBANIZADAS ZUR	31
CAPITULO B-1.- ZONAS URBANIZADAS (ZUR)	31
<i>Artículo 52. Delimitación del suelo urbano (ZUR)</i>	31
<i>Artículo 53. Usos en Suelo Urbano</i>	31
<i>Artículo 54. Zonificación de las Zonas Urbanizadas</i>	32
CAPITULO B-2.- ZONA URBANIZADA NÚCLEO HISTÓRICO (ZUR-NH).....	32
<i>Artículo 55. Tipo de edificación. ZUR-NH</i>	32
<i>Artículo 56. Parcelación y parcela mínima. ZUR-NH</i>	32
<i>Artículo 57. Ocupación. ZUR-NH</i>	33
<i>Artículo 58. Alturas. ZUR-NH</i>	33
<i>Artículo 59. Cubiertas. ZUR-NH</i>	33
<i>Artículo 60. Sótanos y semisótanos. ZUR-NH</i>	34
<i>Artículo 61. Vuelos. ZUR-NH</i>	34
<i>Artículo 62. Fachadas. ZUR-NH</i>	34
<i>Artículo 63. Patios. ZUR-NH</i>	35
<i>Artículo 64. Ampliaciones y reformas. ZUR-NH</i>	35
CAPITULO B-3.- ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL ZUR-RE	35
<i>Artículo 65. Tipo de edificación. Zona Urbanizada Residencial ZUR-RE</i>	35
<i>Artículo 66. Parcela mínima. ZUR-RE</i>	36
<i>Artículo 67. Alineaciones oficiales. ZUR-RE</i>	36
<i>Artículo 68. Número de plantas y altura edificable. ZUR-RE</i>	37
<i>Artículo 69. Ocupación de parcela. ZUR-RE</i>	37
<i>Artículo 70. Composición de fachadas y materiales. ZUR-RE</i>	37
CAPITULO D-1.- SUELO NO URBANIZABLE.....	38
<i>Artículo 71. Delimitación del Suelo Urbanizable. (SNU)</i>	38
<i>Artículo 72. Delimitación del Suelo Urbanizable. (SNU)</i>	38
DISPOSICIÓN ADICIONAL. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	40
ANEXOS	41
ANEXO I: FICHAS DE ZONA.....	41
ANEXO II: FICHA RESUMEN POP	44

TÍTULO A. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO A-1.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Documentación

1.- El alcance normativo del Plan de Ordenación Pormenorizada (en adelante POP) es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan:

a) Directrices definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio.

b) Las presentes Normas Urbanísticas que establecen la regulación urbanística del núcleo urbano y los sectores de suelo urbanizable del municipio de Benafer.

c) Normas de integración paisajística.

d) Fichas de Planeamiento y Gestión.

e) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

f) Catálogo de paisaje.

g) Planos de Ordenación Pormenorizada, en los que se expresen gráficamente las determinaciones sustantivas del Plan.

2.- El resto de los documentos que componen el POP tiene un carácter complementario de la documentación anteriormente reseñada.

3.- En caso de discrepancia entre documentos, se otorgará primacía al de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiere una interpretación en sentido contrario.

4.- En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

Artículo 2. Normativa complementaria no integrada en el POP

Mediante ordenanza municipal se regularán:

a) Las estrategias de inversión de los fondos provenientes de la participación pública en las plusvalías generadas por la actuación urbanística en la mejora de la calidad de los entornos urbanos.

b) Los criterios y objetivos para el desarrollo de Acciones para la Sostenibilidad y la Calidad de Vida de los Ciudadanos que puedan financiarse, en su caso, por el Fondo de Equidad Territorial.

c) La imposición y regulación del canon de urbanización.

d) Los parámetros que deben cumplir las aguas para ser vertidas a la red pública de alcantarillado, estableciendo la obligación, para el emisor, de una depuración previa que permita alcanzarlos.

e) Las bases Generales Municipales para la adjudicación de Programas.

f) Aquellas otras que se estime conveniente dentro de ámbito y en las materias establecidas por la normativa urbanística.

Artículo 3. Vigencia y ámbito temporal

1. El Plan de Ordenación Pormenorizada entrará en vigor a los quince días de la publicación de su resolución de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, con transcripción de las presentes Normas y mantendrá su vigencia indefinidamente, en tanto no se proceda a su sustitución mediante su revisión sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

2. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones es de diez años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión.

3. En el caso de vigencia sobrevenida de un Plan de Acción Territorial, sus normas de aplicación directas serán prevalentes a aquellas disposiciones del

presente Plan que resulten contradictorias o incompatibles con las mismas.

4. El POP podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión o su modificación de conformidad con las previsiones de la legislación urbanística vigente.

Artículo 4. Efectos del POP

1. La entrada en vigor del presente Plan de Ordenación Pormenorizada determina los siguientes efectos:

- a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información expresa sobre su contenido.
- b) Ejecutividad plena, lo que supone la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que están previstos en el planeamiento, la declaración de la utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios precisos a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, de todas aquellas actuaciones, para el cumplimiento de sus determinaciones y de la propia legislación.
- c) Obligatoriedad, lo que implica el deber legalmente exigible, del cumplimiento de todas y cada una de las determinaciones que contiene, tanto para el Ayuntamiento y los demás organismos de la Administración Pública como para los particulares.

2. Los mismos efectos anteriores se entenderán aplicables para cualquier figura de planeamiento que se apruebe en desarrollo de este POP.

Artículo 5. Publicidad

1. Los documentos del Plan de Ordenación Pormenorizada serán públicos en todo su contenido y toda persona tendrá derecho a consultarlos e informarse en las dependencias municipales, en todo momento.

2. El Ayuntamiento informará por escrito, previa solicitud dirigida al mismo, en

el plazo máximo de un mes, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector. La citada información urbanística expresará, en su caso, el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse dicha información o en su defecto la información urbanística total o parcial que se solicite.

3. En tanto no se apruebe, en su caso, la ordenanza reguladora de la Cédula Urbanística, la información urbanística facilitada por el Ayuntamiento tendrá una naturaleza meramente informativa, careciendo del carácter vinculante que, en su caso, pueda otorgarse a la citada cédula.

Artículo 6. Ejecutividad.

1. El Plan será inmediatamente ejecutivo, desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva a los solos efectos de la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en él previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

2. La ejecutividad plena se hará depender de su entrada en vigor conforme a las previsiones del artículo 3 de las presente Normas.

