Butlletí Oficial de la Província d'Alacant
edita excma. diputació provincial d'alacant
Boletín Oficial de la Provincia de Alicante
edita excma. diputación provincial de alicante
eBOP
Nº 227 de 29/11/2021

II. ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

CONSELLERIA DE POLITICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS Y MOVILIDAD ST DE URBANISMO

11336 *BENASAU. ACUERDO DE LA CTU DE 27/09/2021 APROBANDO DEFINITIVAMENTE EL PLAN GENERAL*

ANUNCIO

EXPTE. 41/21.- BENASAU. Plan General. PL-02/0086

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 27 de septiembre de 2021, adoptó por unanimidad de los asistentes el siguiente ACUERDO:

Visto el expediente de referencia y sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones

ANTECEDENTES

I.- TRAMITACIÓN MUNICIPAL

El proyecto se sometió a información pública por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 5 de abril de 2001, insertándose anuncios en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº 3990 de 2 de mayo de 2001 y en el diario "Información" de 24 de abril de 2001. Durante el periodo de información pública no se presentaron alegaciones y el documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 5 de julio de 2001, por mayoría absoluta de los miembros de la Corporación.

Introducidas modificaciones como consecuencia de los requerimientos efectuados por diferentes administraciones u organismos, las sucesivas versiones de la documentación modificada fueron aprobadas provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en fechas 5 de febrero de 2003, 20 de abril de 2005, 16 de julio de 2005, 20 de octubre de 2005 y 10 de mayo de 2006, en todos los casos, por mayoría absoluta de los miembros de la Corporación.

En fecha 21 de enero de 2009 el Pleno del Ayuntamiento acordó someter a nueva información pública el documento junto a su estudio de impacto ambiental durante 40 días hábiles, publicándose anuncios en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº 5951 de 10 de febrero de 2009 y en el diario "Información" de 30 de enero de 2009. Durante este periodo de información pública se presentaron alegaciones, que constan informadas y resueltas en el expediente municipal. El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 25 de noviembre de 2009 y por mayoría absoluta de sus miembros, aprobó provisionalmente el documento. Introducidas modificaciones como consecuencia de los requerimientos efectuados por diferentes administraciones u organismos, la documentación modificada fue aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 2 de febrero de 2011, por mayoría absoluta de los miembros de la Corporación.

En fecha 18 de septiembre de 2013 el Pleno del Ayuntamiento acordó aprobar e implementar el plan de participación pública del Plan General, abriendo una fase de participación ciudadana durante 30 días naturales. Se publicó anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº 7129 de 11 de octubre de 2013.

En fecha 12 de agosto de 2014 el Pleno del Ayuntamiento acordó someter a información pública la versión preliminar del plan general junto con los informes de sostenibilidad ambiental y de paisaje, y el catálogo de paisaje. Y ello durante 45 días hábiles, publicándose anuncios en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº 7358 de 11 de septiembre de 2014 y en el diario "Información" de 18 de septiembre de 2014. Durante este periodo de información pública se presentó una única alegación, que consta informada y resuelta en el expediente municipal.

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 25 de julio de 2016, acordó por mayoría absoluta de sus miembros la aprobación provisional de la versión preliminar del plan general, junto con sus estudios e informes. Introducidas modificaciones como consecuencia de los requerimientos efectuados por diferentes administraciones u organismos, el texto refundido fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 14 de diciembre de 2016, por mayoría absoluta de los miembros de la Corporación.

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 29 de enero de 2018, adoptó el acuerdo de someter a información pública el documento, tras las modificaciones introducidas como consecuencia de los requerimientos efectuados por diferentes administraciones u organismos, durante 20 días, publicándose anuncio en el Diari Oficial de la

Generalitat Valenciana nº 8260 de 23 de marzo de 2018. Durante este periodo de información pública se presentaron 8 alegaciones, que constan informadas y resueltas en el expediente municipal. El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 18 de diciembre de 2018 y por mayoría absoluta de sus miembros, aprobó provisionalmente el documento. A causa de requerimientos efectuados por diferentes administraciones, el Pleno del Ayuntamiento, en fecha 23 de mayo de 2019, aprobó provisionalmente el proyecto.

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 24 de noviembre de 2020, adoptó el acuerdo de someter a información pública el documento, por contener cambios sustanciales, durante 20 días, publicándose anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº 8970 de 10 de diciembre de 2020. Durante este periodo de información pública no se presentaron reclamaciones ni alegaciones. A causa de requerimientos efectuados por diferentes administraciones, se realizaron posteriores aprobaciones provisionales por el Pleno del Ayuntamiento con fechas 9 de marzo de 2021 y finalmente 23 de julio de 2021.

II.- DOCUMENTACIÓN

La documentación presentada se compone de memoria informativa y justificativa, planos de información y de ordenación, directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio, normas urbanísticas, fichas de planeamiento y gestión y catálogo de bienes y espacios protegidos. Acompaña informe de sostenibilidad ambiental, estudio de paisaje, catálogo de paisaje, estudio acústico, memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

III.- CONTENIDO

El municipio de Benasau se sitúa en la comarca de El Comtat, al norte de la provincia de Alicante. El término municipal, con una superficie de 9,04 km², limita con los de Gorga, Quatretondeta, Confrides, Alcoleja y Penáguila.

El municipio se encuentra en la falda de la Serra de Serrella, y está atravesado de este a oeste por los barrancos de Pinòs, Benadoch y Ares. Se encuentra atravesado de este a oeste por la carretera CV-70, de titularidad autonómica. En las proximidades del casco urbano se encuentra la intersección de ésta con la carretera CV-770, de titularidad local, hacia el sur. Atraviesan el término 9 vías pecuarias, con anchuras

legales de 10 y 12 metros. Cuenta con dos núcleos urbanos: el de Benasau y el de Ares, ambos situados en el centro del término municipal y distantes 1,5 km aproximadamente. La población de derecho es de 156 habitantes según los datos de 1 de enero de 2018, últimos publicados, y se mantiene estable desde hace décadas.

El planeamiento general vigente es la Delimitación de Suelo Urbano aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 25 de septiembre de 1986. En ella se clasifica el suelo del siguiente modo:

CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE
SUELO URBANO	51.000 m²
SUELO NO URBANIZABLE	8.989.000 m²
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	9.040.000 m²

Debe reseñarse que la parte del término municipal por encima de la cota de 900 metros se clasifica como suelo no urbanizable de protección. El suelo urbano, por su parte, se corresponde únicamente con el núcleo de Benasau.

La propuesta presentada pretende la ordenación del término municipal, con los objetivos básicos de preservar las características del medio rural, fomentar los desarrollos residenciales integrados en el núcleo urbano y adaptados a la escala real de las posibilidades de desarrollo de éste, posibilitar los desarrollos residenciales de compleción del núcleo, a más largo plazo y mejorar las posibilidades de desarrollo de Ares y de su integración con Benasau.

En base a ellos, la propuesta presenta las siguientes características fundamentales:

- Clasifica como suelo urbano los núcleos de Benasau y de Ares. En cada uno de ellos delimita una zona de núcleo histórico tradicional. Además, en el núcleo de Benasau delimita la zona de expansiones orgánicas del núcleo, que se sitúa en los bordes del núcleo histórico y la zona de desarrollo moderno-travesía, también junto a la carretera CV-70. Esta última se divide en dos subzonas, una de ellas de uso global residencial y la otra de uso global industrial, y se incluye junto a determinados suelos dotacionales en una unidad de ejecución para su desarrollo mediante actuación integrada.

- Determina la red primaria de dotaciones, que incorpora los existentes y dos de nueva creación: un equipamiento de servicio urbano destinado a la EDAR de Ares y una zona verde situada junto al equipamiento deportivo de Benasau.

- Plantea un ámbito de reserva de suelo en el que se prevé la implantación de la variante de la carretera CV-70.

- Establece dos categorías de suelo no urbanizable, común y de especial protección. Dentro del suelo no urbanizable común distingue el común rústico, el de permisibilidad de usos económicos y el libre de construcciones arquitectónicas permanentes. Este último es en el que se permiten reclasificaciones de suelo urbanizable cuando estén colmatados los desarrollos existentes y mayoritariamente las ampliaciones propuestas. En el suelo no urbanizable de especial protección distingue las protecciones hidráulico-ecológicas, forestales, paisajísticas, de huertos y de calvario.

La propuesta clasifica y califica el suelo de acuerdo con las siguientes magnitudes:

CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m²)	TOTAL (m²)
URBANO	Núcleo histórico tradicional	28.118	
	Expansiones orgánicas núcleo	2.872	
	Desarrollo moderno travesía: residencial	19.798	
	Desarrollo moderno travesía: industrial	27.581	
	Dotaciones	37.531	115.900
NO URBANIZABLE	Común rústico	2.762.500	
	Común permisividad usos económicos	93.200	
	Común libre de construcciones	31.300	2.887.000
	De protección hidráulico-ecológica	1.547.200	
	De protección forestal	2.941.200	
	De protección paisajística	1.201.500	
	De protección huertos	263.900	
	De protección calvario	900	
	Dotaciones	273.600	6.228.300
TOTAL			**9.231.200**

IV. EVALUACIÓN AMBIENTAL

Consta en el expediente acuerdo Comisión de Evaluación Ambiental de 18 de enero de 2013 de "Emitir el documento de referencia del Plan General de Benasau, debiendo

recogerse las consideraciones efectuadas para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental y de la versión preliminar del Plan General".

Tras los trámites pertinentes, la Comisión de Evaluación Ambiental emite Memoria Ambiental en fecha 27 de julio de 2017, debiéndose incorporar al Plan, antes de su aprobación definitiva, las siguientes determinaciones:

"*1. Se estima ambientalmente aceptable la propuesta de suelo urbanizable residencial siempre y cuando se adapte a los crecimientos máximos residenciales admitidos por la ETCV, en ese sentido, se considera:*

1.a. Ambientalmente viable el nuevo desarrollo urbanístico mediante el suelo urbanizable denominado AI-1.2, el cual incluirá la denominada zona NVL.

1.b. Se deben eliminar las ampliaciones de suelo urbanizable denominadas AI-1.1 y AI-1.3 y clasificarlas como suelo no urbanizable común con la calificación de los terrenos colindantes.

2. La regulación de usos en el Suelo No Urbanizable Común "Libre de Construcciones Arquitectónicas", es adecuada para la protección y mantenimiento de la zona de valor ambiental y paisajístico del Tossalet de Benasau, si bien no puede considerarse evaluada favorablemente desde la perspectiva ambiental dicha zona para la previsión establecida en las Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio (DEUT) aportadas, por lo que cualquier propuesta de desarrollo urbanístico que se plantee sobre dicha zona deberá ser sometida a evaluación ambiental estratégica.

3. La redacción definitiva de la versión preliminar del Plan General de Benasau deberá incluir en las Normas Urbanísticas, en relación al Suelo No Urbanizable, las siguientes consideraciones:

3.a. Se incorporarán las consideraciones realizadas en la presente Memoria Ambiental al respecto de los siguientes usos en el SNU Común Rústico:

Ganadero. Incluir las distancias a zonas residenciales: 1000 metros para granjas porcinas, 250 metros para el resto de granjas.

Actividades de explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras. El emplazamiento y desarrollo de estas actividades requerirá el establecimiento de un perímetro de protección de, al menos, 500 metros alrededor de todo el ámbito de la cantera en el que no exista y/o no se permita uso residencial.

Vivienda familiar y vivienda rural vinculada a la explotación agricola. La rehabilitación de las viviendas solo se admitirá en el caso de disponer aquéllas de los servicios urbanísticos imprescindibles: abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales.

Plantas de tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos. Con independencia de que su titularidad sea privada o pública, estas actividades sólo podrán implantarse cuando no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

En el "Cuadro general de características de las construcciones en Suelo No Urbanizable Común" debe requerirse 5.000 m² de parcela mínima para los usos compatibles en el SNUC recogidos por el artículo 27 de la Ley 10/2004 de SNU, relativo a las actividades terciarias o de servicios.

3.b. Se incorporarán las consideraciones realizadas en la presente Memoria Ambiental al respecto de los siguientes usos en el SNU de Especial Protección (apartado D.3.2).

4. Incorporar, en la redacción definitiva del Plan General, las determinaciones en materia de Paisaje realizadas por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje en su informe de fecha 20 de julio de 2017, recibido el 26 de julio, y obtener informe favorable del citado Servicio, incorporándose, en su caso, las consideraciones que pudieran indicarse en su informe.

5. Los planos de ordenación estructural de la versión preliminar del Plan General de Benasau deberán incluir:

5.a. Incorporar la reserva de suelo para la variante de la CV-70.

5.b. Reflejar la ubicación y perímetro de protección de los pozos de abastecimiento.

6. Se completarán y actualizarán los indicadores de los objetivos ambientales estratégicos de conformidad con las indicaciones realizadas en la presente Memoria Ambiental.

6.a. Debe calcularse el Indicador 6 Uso racional del recurso agua. Deberá calcularse la demanda estimada en la situación actual, y la estimada con el desarrollo completo del planeamiento propuesto.

6.b. Debe añadirse un nuevo indicador o completarse el Indicador 7 para recoger el objetivo ambiental de recogida y tratamiento de aguas residuales, debiéndose distinguirse las aguas residuales de Benasau de las de Ares del Bosque. Deberá calcularse la estimación del volumen anual de agua residual recogida y tratada en la situación actual y en la situación de total desarrollo del planeamiento.

6.c. Deberá calcularse el Indicador 8.2 Zonas con niveles sonoros de recepción externo adecuados. Haciendo uso del resultado del Estudio Acústico, tanto en la situación preoperacional como postoperacional, deberán recogerse las superficies de suelo con uso sanitario y docente, uso residencial, Uso terciario y uso industrial y de servicios, en los que se cumplan los límites sonoros máximos (día y noche) permitidos por la legislación vigente.

7. Previa a la aprobación definitiva del Plan General, deberá contarse con el informe favorable de las siguientes administraciones, incorporándose, en tal caso, las determinaciones contenidas en los mismos en la redacción definitiva del Plan General:

7.a. Informe de la dirección General de Cultura y Patrimonio al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

7.b. Informe de la Subdirección General de Infraestructuras Educativas".

Además, debe indicarse que, dado que la propuesta aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 18 de diciembre de 2019 se apartaba de las determinaciones finales de la Memoria Ambiental en la clasificación otorgada a tres parcelas, al proponerse clasificar como suelo urbano, en fecha 22 de febrero de 2019 desde este

Servicio Territorial se recabó pronunciamiento al órgano ambiental acerca de la viabilidad de incorporar las citadas modificaciones.