Artículo 7. Obligatoriedad.

1. Los particulares al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana, de la edificación y uso del suelo que se contienen en este POP. Las operaciones o actuaciones que corresponden a los distintos Departamentos Ministeriales o Autonómicos a realizar en el ámbito de este planeamiento deberán cumplir las previsiones de este Plan en los términos establecidos en la legislación urbanística vigente.

2. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensas que se concedan con independencia del Plan.

3. La obligatoriedad de la observancia de este Plan comporta las limitaciones

que establecen las normativas sectoriales de rango superior.

Artículo 8. Revisión del POP

1. Procederá la Revisión anticipada del Plan de Ordenación Pormenorizada cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la ordenación estructural o de alguno de los contenidos, determinaciones o elementos estructurantes referidos en estas Normas, o a los criterios de la clasificación del suelo, por cualquiera de las siguientes circunstancias

- a) Elección de un Modelo Territorial distinto. A estos efectos se consideran como los elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:
 - La estrategia de utilización del territorio municipal, los criterios de clasificación del suelo y los de asignación de los usos globales.
 - La ordenación del Suelo No Urbanizable Protegido.
- b) Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.
- c) Por el agotamiento de su capacidad: cuando se haya desarrollado el 75% de los terrenos incluidos en unidades de ejecución tanto en el urbano como en el urbanizable.
- d) Cuando resulte afectado por las determinaciones de un Plan de Acción Territorial de superior jerarquía y ámbito, que así lo exigiese.

Artículo 9. Modificación del POP

1. Se entiende por Modificación del POP la alteración singular de alguno o algunos de los elementos y determinaciones que lo integran, siempre que no afecte a la concepción global de la ordenación prevista o altere de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por si solo o por la sucesión acumulativa con otras modificaciones, en cuyo caso constituirá revisión.

2. No tendrán la consideración de modificaciones:

a. Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 5% las cifras establecidas por el Plan.

b. La corrección de los simples errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable.

c. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a reservas dotacionales ni incremento de la edificabilidad.

d. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales específicas que sean tramitadas conforme al procedimiento previsto en la legislación. Estas Ordenanzas con capacidad de alteración podrán referirse a las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellas que tengan por objeto regular los aspectos relativos a las licencias de obras y a los proyectos y condiciones de los servicios de la urbanización contenidas en las presentes Normas.

3. Toda modificación del planeamiento deberá realizarse de conformidad con la legislación urbanística vigente en el momento de su tramitación, fundamentarse en el interés público y justificar que las nuevas soluciones propuestas para la red de reservas de suelo dotacional mejoran su capacidad o funcionalidad y cumplan las necesidades y los objetivos considerados en el Plan de Ordenación Pormenorizada.

CAPITULO A-2.- CLASIFICACIÓN Y REGIMEN DEL SUELO

Artículo 10. Clasificación del suelo

1. La clasificación urbanística del suelo la constituye y confiere el propio Plan y sólo éste podrá mantenerla o modificarla, a excepción de las limitaciones

establecidas en las leyes de rango superior a esta Norma.

2. El presente POP clasifica, de acuerdo con el Plan General Estructural, el suelo urbano y urbanizable del municipio de Benafer en las siguientes:

- Dentro de la Zona Urbanizada (ZUR):
 - ✓ Zona Urbanizada Núcleo Histórico (ZUR-NH)
 - ✓ Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE)
- Dentro de la Zona de Nuevo Desarrollo (ZND):
 - ✓ Zona de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE)

3. La delimitación de la clasificación urbanística de los terrenos viene gráficamente recogida en los planos de ordenación estructural del POP.

Artículo 11. Definición de suelo urbano

Constituye el Suelo Urbano aquellos terrenos que el Plan clasifica como tal y así se representa en la documentación gráfica del Plan. En concreto, solamente los suelos incluidos en la Zona Urbanizada ZUR, esto es, la Zona Urbanizada Núcleo Histórico (ZUR-NH) y la Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE).

El POP recoge como suelo urbano todo el que estaba clasificado como tal por el PDSU al que sustituye, los suelos dotacionales del municipio y la zona deportiva.

Artículo 12. Definición de solar en suelo urbano

Son solares las parcelas que, estando legalmente divididas o conformadas, se ajustan a las alineaciones y rasantes reflejadas en este Plan y cumplen los siguientes requisitos:

1. Ser de uso y dominio público todo el ámbito vial de servicio de la parcela, entendido como la superficie comprendida entre todas sus alineaciones de calle y las líneas de referencia, fijándose una línea de referencia para cada calle o plaza a la que recaiga la parcela. Estas líneas serán paralelas a la alineación de calle de la parcela o, en su caso, coincidentes con el eje de la calle.

2. Contar con encintado de acera en todo el perímetro de la parcela, y pavimentado de calzada en toda la anchura definida por el ámbito vial de servicio de la parcela.

3. Contar con acceso rodado desde la red general de la ciudad o desde el vial más próximo conectado con área de urbanización definitiva, de forma que se acceda al vial perimetral de la parcela definido por su ámbito de servicio viario a través de vía de ancho mínimo de 6 metros de calzada.

4. Contar con suministro de agua potable y energía eléctrica, con caudal y potencia suficientes para los usos previstos.

5. Contar con evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

Artículo 13. Definición de parcelas en suelo urbano

La parcela urbana se define como un terreno que sin estar conformado ni disponer de todos los servicios, su transformación en solar requiere obras de urbanización de escasa envergadura, debiendo únicamente completar servicios o conectar las nuevas redes con las infraestructuras inmediatas, sin perjuicio de la previa normalización o reparcelación cuando resulte necesaria para conformar la parcela con arreglo al plan.

Artículo 14. Ejecución de los solares y parcelas urbanas

Los solares se desarrollarán a través de la solicitud de licencia de construcción y previo abono, en su caso, de los cánones de urbanización que se establezcan.

Las restantes parcelas urbanas, en tanto no se incluyan en nuevos ámbitos de programación, se desarrollarán mediante actuaciones aisladas, completando la urbanización necesaria mediante la presentación del correspondiente proyecto de urbanización y formalizando la transmisión del ámbito vial a favor del Ayuntamiento mediante escritura pública de cesión o documento de gestión análogo.