En fecha 17 de abril de 2019, la Comisión de Evaluación Ambiental acordó emitir Memoria Ambiental Complementaria favorable por considerar que no tendrá incidencia significativa en el modelo territorial del municipio, no producirá incremento significativo en el consumo de recursos ni supone afección sobre elementos del patrimonio natural ni cultural, por lo que su adopción no es susceptible de generar ningún efecto significativo añadido sobre el medio ambiente respecto de la memoria ambiental emitida por acuerdo de la comisión de evaluación ambiental en fecha 27 de julio de 2017.

V.- INFORMES

Constan en el expediente los siguientes informes de aquellas administraciones cuyas competencias o bienes demaniales pudieran resultar afectadas por la propuesta:

- Diputación Provincial de Alicante, Área de Infraestructuras, de 27 de abril de 2005, de carácter favorable. Consta en el expediente que en fecha 22 de septiembre de 2010 el Ayuntamiento recabó nuevo informe a ese organismo sin que hasta la fecha conste su emisión.

- Conselleria de Infraestructuras y Transportes, Dirección General de Energía, de 21 de junio de 2010, que no plantea objeciones a la aprobación del Plan.

- Conselleria de Sanidad, de 3 de mayo de 2010, que no plantea objeciones a la aprobación del Plan.

- Conselleria de Infraestructuras y Transportes, Dirección General de Transportes y Logística, de 29 de abril de 2010, que no plantea objeciones a la aprobación del Plan.

- Conselleria de Industria, Comercio e Innovación, Dirección General de Comercio y Consumo, de 29 de abril de 2010, de carácter favorable.

- Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo, Servicio Territorial de Industria de Alicante, de 7 de octubre de 2014, de carácter favorable si bien recomienda que se incluyan en los usos compatibles de las diferentes zonas de

ordenación el industrial, terciario y artesanal, a fin de permitir la incorporación de pequeñas actividades, dada la inexistencia de suelo calificado como industrial.

- Conselleria de Gobernación y Justicia, Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias, de 7 de octubre de 2014, de carácter favorable.

- Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, Subdirección General de Infraestructuras Públicas, de 22 de octubre de 2014, de carácter favorable.

- Confederación Hidrográfica del Júcar, de 5 de noviembre de 2014, de carácter favorable.

- Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, Dirección General de Medio Natural, de 6 de noviembre de 2014, de carácter favorable en cuanto a la afección a espacios de la Red Natura 2000.

- Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, Subdirección General de Ordenación, Planificación y Actuaciones Territoriales Estratégicas, de 25 de noviembre de 2014, de carácter favorable al concluir que la propuesta no se encuentra afectada por riesgo de inundación.

- Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, Servicio Territorial de Medio Ambiente de Alicante, de 13 de marzo de 2015, de carácter favorable en cuanto a la afección a vías pecuarias, terrenos forestales y montes gestionados por la Generalitat.

- Entitat Pública de Sanejament d'Aigües, de 2 de abril de 2015, acerca de la viabilidad del tratamiento en el sistema público de saneamiento y depuración de Benasau de las aguas residuales generadas por el desarrollo previsto en el Plan, indicando que el sistema está diseñado para tratar 60 m^3/día, siendo que en ese momento el efluente es de 32 m^3/día; que el desarrollo del Plan implicará la necesidad de tratar 95,76 m^3/día, por lo que es necesario que el Plan prevea un área de reserva contigua a la instalación actual para futuras ampliaciones. Además, se establecen las condiciones para la conexión al sistema público de saneamiento y depuración.

- Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, Dirección Territorial de Alicante, Sección de Calidad Ambiental, de 7 de mayo de 2019, en relación con el estudio acústico remitido, con una serie de observaciones a subsanar, entre las que destacan la de solucionar la problemática de ruido en relación con la compatibilidad de los usos industrial y residencial y la adopción de posibles medidas adecuadas para la reducción del nivel de ruido.

- Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de 13 de mayo de 2019, de carácter favorable:

> *"Considerando incluidos en la infraestructura verde municipal los suelos zonificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección y los recursos paisajísticos catalogados, así como obligatoria la redacción de un estudio de integración paisajística para el desarrollo de la actuación integrada AI-0.1, para lo que deberá incluirse esta condición en las fichas del ámbito.*
>
> *En todo caso, el texto refundido del Plan General debe modificarse con la documentación correspondiente a la infraestructura verde y la ficha del ámbito AI-01 indicada, y con la delimitación gráfica de las unidades de paisaje y la inclusión de la ficha del recurso paisajístico RP-03 en el Catálogo, en los términos expuestos en el presente informe".*

- Conselleria de Educación, Cultura y Deporta, Dirección General de Infraestructuras Educativas, Servicio de Infraestructuras Educativas, de 5 de mayo de 2021, de carácter favorable.

- Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, Dirección General de Cultura y Patrimonio, de 17 de septiembre de 2021, de carácter favorable.

Consta además que en fecha 12 de septiembre de 2014 el Ayuntamiento solicitó informes a los municipios de Penáguila, Quatretondeta, Gorga, Alcoleja y Confrides, sin que hasta la fecha conste su emisión y habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido para ello.

CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

PRIMERA. - El procedimiento seguido por el Ayuntamiento resulta acorde con lo preceptuado en el artículo 38 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU).

SEGUNDA. - La documentación se considera completa en los términos previstos en los artículos 45 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

TERCERA. - En cuanto a las determinaciones finales de la memoria ambiental emitida en fecha 27 de julio de 2017 debe indicarse lo siguiente:

- En cuanto a la primera, relativa a la clasificación de suelo urbanizable, la propuesta ha eliminado la previsión de las zonas denominadas AI-1.1 y AI-1.3. Esta última se ha clasificado como suelo no urbanizable común. La primera se ha clasificado como suelo no urbanizable común libre de construcciones arquitectónicas permanentes, a excepción de un ámbito de unos 700 m² que se ha incorporado al suelo urbano, a fin de completar la manzana situada al sur de la calle Canonge Más Picó. La zona denominada AI-1.2 se ha clasificado como suelo urbano, sujeta al régimen de actuaciones aisladas.

- En cuanto a la segunda, relativa al Suelo No Urbanizable Común "Libre de Construcciones Arquitectónicas, el artículo 2.5.0.1 de las Normas Urbanísticas ha incorporado la necesidad de que las actuaciones de reclasificación de este ámbito requieren evaluación ambiental estratégica.

- En cuanto a la tercera, relativa a la ordenación del suelo no urbanizable, las relativas a la ordenación del suelo no urbanizable común rústico se incorporan al artículo 2.5.0.1 de las Normas Urbanísticas, y respecto a la relativa al suelo no urbanizable de especial protección, el plano de ordenación estructural incorpora los pozos de abastecimiento con su perímetro de protección de 600 metros de diámetro; la compatibilidad de las actuaciones de conservación de cauces se incorpora al artículo 2.5.0.1 de las Normas Urbanísticas; y las compatibilidades reclamadas en el suelo no urbanizable de protección Forestal se incorporan al artículo 2.5.0.1 de las Normas Urbanísticas.

- En cuanto a la cuarta, relativa a la necesidad de obtener informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, el día 13 de mayo de 2019 se emitió informe por dicho servicio, de carácter favorable.

- En cuanto a la quinta, relativa a la necesidad de incorporar determinados aspectos a los planos de ordenación estructural, tanto la reserva de suelo para la variante CV-70 como la ubicación y perímetro de protección de los pozos de abastecimiento, ambas se han incorporado al plano de ordenación estructural.

- En cuanto a la sexta, relativa a la necesidad de completar y actualizar los indicadores de los objetivos ambientales estratégicos, las cuestiones indicadas en los epígrafes 6.a y 6.b se han añadido al indicador 6, y la indicada en el epígrafe 6.c se ha añadido al indicador 8.2.