Si, además de completar la urbanización, fuere necesaria la aprobación previa de reparcelación para conformar la parcela con arreglo al Plan o para la cesión al Ayuntamiento de los terrenos integrantes del ámbito vial de servicio, la ejecución de la actuación requerirá la presentación de Programa de Actuación Aislada cuando la finca resultante de la reparcelación constituya parcela única, o de Actuación Integrada cuando de lugar a la constitución de más de una parcela edificable.

Artículo 15. Definición de suelo urbanizable

Constituye el Suelo Urbanizable aquellos terrenos que el Plan clasifica como tal, y así se representa en la documentación gráfica del Plan. En concreto, el POP considera suelo edificable solamente los terrenos incluidos en la Zona de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE).

Artículo 16. Desarrollo del suelo urbanizable

No existe suelo urbanizable ni zonas de nuevo desarrollo en el POP.

Artículo 17. Definición y Ámbito del Suelo No Urbanizable

Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos y ecológicos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas por el Plan General Estructural al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva.

Las zonas del término municipal de Benafer clasificadas como no urbanizable son las establecidas en el Plan General Estructural, y son las siguientes:

- Dentro de la Zona Rural (ZR) se clasifica en:
 - ✓ Zona Rural Común Agropecuaria (ZRC-AG).
 - ✓ Zona Rural Común Forestal (ZRC-FO).
 - ✓ Zona Rural Protegida Natural (ZRP-NA).
 - ✓ Zona Rural Protegida por Afecciones (ZRP-AF).
 - ✓ Zona Rural Protegida por Riesgos (ZRP-RI).

El régimen de estos suelos viene establecido en las normas correspondientes en el Plan General Estructural (PGE).

Toda las zonas colindantes con el núcleo urbano de Benafer y con las Zonas de Nuevo desarrollo Urbanístico están clasificadas como Zona Rural Común Agropecuaria ZRC-AG o como Zona Rural Común Forestal ZRC-FO, y sus determinaciones son las establecidas en el PGE.

CAPITULO A-3.- LICENCIAS

Artículo 18. Intervención municipal en la edificación y uso del suelo

1. La intervención administrativa municipal en la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actividades con la legislación urbanística y planeamiento que resulte de aplicación, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

2. La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución.
- c) Información urbanística.

3. La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento. Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser motivada. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

Artículo 19. Actos sujetos a licencia municipal

Están sujetos a licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación urbanística y sectorial aplicable, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, y en

especial los recogidos en el artículo 213 y siguientes de la LOTUP, o en la legislación que la sustituya.

En concreto, en suelo urbano, los siguientes:

- a) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.
- c) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso.
- d) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- e) La demolición de las construcciones.
- f) Los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesariedad de licencia.
- g) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre los mismos.
- h) Los actos de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, cualquiera que sea el alcance de la obra.
- i) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

Artículo 20. Actuaciones sujetas a declaración responsable

Conforme al artículo 214 de la LOTUP, están sujetas a declaración responsable, en los términos del art. 222 de la LOTUP las siguientes actuaciones:

- a) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase y la

reparación de conducciones en el subsuelo, solo en suelo urbano y siempre que no afecte a dominio público.

- b) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso, que no supongan ampliación ni obra de nueva planta.
- c) Las obras de mera reforma que no suponga alteración estructural del edificio, ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación, así como las de mantenimiento de la edificación que no requieran colocación de andamiaje en vía pública.
- d) La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación, así como el segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas.

Artículo 21. Documentación para la declaración responsable

Conforme al artículo 222 de la LOTUP, la declaración responsable para la ejecución de obras de reforma de un edificio, construcciones o instalaciones y obras menores cumplirá lo siguiente:

1. La declaración responsable se ajustará a lo previsto en la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común.

2. La declaración responsable se acompañará de los siguientes documentos adicionales:

- a) Acreditación de la identidad del promotor y del resto de los agentes de la edificación.
- b) Descripción gráfica y escrita de la actuación y su ubicación física, así como proyecto suscrito por técnico competente cuando lo requiera la naturaleza de la obra, con sucinto informe emitido por el redactor que acredite el

cumplimiento de la normativa exigible.

- c) Documentación adicional exigida por la normativa ambiental, cuando proceda.
- d) Indicación del tiempo en que se pretende iniciar la obra y medidas relacionadas con la evacuación de escombros y utilización de la vía pública.

3. El promotor, una vez efectuada bajo su responsabilidad la declaración de que cumple todos los requisitos exigibles para ejecutar las obras, y presentada esta ante el ayuntamiento o entidad local competente junto con toda la documentación exigida, estará habilitado para el inicio inmediato de las obras, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración.

Artículo 22. Actos promovidos por administraciones públicas

Los actos que sean promovidos por la administración General del Estado, por la Generalitat o por las entidades de derecho público dependientes o vinculadas a ellas, estarán sujetos a licencia municipal conforme al artículo 224 de la LOTUP salvo que la legislación sectorial aplicable.

Artículo 23. Licencias de obra en SU que no reúnan la condición de solar.

En suelo urbano, además de la documentación relacionada con el correspondiente artículo de este Capítulo, según la clase de obra de que se trate, el solicitante deberá presentar la siguiente:

- a) Compromiso expreso de edificación y urbanización simultáneas, de acuerdo con las características mínimas establecidas por el Ayuntamiento, que alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras precisas para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, según lo establecido en la normativa urbanística, hasta el punto de enlace con las

redes en funcionamiento.

- b) Justificación de la titularidad pública del vial o viales de acceso o de la cesión efectuada, en su caso.
- c) Compromiso expreso de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y de establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- d) Carta de Pago justificativa de haber efectuado el ingreso de fianza como garantía de la ejecución de las obras de urbanización: La cuantía de fianza se determinará con carácter previo a la solicitud de licencia por el Ayuntamiento y debe permitir la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización por este último, en caso de incumplimiento del compromiso de urbanización simultánea por el solicitante.

Artículo 24. Documentación para la tramitación de obras mayores

Para solicitar licencias de obras de nueva planta o demolición, se dirigirá instancia al Alcalde del Ayuntamiento, suscrita por el propietario, acompañada de los siguientes documentos:

- 1.- Nombre, apellidos y domicilio del solicitante, nº del D.N.I. en el caso de ser el solicitante persona física y denominación, razón social y domicilio de las personas jurídicas.
- 2.- Proyecto por triplicado, visado por el correspondiente Colegio Profesional.
- 3.- Nombre de la empresa constructora que va a ejecutar la obra y técnicos que la van a dirigir.