- Y en cuanto a la séptima, relativa a la necesidad de obtener informes favorables de los departamentos competentes en educación y patrimonio cultural, los mismos han sido solicitados y emitidos con carácter favorable, tal como se ha indicado en el antecedente quinto.

CUARTA. - En lo referente al cumplimiento de los condicionantes establecidos en los informes de aquellas administraciones cuyas competencias o bienes demaniales pudieran resultar afectadas, se comprueba lo siguiente:

- En cuanto al informe de fecha 7 de mayo de 2019, de la Sección de Calidad Ambiental, respecto al estudio acústico, se han cumplido las determinaciones del siguiente modo:

  - Por un lado, se sustituye la tabla contenida en las NNUU del PG por una remisión a las tablas 2 del del Anexo II y tabla 1 del Anexo 3, de la ley 7/2002, redenominando el apartado como Ruidos y Vibraciones.

  - Por otro lado, se ha completado la ficha de la AI-0.1, al señalar como objetivo de la reurbanización de la pieza el minorar los niveles de ruido derivados del servicio de la travesía urbana de la CV-70 para que no superen los máximos previstos por la legislación.

- La recomendación contenida en el informe de 7 de octubre de 2014 del Servicio Territorial de Industria de Alicante, ha sido contemplada en el artículo 1.5.4.1 de las Normas Urbanísticas.

- En cuanto a las condiciones contenidas en el informe de la Entitat Pública de Sanejament d'Aigües de 2 de abril de 2015, la propuesta ha reducido los ámbitos clasificados como suelos urbanos y urbanizables, y realiza un cálculo en virtud del cual se justifica que el desarrollo del Plan implicará la necesidad

de tratar 52,4 m^3/día, por lo que la EDAR actual es suficiente. Además, se reserva una parcela próxima al núcleo de Ares para la implantación de una EDAR que dé servicio al mismo. Para la EDAR existente se establece una zona de protección en la que no se permiten usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos. Las condiciones de conexión se recogen en los artículos 1.5.2.1, 2.2.1.4 y 2.4.0.2 de las Normas Urbanísticas.

- En relación con el informe de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de 13 de mayo de 2019, se comprueba lo siguiente:

  - Respecto al Catálogo de Paisaje, se ha modificado la delimitación gráfica de las unidades de paisaje, tanto en las fichas del Catálogo de Paisaje como en las del Estudio de Paisaje, para que coincidiesen con la delimitación grafiada en el plano de "*Unidades y Recursos de Paisaje"*.

  - Respecto a la Infraestructura Verde, se ha incluido en la infraestructura verde municipal los suelos zonificados como *"Suelo No Urbanizable de Especial Protección"* propuestos por el Plan General, así como los recursos paisajísticos catalogados (RP01 a RP08).

  - Se incluye en la documentación escrita (normas urbanísticas y ficha del ámbito) la necesidad de realizar un estudio de integración paisajística para el desarrollo del ámbito de actuación integrada AI-0.1.

QUINTA. - Las determinaciones contenidas en el expediente pueden considerarse correctas desde el punto de vista de las exigencias de política urbanística y territorial de la Generalitat, tal como se recoge en el artículo 40 de la LRAU.

SEXTA. - La Comisión Territorial de Urbanismo es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de Planes Generales y sus modificaciones, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 84, 85 y 94.1, de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, en relación con el artículo 7.1 del Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, aprobado por Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell

Vistos los preceptos legales citados y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo

ACUERDA

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan General del municipio de Benasau.

Segundo. - Publicar íntegramente el presente acuerdo aprobatorio, junto con la normativa urbanística y fichas de planeamiento y gestión, en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante a efectos de su inmediata entrada en vigor.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

Alicante, 15 de noviembre de 2021.- EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO.- Fdo. Miguel Nicolás Halabi Antón.- Inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico número registro 03022-1000

1 NORMAS GENERALES

1.1 GENERALIDADES

1.1.0.1 Objeto

Las presentes Normas Urbanísticas (en adelante NNUU), se integran por estas primeras Normas Generales (en adelante NUG) y las siguientes Normas Particulares (en adelante NUP), las Normas de Integración Paisajística (NIP) y las Disposiciones Adicionales (DA) y Transitorias (DT), y, tienen por objeto, conjuntamente con los restantes documentos que integran este Plan General y con los instrumentos de planeamiento que por este se declaren total o parcialmente vigentes y los que se aprueben para su mejora y/o desarrollo, determinar la ordenación y regular la gestión, ejecución y desarrollo urbanístico de su ámbito de aplicación, de conformidad y aunadamente con la legislación y demás normativa estatal y autonómica aplicable.

1.1.0.2 Ámbito de aplicación

Este Plan General es de aplicación a, y solo a, la totalidad del término municipal de BENASAU, por lo que cualquier determinación que afecte a otro término municipal debe entenderse como sugerencia para el planeamiento de ese otro municipio.

1.1.0.3 Vigencia

1 La vigencia de este Plan General es indefinida, sin perjuicio de las alteraciones directas que pueda sufrir como consecuencia de modificaciones parciales o sectoriales que se aprueben y de las indirectas derivadas de la aprobación de otros planeamientos que lo modifiquen.

2 Por revisión se entiende una alteración en profundidad y por completo de su contenido, motivada por la elección de otro modelo de ordenación, debida a la aparición de circunstancias sobrevenidas que hiciesen variar los presupuestos de partida de tipo territorial, demográfico o económico, o por el agotamiento de su capacidad, de forma que se sustituye este Plan por el revisado.

3 Modificaciones son las variaciones en el contenido del mismo no incluidas en el apartado anterior. No se entenderán como modificaciones del Plan las precisiones y/o reajustes de límites de los planes y/o proyectos de ordenación, gestión y urbanización, derivados de la mejora de la cartografía o de las adaptaciones a la realidad existente . Tampoco se entenderá como modificación del Plan el mero reajuste de la delimitación de recintos o la ampliación de estos que se destinen a nuevas infraestructuras técnicas derivados de requerimientos o de meras conveniencias técnicas, siempre que estén técnicamente justificado/as y la variación de superficies sobre la prevista en el plan no sea superior a un 1/3 de la inicial.

1.1.0.4 Carácter

1 Las determinaciones del presente Plan son:

1) De Ordenación Estructural, y

2) De Ordenación Pormenorizada, que especifican, como complemento y/o desarrollo de las anteriores, la ordenación detallada de la edificación y de los usos en el suelo urbano, y en partes del suelo urbanizable cuyo desarrollo este Plan General considera prioritario, la delimitación de Unidades de Ejecución en esos mismos ámbitos.

2 Las determinaciones de Ordenación Estructural se identifican en este Plan General como de tal carácter de forma expresa; por tanto las restantes son, expresa o tácitamente, determinaciones de Ordenación Pormenorizada.
Las DEUOT tienen siempre el carácter de ordenación estructural.
Las determinaciones del Plano de Ordenación Estructural son de tal carácter. Las del plano de Ordenación Pormenorizada que no estén en el de Estructural son determinaciones de ordenación pormenorizada.
Estas Normas Urbanísticas tienen el carácter de ordenación estructural, excepto la parte de las Particulares que tienen, y así se especifica, el carácter de Ordenación Pormenorizada.
El Catálogo determina expresamente el carácter de sus determinaciones.
1.1.0.5 Interpretación
1 El conjunto de las determinaciones y especificaciones contenidas en la documentación de este Plan General pretende constituir una unidad coherente; no obstante, en caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, y por este orden, a lo expresado en las Normas Particulares, Normas Generales, Planos de Ordenación y Memoria. En caso de discrepancia entre planos, si la discrepancia es de concepto, prevalecerá el de ordenación estructural sobre el de pormenorizada, y a la inversa si la discrepancia es de límites.
2 La interpretación administrativa de este Plan General corresponde, en al ámbito de sus competencias respectivas, al Ayuntamiento de Benasau, a la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante y otros órganos de la Generalitat Valenciana.
Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse, por el Ayuntamiento de Benasau, y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.
3 Las diferentes determinaciones del Plan General se aplican a cada parcela, o a la parte de ella incluida en el ámbito de aplicación de la determinación correspondiente según los Planos de Ordenación y estas Normas Urbanísticas.
Las parcelas afectadas parcialmente podrán dividirse de forma que cada parte segregada resulte en un ámbito homogéneo, si, y solo si, con tal división se facilita la gestión del Plan y no se perjudican otros objetivos o determinaciones de este o de legislación sectorial. En todo caso los límites de división del suelo no urbanizable en categorías, los que separan al suelo no urbanizable del urbanizable y los de delimitación de los sectores, en ambos casos sin PAI aprobado, y, en general, aquellos que no procedan de determinaciones de ordenación pormenorizada, no son susceptibles de tomarse, por sí solos , como base para la segregación.
1.1.0.6 Efectos
1 La vigencia de este Plan produce los efectos previstos en las leyes.
2 Éste Plan General sustituye al anterior instrumento de ordenación urbanística general del municipio: Delimitación de Suelo Urbano aprobada CTU 25.09.1986.
3 Construcciones, Edificaciones e Instalaciones y Usos preexistentes:

3.1 Sólo se consideran Fuera de Ordenación, por ser incompatibles con este Plan General, los edificios, construcciones e instalaciones y usos, o si fuere materialmente separable la parte, que se encuentren en la situación siguiente:
a) que ocupen suelo destinado a viario o zonas verdes o espacios libres públicos,
b) los usos que resulten incompatibles con las dotaciones públicas asignadas al lugar de su emplazamiento,
salvo:
1º) que exista aprobado, o se apruebe, proyecto de urbanización o acondicionamiento del viario o zona verde o espacio libre que lo incorpore, o,
2º que por tratarse de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y que solo ocupen una porción minoritaria de su superficie u otros motivos objetivos, el Plan determine expresamente la compatibilidad.
c) Las incluidas en Unidades de Ejecución delimitadas que, por la ordenación pormenorizada, resulten emplazadas en zonas de uso característico diferente al que presten, o si no están en servicio al último que hayan prestado, y cuya configuración espacial y constructiva las haga manifiestamente inadecuadas para acogerlo.
3.2 Por tanto:
1º El simple incumplimiento por las edificaciones existentes de los parámetros de ordenación de la nueva edificación contenidos en este Plan General o sus instrumentos de desarrollo no supone por sí mismo la calificación de Edificación/Construcción/Instalación Fuera de Ordenación y no es obstáculo para el mantenimiento de los usos lícitamente instalados o para el establecimiento en ella y en sus locales y piezas de los usos admitidos para el lugar y situación concreta del inmueble, si estos usos se atienen a las reglas de compatibilidad generales y a las específicas que se señalan en cada zona y lugar, ni supondrá obstáculo para la autorización de las Obras en los Edificios y también las de Nueva Edificación, si bien las de Reconstrucción se autorizan si la edificación resultante se ajusta a las condiciones exigidas para las de Nueva Planta, y las obras de Ampliación se autorizan si la edificabilidad de la construcción total resultante no supera la máxima autorizada para las obras de nueva planta y la parte que constituye la ampliación propiamente dicha se ajusta a las condiciones de posición, ocupación y altura exigida para aquellos.
2º La mera incompatibilidad de un uso existente con los previstos no impide su persistencia y la simple mejora de sus instalaciones mecánicas cuyo objetivo sea minorar su impacto sobre los usos vecinos y no suponga aumento de sus prestaciones y funcionalidad.
3.3 La calificación como Fuera de Ordenación es causa de denegación de las licencias de obras, salvo las siguientes:
a) las de Conservación y Mantenimiento y las Exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos,
b) las estrictamente precisas para eliminar una o más de las causas de la situación de fuera de ordenación, y
d) las de Consolidación o Reparación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de 15 años desde la fecha en que se pretendiere realizarla.

Tampoco se podrán conceder licencias de Instalación de Actividades que no sean para los usos para los que fue construido o para los usos provisionales.

3.4 La situación como Fuera de Ordenación de una edificación, valla o instalación, no es obstáculo para el cumplimiento del deber de su conservación en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro exigidos, con las limitaciones anteriores.

3.5 Los instrumentos de planeamiento para desarrollo o mejora de este Plan General especificarán individualizadamente las construcciones, edificaciones e instalaciones y usos que resulten Fuera de Ordenación.

1. 2 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

1.2.1 GENERALIDADES

1.2.1.1 Actuaciones

El desarrollo de este Plan General se realizará, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante Actuaciones:

a) de Ordenación,

b) de Gestión, y

c) de Ejecución.

1.2.1.2 Impulso y Control

1 Es responsabilidad del Ayuntamiento el desarrollo y ejecución de este Plan General, y su control, sin perjuicio, con arreglo a lo establecido en las leyes y demás disposiciones generales, de la participación de los particulares, y de las atribuciones que, en cuanto al desarrollo de infraestructuras, servicios y equipamiento de su competencia, y otras, correspondan a otras administraciones públicas.

2 Mediante las licencias y órdenes de ejecución y suspensión el Ayuntamiento ejecutará su competencia en orden al control del desarrollo y ejecución de este Plan General, al restablecimiento de la ordenación urbanística infringida y a la exigencia del cumplimiento de los deberes urbanísticos pertinentes.

3 Es necesaria la licencia urbanística municipal, o en su caso orden municipal de ejecución, para la ejecución de las Actuaciones de Ejecución relacionadas en el art. 1.2.4 siguiente y demás normativa aplicable. También para la primera ocupación de los edificios y para el funcionamiento efectivo, o Apertura, de actividades.

Este requisito rige para las personas y entidades privadas; también para las Administraciones públicas distintas del Ayuntamiento en los términos exigidos por la legislación y normativa.

Por Ordenanza Municipal se podrá regular el contenido, condiciones, requisitos y tramitación de las licencias urbanísticas.

1.2.1.3 Adecuación

1 La ejecución, y por tanto la autorización, aprobación, conformidad o licencia municipal, expresa o presunta, de cualquier actuación promovida por privados, requiere su conformidad y adecuación a las determinaciones de este Plan General que, por su emplazamiento concreto u otras particularidades, le sean de aplicación, a las determinaciones del Estudio de Paisaje que le acompaña que sean de aplicación directa, y a los planeamientos y Ordenanzas Urbanísticas Municipales que como desarrollo o complemento de este Plan General se aprueben o se declaren vigentes, y,

además, a la restante normativa comunitaria, estatal, autonómica y local que sea de aplicación.

2 Si la actuación es de obra pública se estará a lo que determine la ley.

1.2.2 ACTUACIONES DE ORDENACIÓN

1.2.2.1 Planeamiento de desarrollo

1 La determinación de la ordenación pormenorizada o detallada del suelo urbano y de la totalidad del suelo urbanizable previsto se contiene en este Plan General. Por Plan Parcial de Mejora podrá variarse la ordenación pormenorizada del suelo urbano y/o urbanizable con la tramitación que corresponda según la ley, en función de que se afecte o no a elementos de la ordenación estructural.