Artículo 25. Documentación para la tramitación de obras menores

Para solicitar licencias de obra de reparación o reformas se podrá hacer con una declaración responsable.

Artículo 26. Licencia en Suelo No Urbanizable

Las construcciones dedicadas a vivienda y erigidas con anterioridad a la aprobación del POP y que estén fuera de las zonas delimitadas como zonas urbanizadas ZUR, quedan en situación de fuera de ordenación. En estas edificaciones solo se autorizarán obras de mera conservación, no permitiéndose aumento de edificabilidad sobre lo ya edificado.

Se pueden, por tanto, admitir obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

En cuanto a las explotaciones agrarias existente, es decir aquellas instalaciones agrícolas o ganaderas que están en funcionamiento e inscritas en los registros oficiales establecidos, se permite la legalización de su actividad, aunque sus posibles ampliaciones están sujetas a lo dispuesto en el PGE en cuanto a compatibilidad de usos. En cualquier caso, toda construcción en el Suelo No urbanizable estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 5/2014.

CAPITULO A-4.- NORMAS GENERALES DE LOS USOS

Artículo 27. Tipos de usos y compatibilidad

A efectos de lo establecido en las presentes Normas, se establecen las distintas clases de usos. Esta clasificación se hace al objeto de fijar el grado de permisividad en cada una de las zonas de ordenación urbanística que prevé el Plan. Todo ello con independencia de que el Ayuntamiento pueda dictar unas ordenanzas de Usos y Actividades.

Dependiendo de su adecuación a una zona de ordenación urbanística y de acuerdo con la terminología de la LOTUP, los usos se clasifican en:

- a) Dominante: es el que caracteriza una zona.

b) Compatible: el que está autorizado en cada zona por no ser incompatible con el uso dominante.

c) Incompatible: el que está prohibido en cada zona.

Dependiendo de su naturaleza los usos pueden clasificarse en:

d) Públicos: los referentes a servicios públicos realizados o prestados por los órganos de la Administración.

e) Privados: los que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada.

Artículo 28. Clasificación funcional de los usos

Atendiendo a su función específica los usos se clasifican en: residencial, industrial y terciario.

Artículo 29. Uso residencial

1. Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

2. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

a) Residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.

b) Residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

Artículo 30. Uso terciario

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

Artículo 31. Uso industrial

Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

Artículo 32. Uso dotacional Comunicaciones

Abarca todo el conjunto de usos destinados a proporcionar una adecuada comunicación entre los territorios a los habitantes de la población. Se distinguen las siguientes categorías:

- a) Red viaria (CV). Son las carreteras situadas en el territorio. Incluye autovías, carreteras gestionadas por la comunidad autónoma y carreteras gestionadas por la diputación. En el núcleo urbano la red viaria son las calles.
- b) Red ferroviaria (CF). Red de ferrocarriles.
- c) Aparcamientos (CA). Zonas destinadas al estacionamiento de vehículos.

Artículo 33. Uso de dotacional Zona Verde

Son zonas cuyo uso, en zona urbana, está destinados a plantaciones de plantas. También zonas duras como plazas o áreas de juego. Se distinguen las siguientes categorías:

- a) Parques (VP). Es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas y en la que se pueda inscribir un círculo de 150 metros de diámetro.
- b) Jardines (VJ). Superficie mínima de 1.000 metros² en el que sea inscribible un círculo de 20 metros de diámetro.
- c) Área de Juego (VA). Espacio con una superficie mínima de 200 m² donde se pueda inscribir un círculo de 12 metros de diámetro.

Artículo 34. Uso dotacional Equipamiento

Abarca todo el conjunto de usos destinados a proporcionar una adecuada calidad de vida a los habitantes de la población. Se distinguen las siguientes categorías:

- a) Sanitario-Asistencial (QS). Comprende las actividades relacionadas con personas que precisan especial atención y cuidado. Incluye guarderías infantiles, hogares de jubilados, centros para la educación de minusválidos y similares y actividades relacionadas con el tratamiento o alojamiento de enfermos.
- b) Educativo-Cultural (QE). Comprende las actividades que tienen por fin la enseñanza y cultura en todos sus modos y grados, sea de titularidad pública o privada.
- c) Deportivo-Recreativo (QD). Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y actividades recreativas.
- d) Administrativo-Institucional (QA). Comprende las actividades destinadas a actividades administrativas o institucionales.

CAPITULO A-5.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 35. Actividades

En suelo urbano y urbanizable solamente podrán instalarse actividades inocuas y las reguladas por la legislación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias y cuya compatibilidad establezcan expresamente las ordenanzas aplicables en cada zona.

En suelos de uso global residencial, urbano o urbanizable, son incompatibles las actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas de índice alto según el Nomenclátor de Actividades Calificadas, sin perjuicio de las

determinaciones más restrictivas que se puedan establecer en las ordenanzas de cada zona.

Artículo 36. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial

Los parámetros urbanísticos y sus definiciones son los contenidos el ANEXO IV de la LOTUP.

Las alineaciones están indicadas en los correspondientes Planos de Ordenación. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones sobre el terreno, pudiendo realizarse los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

Artículo 37. Parámetros urbanísticos relativos a parcela

Según el Reglamento de Zonas Urbanística de la Comunidad Valenciana salvo en las siguientes definiciones:

- **PARCELA:** Se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo de titularidad pública o privada en las que, en su caso, se subdivide el suelo con ordenación pormenorizada.
- **PARCELA EDIFICABLE:** Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación. Dichas condiciones se refieren a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, edificabilidad, los ángulos medianeros u otros similares. Podrán edificarse aquellas parcelas que, aún no cumpliendo las condiciones de parcela mínima establecidas en la correspondiente zona de ordenanza, se hallen enclavadas entre dos edificaciones.
- **SOLAR:** Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que cumplan las condiciones exigidas a las mismas por las presentes Normas.

Artículo 38. Parámetros relativos a la edificación

Se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Zonas salvo en las siguientes

definiciones:

- **DISTANCIA AL LINDE:** Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo a la edificación, excluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros.
- **OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA:** La ocupación máxima de parcela se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación cerrada, incluidos los cuerpos volados y vuelos-cerrados o abiertos. Los terrenos que quedan libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima total de parcela, no podrán ser objeto, en superficie de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de las edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.
- **ALTURA REGULADORA:** Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida desde la cota de referencia hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. En los edificios cuya alineación de fachada deba coincidir con la alineación de calle, se toma como cota de referencia la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.
- **ALTURA TOTAL:** Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones o derivados de exigencias relacionadas con la prevención de incendios. En las calles con pendiente la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada para la altura reguladora. Se expresa en metros (m.).
- **NÚMERO DE PLANTAS:** El número máximo de plantas permitido es el indicado en el correspondiente plano de Ordenación. En el número de plantas se incluye la planta baja. Este número de plantas no podrá ser superado en ningún caso.