2 Podrá formularse cualquier instrumento de ordenación previsto en la legislación urbanística, cumpliendo las condiciones por esta impuestas. En particular:

1) Además de las Ordenanzas previstas en estas Normas Urbanísticas, podrá el Ayuntamiento formular cualquiera otra Ordenanza para las finalidades y con los límites previstos en la ley.

2) Podrán formularse Estudios de Detalle para la determinación precisa de las nuevas alineaciones y/o rasantes determinadas por este Plan General, de cualquier elemento de la red viaria, en suelo urbano o urbanizable, o su reajuste, para adaptarse a las características físicas concretas que concurran, circunscribiéndose exclusivamente a la/s vía/s a que se refiera, sin que tenga que abarcar manzanas completas si no fuere preciso para el objetivo pretendido.

1.2.3 ACTUACIONES DE GESTIÓN

1.2.3.1 Objeto

Tienen por objeto posibilitar la distribución, dentro de áreas delimitadas, o que se delimiten, de las cargas y beneficios derivados de la ordenación, y la remoción de los obstáculos para la efectiva ejecución de dicha ordenación.

1.2.3.2 Actuaciones Integradas

1 Actuación Integrada es la obra pública de urbanización de dos o más parcelas, realizada sistemáticamente, de una sola vez, o por fases, conforme a un único Programa.

2 La gestión sistemática del planeamiento requiere la identificación de la Actuación Integrada a ejecutar, la delimitación, por aquel, de las Unidades de Ejecución -o su redelimitación por el propio instrumento de gestión- para la urbanización de la totalidad de su superficie, incluso la conexión a los servicios e infraestructuras en servicio con capacidad para ello.

3 En las Normas Particulares se contiene una ficha para cada una de las Actuaciones Integradas previstas.

4 Los instrumentos de gestión sistemática podrán reajustar los límites de las Actuaciones Integradas y de las Unidades de Ejecución previstas, a fin de adecuarlas a las condiciones topográficas, de prediales, de urbanización y edilicias que se den en cada caso.

No se considera reajuste la mera precisión de este, y de su superficie, derivado de su reflejo en nueva base cartográfica.

1.2.3.3 Reparcelaciones

Los Proyectos de Reparcelación utilizarán coeficientes de ponderación de la edificabilidad de las parcelas resultantes derivados de los usos y tipologías previstos, en congruencia con los utilizados por este Plan General para el cálculo y determinación del Aprovechamiento Tipo, y, además, podrán incorporar otros que sean necesarios y complementarios de los anteriores, cuyo valor se justificará en cada caso.

1.2.3.4 Actuaciones Aisladas

El desarrollo del suelo urbano y urbanizable que no se prevea por medio de Actuaciones Integradas se realizará por Actuaciones Aisladas.

Estas tienen por objeto una sola parcela, capaz de ser soporte de la edificación según la ordenación pormenorizada, y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de servicios inmediatas y preexistentes.

1.2.4 ACTUACIONES DE EJECUCIÓN

1.2.4.1 Tipos de Actuaciones de Ejecución

La ejecución material de las determinaciones de este Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizarán mediante Actuaciones de Ejecución, que podrán ser de:

a) Parcelación,
b) Urbanización,
c) Edificación,
d) Instalación de Actividades, y de
e) Otras Actuaciones Urbanísticas

1.2.4.2 Actuaciones de Parcelación

1 Parcela es la superficie de terreno deslindada como unidad predial. También se considerará parcela a cada uno de los enclaves individualizados físicamente, separados y con solución de continuidad del resto del predio.

2 Se distingue entre parcela bruta, que se identifica con su situación real inicial, y parcela neta, que ha sido sometida, hipotéticamente, a las diversas operaciones necesarias para la implantación del uso a que esté destinada por el planeamiento, y, concretamente, a la segregación de las partes destinadas por la ordenación a usos dotacionales públicos, como viarios, etc . Mientras no se indique lo contrario toda referencia a parcela ha de entenderse a parcela neta.

3 Estas NUG, en las determinaciones relativas al SNU, y las NUP, en la determinación de las condiciones relativas a las Actuaciones de Ejecución, especifican, en el primer caso de forma muy simple, y en el segundo de forma más detallada, para cada zona , o división de ésta, los parámetros máximos y/o mínimos que debe alcanzar cada parcela neta, relativos a superficie y longitud de fachada o frontal, distinguiéndose, normalmente, entre parcelas existentes y nuevas parcelas, a los efectos de permitir o no la edificación e instalación de nuevos usos en ellas así como de regular las Actuaciones de Parcelación y Reparcelación. Las primeras, o existentes, son las que de hecho están individualizadas y ostentan una realidad física y jurídica; también se consideran así las que resulten de la Agrupación simple de las anteriores o de operaciones de Regularización de Parcelas. Las segundas son las nuevas parcelas

derivadas de Actuaciones de Segregación o Parcelación de una parcela existente previa, o de Actuaciones de Reparcelación, admitiéndose en este último caso parcelas resultantes, correspondientes a fincas con edificación consolidada, con parámetros inferiores a los determinados con carácter general para las nuevas parcelas.

Las parcelas destinadas a usos infraestructurales: transformadores, depósitos y análogos, no se sujetan a las condiciones que se determinan en las NUP para las nuevas parcelas.

4 Integran las Actuaciones de Parcelación:

a) la Agrupación de parcelas contiguas,

b) la Parcelación común o Segregación de una o más partes de una parcela para formar, cada una de las segregadas, una finca independiente, o para agruparlas a otra u otras.

Como caso particular de esta, se entiende por Parcelación Urbanística la división o segregación de terrenos en dos o mas lotes cuando tenga por finalidad obtener parcelas aptas, por su configuración, para la edificación o, en su caso, crear los elementos infraestructurales precisos para que sea posible la edificación, y también todos aquellos supuestos previstos en las leyes que caractericen una actuación como tal Parcelación Urbanística. y

c) la Regularización de Parcelas , consistente en la modificación de los linderos comunes a un conjunto de parcelas, para configurarlas de forma adecuada a la edificación u otros fines urbanísticos previstos.

Estas actuaciones podrán acumularse, e incluso repetirse, en una única actuación compleja.

5 Las Actuaciones de Segregación y/o Parcelación requieren:

1º Si se trata de una parcelación rústica, o no urbanística, que se ajuste a lo dispuesto en la normativa agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.

2º Si se trata de una parcelación urbanística:

a) Que las parcelas resultantes se ajusten a los parámetros exigidos a las nuevas parcelas por el planeamiento de aplicación, salvo que se trate de los restos derivados de una expropiación -o cesión si Actuación Aislada- para ejecución de obra pública, y si estuvieren edificadas que la actuación no suponga mayor incumplimiento de las normas de aplicación que las que ya tuviere.

b) Que las Actuaciones de Regularización de Parcelas no aumenten el número inicial de estas, salvo imposibilidad manifiesta, considerándose en caso contrario actuación de Parcelación.

1.2.4.3 Actuaciones de Urbanización

1 Son las de acondicionamiento urbanístico del suelo, relativas a pavimentación, dotación y ajardinamiento y alumbrado público de la red viaria, e implantación de servicios urbanos: alcantarillado, red de agua potable, de energía eléctrica, alumbrado publico, y análogos, con la finalidad de prestar servicio a las parcelas o a otras vías, y las acondicionamiento de espacios libres, en congruencia con las determinaciones de Ordenación Pormenorizada del planeamiento.