- **SÓTANO:** Se denomina sótano a la planta cuya cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota igual o inferior a 1,20 metros sobre la rasante de la acera.
- **PLANTA BAJA:** Se denomina Planta baja a aquella cuyo pavimento se encuentra a una cota igual a la acera o como máximo a 1,50 metros sobre la misma.
- **ALTURA DE PLANTA BAJA:** Se entiende por Altura de Planta Baja la distancia vertical medida desde la cara inferior del forjado del techo de Planta Baja a la rasante. Esta distancia se mide de manera similar a la establecida anteriormente para medir la altura reguladora en calles con pendiente.
- **CUERPOS VOLADOS:** Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de la alineación de la edificación y que tienen carácter ocupable por las personas. La altura mínima de los cuerpos volados sobre la rasante de la acera será de 3,50 metros.
- **ELEMENTOS DE INSTALACIONES:** Son las partes integrantes de los servicios de carácter común del edificio, como maquinaria, ascensor, antena de TV. y otros. Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones, definidos en estas Normas, deberán proveerse en el proyecto de edificación, como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio. La salida de aire deberá ser horizontal o en sentido ascendente y no se situarán por debajo de 3 m desde la rasante de la acera ni evacuarán agua directamente a la vía pública.

Artículo 39. Condiciones de habitabilidad de los edificios

Las condiciones de habitabilidad que deben cumplir todos los edificios destinados a vivienda, tanto los existentes como los de nueva construcción son las establecidas por las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes.

Los edificios o partes de los mismos destinados a otros usos distintos del de vivienda, se regirán por su normativa específica.

Artículo 40. Barreras arquitectónicas

Todas las construcciones deberán inexcusablemente evitar las barreras arquitectónicas, debiendo cumplir, además de las normas HD de Habitabilidad y Diseño las condiciones exigidas Ley 1/1998, de 5 de mayo, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, o normativa que la sustituya.

Artículo 41. Condiciones estéticas

Se recomienda que la nueva edificación se adapte al ambiente, tipología y características estéticas del entorno y el uso de materiales similares a los existentes tradicionales.

Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto deberán acabarse con tratamiento de fachada. Se prohíbe el dejar medianeras vistas sin acabar, éstas deberán tener el tratamiento de fachadas en cuanto a revocos, textura y color.

Artículo 42. Condiciones para uso industrial en Suelo No Urbanizable

Si la actividad se ubica en suelo No Urbanizable, deberá poseer la preceptiva Declaración de Interés Comunitario. Las canteras deberán además contar siempre con la Declaración de Impacto Ambiental. Respecto a la ubicación deberá tenerse en cuenta además la posible afección a cauces u otros dominios públicos.

Todas las instalaciones industriales deben cumplir con lo establecido en la Ley 34/2007 de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera (B.O.E. 16 de noviembre de 2007, número 275).

Es necesaria la adopción de al menos las siguientes medidas:

- Protección frente a viento de las caras de cada uno de los parques de

almacenamiento.

- Asfaltado de las zonas de rodadura.
- Retirada de los residuos sólidos inertes al vertedero autorizado.
- Gestionar todos los residuos que posean las características de residuos tóxicos o peligrosos tal como define la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, conforme a las prescripciones que establece dicha ley y demás disposiciones legales que la desarrollen. Debiendo, una vez obtenida la licencia municipal para ejercer la actividad pretendida, solicitar a la Consellería de Medio Ambiente, en el caso de que se produzcan dichos residuos, la inscripción en el registro de Pequeños Productores de Residuos Tóxicos y Peligrosos, tal como queda establecido en el art.2.2 del R.D. 833/88 y en la Ley 10/1998.
- Efectuar un correcto tratamiento y eliminación de las aguas residuales de origen industrial.
- Cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 7 de 2002 de protección contra la contaminación acústica de la Generalitat Valenciana y revisiones posteriores, justificando que no se transmite al exterior un nivel de ruido superior al fijado por dicha ley en función del uso dominante del suelo en el que se ubica la industria.
- Asfaltado de las vías de acceso a la industria.

CAPITULO A-6.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Artículo 43. Clasificación de actividades

Para las actividades consideradas con incidencia ambiental susceptibles de producir molestias u ocasionar riesgos o daños a las personas o al medio ambiente, se estará a lo dispuesto en la ley 6/2014 de 25 de julio de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunidad

Valenciana.

Para las actividades según los ANEXOS I, II y III de la citada ley será preceptivo la autorización ambiental integrada; licencia ambiental; declaración responsable ambiental o comunicación de actividades inocuas, según corresponda.

Artículo 44. Vertidos sólidos

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

3. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos a la red de alcantarillado.

4. En todos los Proyectos de Urbanización se establecerán las previsiones oportunas para la localización de los contenedores de recogidas de residuos.

5. Solo podrán realizarse vertidos de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos controlados.

Artículo 45. Vertidos líquidos

1. Los vertidos de aguas residuales a cauces públicos deberán contar con la autorización del organismo de la cuenca hidrográfica según dispones la Ley de Aguas respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicha Ley y Normas concurrentes.

2. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas y en las normas autonómicas de

aplicación.

3. En suelo urbano y urbanizable deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado. Los Proyectos de Urbanización de todos los sectores de suelo urbanizable dispondrán de sistemas de saneamiento que impidan fugas de aguas residuales.

4. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

5. Para aguas residuales industriales, el sistema de vertido previo al alcantarillado deberá cumplir las disposiciones vigentes (en especial el Reglamento del Dominio Público Hidráulico) y aquellas otras que dicte al efecto el Ayuntamiento. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la normativa específica municipal vigente. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

6. La evacuación de aguas residuales se realizará mediante conexión a la red de alcantarillado, estando esta conexión provista de pozo registrable.

7. Las fosas sépticas no se permiten en suelo clasificado como urbano o urbanizable. En ausencia de red de alcantarillado, la evacuación se efectuará mediante un sistema de depuración y vertido según la NTE-ISD.

Artículo 46. Evacuación de humos en edificios

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Quedan prohibidas las salidas de humos de bares y restaurantes por la

fachada a vía pública.

2. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

Artículo 47. Contaminación acústica y vibratoria

1. Queda regulada por la Ley 7/2002, de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la contaminación acústica, por las normas autonómicas y de forma complementaria por el presente Plan de Ordenación Pormenorizada y las Ordenanzas Municipales.

2. No se permitirá que ninguna actividad transmita a las viviendas colindantes un nivel de ruido superior a 30 dbA, sin perjuicio de las limitaciones de uso establecidas en las distintas zonas de calificación urbanística.

3. El nivel de ruido máximo perceptible desde el exterior no superará los máximos establecidos en la legislación valenciana y estatal, o en las Ordenanzas Municipales, o en su defecto, los señalados en estas Normas con carácter supletorio, si fueran más restrictivos. Los elementos separadores entre distintos locales, viviendas y zonas comunes contarán con el suficiente aislamiento al ruido aéreo y al impacto, según el Código Técnico de la Edificación.

4. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.

Artículo 48. Protección del riesgo de incendio forestal

Para las zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, se dispondrá de los Planes de Autoprotección de población aislada o urbanización que recoge el Plan Especial Frente al Riesgo de Incendios Forestales de la Comunidad Valenciana (Decreto 163/1998, del Consell)

Artículo 49. Protección de recursos hidrológicos

En la protección de los cauces públicos se estará a todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas), a las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico de la Cuenca y a las determinaciones contenidas en estas Normas.

Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática. Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.

Artículo 50. Protección del paisaje

La normativa aplicable para la adecuada protección del paisaje se encuentra en el correspondiente Estudio de Paisaje que es un documento del Plan General Estructural.

Artículo 51. Protección del patrimonio (Catálogo)

La normativa aplicable para la adecuada protección del paisaje se encuentra en el correspondiente Catálogo que es un documento del Plan General Estructural.

TÍTULO B. NORMAS PARA LAS ZONAS URBANIZADAS ZUR

CAPITULO B-1.- ZONAS URBANIZADAS (ZUR)

Artículo 52. Delimitación del suelo urbano (ZUR)

La delimitación del suelo urbano figura en los planos de ordenación correspondientes.

Las condiciones particulares de zona son aquellas que, junto con las generales establecidas en el Título A, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Artículo 53. Usos en Suelo Urbano

El uso global en Zonas Urbanizadas será el residencial.

El uso terciario está permitido en Zonas Urbanizadas.

El uso industrial está prohibido en Zonas Urbanizadas, con las excepciones siguientes:

- a) Talleres compatibles con viviendas. Se denomina Actividad Artesanal la que incluida en el repertorio de oficios artesanos, desarrolla prioritariamente operaciones de carácter eminentemente manual, pudiendo emplear a efectos auxiliares elementos de accionamiento electromecánico. Comprende las actividades de tipo industrial al servicio directo del consumidor, o que por sus características necesita desarrollarse en un ámbito de uso dominante residencial.
- b) Almacenaje compatible con la vivienda: comprende la actividad de almacenaje de bienes y materiales de cualquier tipo para su distribución a los establecimientos industriales o de comercio minorista de aquellas actividades que no implican la manipulación de productos tóxicos o peligrosos excepto aquellos que, como los combustibles utilizados con fines domésticos, están

directamente vinculados al uso residencial y se almacenan de acuerdo con su normativa específica.

- c) Se permite el uso industrial para el procesamiento de productos ganaderos y agrícolas, como el secadero de jamones.

No se permitirán talleres o fábricas que produzcan ruidos o emanaciones inconvenientes para el ambiente general.

Artículo 54. Zonificación de las Zonas Urbanizadas

Dentro de las Zonas Urbanizadas se distinguen las siguientes:

ZUR-NH: Zona Urbanizada Núcleo Histórico.

ZUR-RE: Zona Urbanizada Residencial

La delimitación de cada zona figura en los planos de ordenación correspondientes.

La fichas correspondientes al suelo urbano aparecen en el ANEXO I de estas normas urbanísticas.

CAPITULO B-2.- Zona Urbanizada Núcleo Histórico (ZUR-NH)

Artículo 55. Tipo de edificación. ZUR-NH

Se construirá en manzana cerrada, entre medianerías laterales, (en su caso medianerías) no constituyéndose edificios aislados.

No se permitirán retranqueos desde la alineación oficial en cualquiera de los elementos de fachada.

Artículo 56. Parcelación y parcela mínima. ZUR-NH

La organización de la superficie de esta zona, se establece a partir de su estructura viaria. Se mantendrán las alineaciones actuales, pudiendo ajustarse éstas en cada nueva edificación, de manera que sus puntos extremos en las medianerías,

permanezcan invariables

Para las parcelas ya consolidadas en la estructura de propiedad existente, reflejada en el plano catastral vigente, en la fecha de redacción de este proyecto, se considera parcela mínima la definida en este parcelario.

En parcelas nuevas, resultantes de segregaciones, separaciones, etc., se establece como parcela mínima la de una superficie de 40 m²., y una fachada mínima de 4 m.

Artículo 57. Ocupación. ZUR-NH

No se fija la ocupación de la edificación en la parcela.

Artículo 58. Alturas. ZUR-NH

La altura reguladora máxima de edificación en función del número de plantas efectivamente adoptado será el siguiente:

1 Planta : cuatro metros.

2 Plantas: siete metros.

3 Plantas: diez metros.

En los casos de parcelas enfrentadas a 2 viales opuestos, se referirá la altura máxima de cada fachada, como si se tratase de diferentes parcelas cuya profundidad llegue hasta el punto medio de la parcela.

La altura libre interior de las edificaciones, estará entre 2,5 m. y 3,6 m. en planta baja, y entre 2,5 m. y 2,80 en las restantes plantas.

Artículo 59. Cubiertas. ZUR-NH

No se establecen criterios para las cubiertas, más allá de los propios de la funcionalidad y adaptación al entorno.

Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán construir cajas de escalera, ascensores, depósitos, chimeneas y similares. En ningún caso, las

cumbreras del tejado, se elevarán más de 3,5 m. sobre la altura reguladora máxima.