2 Son Actuaciones Integradas de Urbanización las que tienen por objeto el acondicionamiento completo, en una o varias fases, mediante uno o varios proyectos en función de las competencias de los técnicos redactores, de una o varias Unidad/es

de Ejecución, conforme a un único Programa. Son Actuaciones Aisladas de Urbanización las que tienen por objeto una sola parcela para convertirla en solar.

En todo caso la Actuación, Integrada o Aislada, de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los limítrofes existentes, o en ejecución, con suficiente dotación o capacidad.

3 Son Actuaciones Ordinarias de Urbanización las de mera reparación, simple renovación o introducción de mejoras ordinarias y las de mero mantenimiento o conservación.

4 Mediante Ordenanza el Ayuntamiento especificará las condiciones normales o típicas y, excepcionalmente las especiales y/o particulares, de los diversos elementos integrantes de las obras de urbanización a fin de racionalizar su construcción, conservación, mantenimiento y reposición, y de posibilitar, por los privados o por otras administraciones, la formulación de iniciativas de urbanización.

1.2.4.4 Actuaciones de Edificación

1 A los efectos de la aplicación de las presentes NU las Actuaciones de Edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en los Edificios (OE.**).

b) Obras de Demolición (D.**).

c) Obras de Nueva Edificación (NE.**).

2 Obras en los Edificios (OE.**): Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores y cubiertas, sin alterar la posición de los planos de estas que definen el volumen de la edificación y las divisiones interiores de este que determinan su configuración básica, con la salvedad que se determina para las obras de Reestructuración.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras, que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

a) Obras de Restauración (OE.RT): Tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o parte del mismo, a sus condiciones o estado anterior -en su caso original-, comprendiendo la consolidación, demolición, reposición, y la reparación de instalaciones y de todo tipo de elementos para asegurar su funcionalidad y estabilidad.

b) Obras de Conservación o Mantenimiento (OE.CM): Son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad, ornato y decoro, sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladizos, limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y conducciones.

c) Obras de Consolidación y/o Reparación (OE.CR): Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de estructura y distribución.

d) Obras de Acondicionamiento (OE.AC) o de Reacondicionamiento (OE:RC): Son las destinadas a dotar inicialmente o a mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad o uso de un edificio, o de una parte de sus locales. para permitir una

determinada utilización, mediante la ejecución, sustitución o modernización de sus instalaciones y acabados e incluso la redistribución de su espacio interior y apertura de nuevos huecos y cierre de existentes. Son de Acondicionamiento cuando su objetivo es posibilitar la implantación de un nuevo uso, y de Reacondicionamiento cuando persiste el ya implantado.

e) Obras de Reestructuración (OE.R*): Son las que afectan a los elementos básicos, incluso los estructurales, del edificio causando modificaciones en su morfología.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

i) Obras de Reestructuración Parcial (OE.RP): La obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio y no llega a suponer la destrucción total del interior del mismo.

ii) Obras de Reestructuración Total (OE.RT): Cuando la obra afecta al conjunto total del edifico, llegando incluso al vaciado interior del mismo. Este tipo de obras se ha de sujetar al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento a consecuencia del mantenimiento de los planos de fachadas y cubiertas, o de la composición de aquellas.

f) Obras Exteriores (OE.OE): Son aquellas que, no estando incluidas en algunos de los grupos anteriores, afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración del aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden, especialmente, la modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre o instalación de otros nuevos, tales como cerramientos mediante rejas o mamparas. Comprende también la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, tales como la de marquesinas, aparatos acondicionadores de aire, salida de humos, muestras, escaparates y análogos.

2 Obras de Demolición (D**). Según supongan, o no, la total desaparición del inmueble se considerarán:

a) Obras de Demolición Total (D.TO).

b) Obras de Demolición Parcial (D.PA).

3 Obras de Nueva Edificación (NE.**). Comprenden los siguientes:

a) Obras de Reconstrucción (NE.RC): Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente o parte de él, en el mismo lugar y posición que éste, reproduciendo sus características morfológicas básicas.

b) Obras de Sustitución (NE.ST): Son aquellas en las que se derriba una edificación existente, o parte de ella, y en su lugar se erige una nueva construcción.

c) Obras de Nueva Planta (NE.NP): Son las de nueva construcción sobre parcela, o parte de ella, vacante.

d) Obras de Ampliación (NE.AM): Son actuaciones de nueva construcción, bajo, sobre, o adosada, a una existente, y en la misma parcela, con la particularidad de que la nueva utiliza elementos estructurales y/o funcionales de aquella.

1.2.4.5 Instalación de Actividades

1 Son las actuaciones consistentes en la implantación, mejora o sustitución de los elementos mecánicos y las instalaciones técnicas que precisan existir en un edificio, local o locales o piezas de éstos o espacio exterior, para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2 Se agrupan en:
a) Instalación de Actividad: Cuando la Actividad no se ejerce previamente.
b) Mejora y/o Ampliación de la Actividad: Cuando el objeto es mejorar y/o ampliar, mediante la nueva implantación, sustitución o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, una actividad que se encuentre en funcionamiento.
1.2.4.6 Otras Actuaciones Urbanísticas
1 Son aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, vuelo o subsuelo que, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, se relacionan a continuación, salvo que se integren en las anteriores.
2 Estas actuaciones se integran en los siguientes grupos:
a) Actuaciones Estables:
- tala de árboles y plantación de masas arbóreas,
- desmontes, explanaciones, abancalamientos y movimiento de tierras no afectas a obras de urbanización o edificación, o que excedan de la práctica ordinaria de labores agrícolas.
- extracción de áridos y explotación de canteras
- Acumulación de vertidos y depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo el acopio de materiales integrado en la realización de obras de alguna Actuación de Edificación
- Cercado de parcelas y/o solares
- Apertura de caminos, modificación de su traza y/o características, y su pavimentación.
- Ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- Instalación de invernaderos.
- Colocación de carteles y vallas de propaganda, visibles desde los espacios públicos.
- Obras e instalaciones en el subsuelo.
- Instalación de tendidos eléctricos, telefónicos y similares, y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase.
- Construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces y, en general, cualquier tipo de obras que afecten a la configuración del territorio.
- instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o -actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes,-paradas de autobús, y análogos,
- recintos y otras instalaciones fijas propias de las actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada y análogos,
b) Actuaciones Provisionales: Se entienden por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y, particularmente, también a título meramente enunciativo, las siguientes:
- vallados de obras y solares,
- sondeos de terrenos,
- apertura de zanjas y catas,
- instalación de maquinaria, andamiajes y apeos,
- ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre, campamentos de temporada al aire libre y análogos.

1.2.5 FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

1.2.5.1 Plazos para la edificación

1 Plazos para solicitar licencia de edificación:

a) Suelo Urbano:

a.1) Urbanizado o a completar su urbanización mediante Actuaciones Aisladas: un año desde la vigencia de este Plan General.

a.2) Con urbanización a desarrollar mediante PAI: el plazo que este determine, o, en su defecto, un año desde la recepción de las obras de urbanización.

b) Suelo urbanizable: El determinado por el PAI para su desarrollo, o, en su defecto, un año desde la recepción de las obras de urbanización.

2 Los plazos para la ejecución de la edificación serán los determinados en la licencia de obras correspondiente o, en su defecto, los especificadas en la ley.

3 El incumplimiento de los plazos anteriores producirá los efectos señalados en la legislación urbanística y, en todo caso, el transcurso de los referidos plazos sin cumplir la obligación de edificar será condición suficiente para eliminar posibles derechos indemnizatorios por eventuales alteraciones del planeamiento que respeten los límites establecidos, a tal efecto, en la ley.