Artículo 60. Sótanos y semisótanos. ZUR-NH

Estarán permitidos sótanos, en el caso de que por existir desnivel en las 2 fachadas de la misma edificación, una misma planta sea sótano dando a una calle y sea también una planta baja de otra calle; en este caso, también se permiten semisótanos.

Artículo 61. Vuelos. ZUR-NH

Se permitirán balcones abiertos de cerrajería. El espesor del forjado visible desde la vía pública no superará ocho centímetros. Deberán, además, cumplir las condiciones siguientes:

- a) La altura máxima de su cara inferior a la rasante de la acera, o en su defecto, de la calzada inmediatamente inferior será superior a 3,50 metros.
- b) El vuelo máximo no superará los siguientes valores:
 - Cuarenta centímetros.
 - La anchura de la acera inmediatamente inferior deducidos 15 cm.
 - De no existir acera, la mitad del ancho del vial en el tramo en cuestión, deducido 1,50 metros.
- c) Deberán separarse 60 cm. del eje de la medianera.
- d) El vuelo será perpendicular a la línea de fachada.

El Ayuntamiento podrá limitar el vuelo de los balcones, o incluso prohibirlos, cuando puedan ocasionar perjuicios al tráfico rodado.

Artículo 62. Fachadas. ZUR-NH

Respecto a las fachadas se estará a lo siguiente:

- a) Composición de fachadas: Los huecos de fachada y su composición

mantendrán una proporción acorde con los edificios existentes.

- b) Materiales de fachada: Las fachadas se atenderán en su aspecto exterior a los materiales tradicionales, zócalos enlucidos o de piedra, rejas de hierro y carpintería de madera.
- c) Elementos salientes en fachada: Quedan condicionados en sus dimensiones a no ocasionar perjuicios al tráfico rodado.

Artículo 63. Patios. ZUR-NH

La superficie mínima será de 9 m². con lado mínimo 3 m. exceptuándose aquellos casos, en donde por anchura de solar, y para poder dejar un paso en la planta de 0,90 m., deba reducirse el lado mínimo, no modificándose la superficie.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndolo hacer mancomunadamente, entre patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso, se formulará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con respectos a ambas fincas, y deberá ser presentada al Ayuntamiento al solicitar la licencia de obras.

Artículo 64. Ampliaciones y reformas. ZUR-NH

Las ampliaciones y reformas de edificios ya existentes, podrán hacerse, siempre que el edificio que resulte del existente más la parte añadida no sobrepase los límites que se fijan para los edificios de nueva planta.

CAPITULO B-3.- Zona Urbanizada Residencial ZUR-RE

Artículo 65. Tipo de edificación. Zona Urbanizada Residencial ZUR-RE

Corresponde a la zona residencial extensiva definida en el PDSU de Benafer. El ámbito es el grafiado en los planos correspondientes. La tipología es la de vivienda unifamiliar aislada, permitiéndose cuando las parcelas son grandes

tipología de pareados y adosados.

Se permite edificación abierta aislada o agrupada:

Agrupada cuando se construyan Viviendas Unifamiliares Pareadas o Viviendas Unifamiliares Adosadas.

Aislada cuando se los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela.

Se podrán construir ambos tipos en la zona urbanizada residencial, pero un solo tipo en cada parcela. Lógicamente la parcela mínima para viviendas adosadas será mayor que para vivienda pareada o aislada.

En el caso de uso dotacional equipamientos privado, se permite la tipología de agrupada plurifamiliar, por ejemplo para el caso de residencias.

Artículo 66. Parcela mínima. ZUR-RE

La parcela mínima apta para ser edificada, se establece en función del tipo de edificación a edificar en la parcela, con las siguientes limitaciones de parcela mínima:

Para Vivienda Aislada: 250 m2 de superficie.

Para Vivienda Pareada: 400 m2 de superficie.

Para Vivienda Adosada: 1.000 m2 de superficie.

Para dotacional privada agrupada plurifamiliar: 1.000 m2 de superficie.

Artículo 67. Alineaciones oficiales. ZUR-RE

Son las líneas que se señalan en el correspondiente plano. La anchura mínima libre de la calle que transita por el camino de Caudiel tiene que tener un ancho de 6 metros, debiendo retranquearse las parcelas hasta la alienación correspondiente.

Respecto de esta alineación, las edificaciones guardarán los siguientes

retiros:

A línea de fachada 5 metros en vivienda aislada.

A lindes de otras parcelas 3 metros en vivienda aislada.

Para Vivienda Pareada: 2 m. a fachadas, sin separación en medianeras.

Para Vivienda Adosada: 2 m. a fachadas, sin separación en medianeras.

Para dotacional privada agrupada plurifamiliar: 2 metros a fachadas, sin separación en medianeras.

Las nuevas viviendas que se quieran construir junto a la carretera CV-211 deben guardar una distancia que respete la condición de travesía respecto a la línea del borde de la carretera. Respecto de las viviendas ya construidas junto a dicha carretera CV-211, solo se permiten las obras de mantenimiento y decoro, no pudiendo ocupar con nueva edificación la zona de protección de la carretera.

Artículo 68. Número de plantas y altura edificable. ZUR-RE

El número máximo de plantas es de dos.

La altura máxima edificable, en función del número de plantas, es la siguiente:

1 planta: 4 metros.

2 plantas: 7 metros.

Artículo 69. Ocupación de parcela. ZUR-RE

La edificación podrá ocupar hasta un máximo del 40 % de la superficie total de la parcela, debiendo quedar el resto de superficie como espacio libre ajardinado.

Artículo 70. Composición de fachadas y materiales. ZUR-RE

La tipología es de vivienda unifamiliar aislada, la composición y volúmenes son libres. El uso de materiales se pueden usar materiales tradicionales, y se primará la estética y la eficiencia energética.

CAPITULO D-1.- SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 71. Delimitación del Suelo Urbanizable. (SNU)

En cuanto al suelo no urbanizable, la clasificación y normativa está reflejada en el Plan General Estructural.

Artículo 72. Delimitación del Suelo Urbanizable. (SNU)

En cuanto al suelo no urbanizable, la clasificación y normativa está reflejada en el Plan General Estructural.

Conforme al art. 197 de la LOTUP, se permiten en suelo no urbanizable las construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales, así como otras actividades propias del suelo rural, que sean las estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación. Dichas instalaciones tienen que cumplir las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente.

Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal, o con sus características naturales propias. También se admitirá, con las mismas exigencias, el uso e instalaciones estrictamente necesarias para la cría particular o comercial de animales, así como las de estancia de animales de compañía, siempre que se ajusten a la normativa sectorial aplicable.

Se permiten los necesarios para el mantenimiento, mejora, modernización o la dotación de las infraestructuras necesarias para el correcto desarrollo de la actividad agraria.

Respecto a la actividad ganadera:

1.- Se considera la figura de explotación ganadera existente, de forma que, para los casos en que su localización quedara en suelo catalogado como distinto del suelo no urbanizable común, se permiten las siguientes actuaciones:

- a) La legalización de las instalaciones.

- b) La ampliación de las instalaciones cuando se cumplan las condiciones de los artículos 53 o 54 de la Ley 6/2003 de ganadería de la Generalitat Valenciana y disposiciones sectoriales que correspondan.
- c) En cualquier caso, se concederán las autorizaciones que correspondan para la realización de obras con el fin de adecuar las instalaciones a las condiciones técnicas, higiénico-sanitarias y de bienestar animal que dicte la Conselleria competente.

2.- En suelo no urbanizable protegido agrícola o forestal, se permite la posibilidad de la construcción y legalización de infraestructuras que permitan un aprovechamiento de los recursos pastables y la implantación de explotaciones ganaderas en enclaves agrícolas y zonas degradadas.

DISPOSICIÓN ADICIONAL. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

En aquellas edificaciones o instalaciones existentes situadas en régimen de fuera de ordenación podrán llevarse a cabo las obras de mantenimiento y/o mejora necesarias, sin que en ningún caso pueda conllevar ampliación de la superficie ocupada.

Propuesta para Aprobación

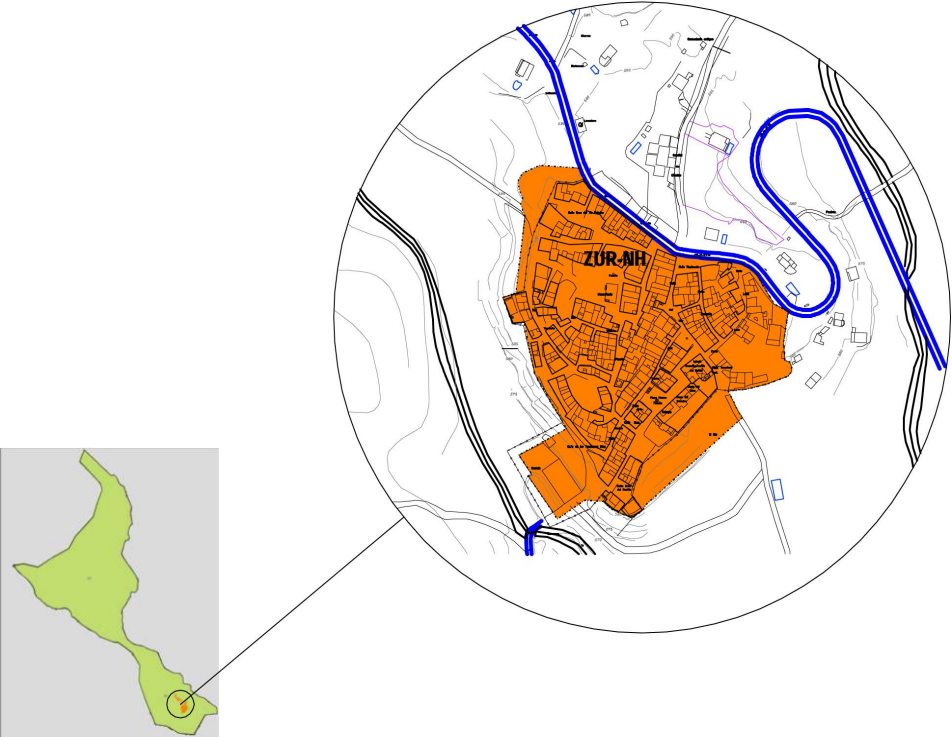
En Benafer, Mayo de 2.015



El arquitecto redactor del Plan General,

Francisco Corral Fernández

ANEXOS

ANEXO I: FICHAS DE ZONA

FICHA DE ZONA (urbanizada)	ZONA URBANIZADA NUCLEO HISTORICO (ZUR-NH)
<i>DEFINICIÓN DE LA ZONA</i>	
CODIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	Zona Urbanizada Núcleo Histórico (ZUR-NH)
SUPERFICIE	40.252 m2
USOS DOMINANTES	Residencial
USOS COMPATIBLES	Terciario – Turístico - Industrial
USOS INCOMPATIBLES	---
DENSIDAD	(201 viv) 50 viv/Ha - Densidad Media, art. 27 LOTUP
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,5 m2 techo/m2 suelo bruto
POBLACION MÁXIMA	423 habitantes
<p>PLANO</p> <div style="text-align: center;">  </div>	
PROTECCIONES	No
AFECCIONES	No
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN	No
CONDICIONES PARA USOS PERMITIDOS	Cumplir normativa POP y LOTUP
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	Art. 55 a 64 de la normativa urbanística POP

FICHA DE ZONA (urbanizada)	ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL (ZUR-RE)
<i>DEFINICIÓN DE LA ZONA</i>	
CODIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE)
SUPERFICIE	31.850 m2
USOS DOMINANTES	Residencial
USOS COMPATIBLES	Terciario – Turístico
USOS INCOMPATIBLES	Industrial
DENSIDAD	(64 viv) 20 viv/Ha - Densidad Baja, art. 27 LOTUP
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,4 m2 techo/m2 suelo bruto
POBLACION MÁXIMA	134 habitantes
<p>PLANO</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;">  </div>  </div>	
PROTECCIONES	No
AFECCIONES	No
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN	No
CONDICIONES PARA USOS PERMITIDOS	Cumplir normativa POP y LOTUP
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	Art. 65 a 70 de la normativa urbanística POP

ANEXO II: FICHA RESUMEN POP

SUELO URBANIZADO

ZONIFICACIÓN		SUPERFICIES (m ²)	TOTAL SUPERFICIES (m ²)
ZUR-NH	RESIDENCIAL	23.463	40.252
	DOTACIONAL	3.126	
	VIALES	12.910	
	ZONA VERDE	753	
ZUR-RE	RESIDENCIAL	21.456	31.850
	DOTACIONAL	5.354	
	VIALES	1.646	
	ZONA VERDE	3.394	
TOTAL SUELO URBANIZADO			72.102