1.3 RÉGIMEN DEL SUELO

1.3.1 GENERALIDADES

1.3.1.1 Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

1 El régimen urbanístico del suelo consiste en la expresión de la capacidad y límites de la propiedad del mismo relativos a su edificación y uso urbanístico, y de las condiciones a cumplir para su materialización y permanencia.

2 El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es el determinado por la ley, y, por remisión legislativa, concretado por este Plan General y por los planeamientos que lo desarrollen y completen.

1.3.1.2 Divisiones urbanísticas

1 Por su distinta posición y funcionalidad respecto a la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio, y por la diferente posibilidad que presenten para ejecutar - bien de forma aislada, bien de forma conjunta- la obra urbanizadora y acondicionadora del suelo que, en cada caso, sea necesaria para la efectiva implantación del uso urbanístico previsto o autorizado por la ordenación, se divide el suelo que constituye el ámbito de aplicación de este Plan General según la siguiente sistematización básica:

A) CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

1) El objeto de esta clasificación es otorgar a cada clase un régimen diferente de derechos y deberes urbanísticos.

Se distingue:

a) Suelo Urbano: Constituido por aquellos terrenos calificados para ser soporte de actividades y usos urbanos, incluidos los dotacionales, porque están totalmente urbanizados con arreglo a las normas técnicas aplicables, o, si excepcionalmente faltare algún elemento para completar o modificar su urbanización, su ejecución puede llevarse a cabo mediante Actuaciones Aisladas. Excepcionalmente se ha delimitado determinado enclave para los que se determina que la compleción o modificación de la obra de urbanización se prevé realizar mediante Actuaciones Integradas, sin perjuicio

de que, en tanto esta se programa, se pueda completar la urbanización mediante Actuaciones Aisladas.
b) Suelo Urbanizable: Constituido por aquellos terrenos que este Plan General prevé que se destinen a usos urbanos y que puedan ser urbanizados mediante Actuaciones Integradas, por no estarlo de forma generalizada. Esta clase de suelo se compone, a su vez, de:
b.1) Ámbitos contiguos a los desarrollos urbanos existentes, cuya urbanización se estima prioritaria.
b.2) En su caso, por Dotaciones estructurales que, a los efectos de la gestión urbanística y con la finalidad de su obtención gratuita por la admón. actuante, se adscriben a los anteriores Ámbitos.
c) Suelo No Urbanizable: Constituido por aquellos terrenos que se excluyen y preservan del proceso urbanizador propiamente dicho, para proteger sus valores naturales y medioambientales, sus valores económicos en cuanto soporte de actividades agrícolas y/o ganaderas, o por ser idóneos para el emplazamiento de ciertos usos dotacionales o, excepcionalmente, privados, y, residualmente, por ser inadecuada su ocupación por usos urbanos para la consecución de los objetivos de este Plan General.
2) La delimitación de cada uno de los tipos de suelo se contiene en el plano de Ordenación Estructural (OE) del presente Plan General.
B) CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO
1) Mediante la calificación del suelo este Plan General realiza la asignación de usos urbanísticos y las condiciones para su implantación, configuradoras de su intensidad, tipología de edificación y de la morfología de las áreas que los acoge, asignación que se hace:
a) de forma global para todas las clases de suelo.
b) de forma detallada o pormenorizada para el Suelo Urbano, el Suelo Urbanizable de desarrollo prioritario, remitiéndose la especificación de este nivel de ordenación:
b.1) si se trata de suelo para dotaciones estructurales exteriores: a los proyectos arquitectónicos o de ingeniería, para la efectiva implantación del uso dotacional, o, excepcionalmente, a Planes Especiales para regular previamente la implantación de estos usos, cuando la complejidad del caso lo requiera o aconseje.
La asignación global se especifica en plano de Ordenación Estructural (OE) y la detallada o pormenorizada en el plano de Ordenación Pormenorizada (OP), completada, en ambos casos, con las presentes Normas urbanísticas.
2) Son usos globales:
a) Dotacionales Públicos:
- Infraestructuras de transporte:
- Viario de Tránsito (RV)
- Aparcamientos (AV)
- Zonas Verdes y Espacios Libres:
- Jardines (JL)
- Equipamientos:
- Educativo-Cultural (ED)
- Deportivo-Recreativo (RD)

- Asistencial (TD)
- Infraestructuras-Servicio urbano (ID)
- Administrativo-Institucional (AD)

b) Particulares o Privativos:
- Residenciales
- Terciarios
- Industriales
- Aparcamiento-Garage
- Rústicos

Las condiciones generales de los usos se regulan en 1.5 siguiente.

3) Los usos privativos urbanos se desarrollan, normalmente, en edificaciones y complementariamente en el espacio libre de parcela. La caracterización de las diferentes tipologías de edificación se contiene en 1.4 siguiente.

4) La conjunción de los diferentes usos y sus variedades con las diferentes tipologías de edificación y sus variantes, produce las diferentes calificaciones de suelo, que se relacionan en los Planos de Ordenación y Normas Particulares.

5) A los efectos de la asignación de usos se define:

a) Uso característico: el dominante y de implantación mayoritaria en el ámbito considerado, y al que se refieren los demás.

b) Usos complementarios son los que, cumpliendo las limitaciones generales y específicas que en cada caso se señalen, coadyuvan al característico, por lo que caben siempre, pero en presencia de éste.

c) Usos compatibles, que son aquellos que pueden implantarse, en coexistencia o no con el característico, sin perder ninguno su carácter. Estos usos compatibles pueden resultar condicionados o no: lo será cuando su implantación resulta limitada de forma específica para el uso o caso que se trate.

c) Uso prohibido es aquel cuya presencia impide de forma manifiesta la consecución de los objetivos pretendidos por este Plan General para el ámbito a que se refiera, por lo que explícitamente no se permite su instalación en él. También se consideran prohibidos los no autorizados expresamente.

C) RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS

Constituida por las dotaciones determinadas como tales y especificadas en el plano OE. Las restantes dotaciones constituyen la Red Secundaria o Local de Dotaciones Públicas.

Las Administraciones públicas, en ejercicio de sus competencias, podrán ejecutar las obras públicas –de urbanización o no- compatibles con la ordenación urbanística, en cualquier momento y clase de suelo, desarrollando el proyecto que se apruebe en cada caso y sea compatible con el Plan, salvo que, excepcionalmente, para dotaciones de gran tamaño y complejidad, se prevea que se determine previamente su ordenación detallada mediante Plan Especial, en cuyo caso la determinación de sus características y objetivos se contienen en las Normas Particulares de Ordenación

2 Para una justa equidistribución y una eficaz ejecución de la obra urbanizadora se realizan, además, las siguientes divisiones y delimitaciones complementarias de las anteriores:

D) ÁREAS DE REPARTO

Este Plan General incluye, directamente, por expresarlo así el plano de Ordenación Estructural (OE), o indirectamente, por remisión a la ley, a la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable en Áreas de Reparto y determina, directamente y lo especifica en la Memoria, o indirectamente, por remisión a la ley para cada una su Aprovechamiento Tipo, a fin de que a los propietarios de suelo de cada área les corresponda un Aprovechamiento Subjetivo idéntico o similar, con independencia del Aprovechamiento Objetivo que se permita construir en sus fincas.

E) ACTUACIONES INTEGRADAS Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

1) Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos, con ordenación pormenorizada, que corresponden al ámbito completo de una Actuación Integrada, o de una de sus fases.

2) Este Plan General, para el desarrollo urbanístico de la totalidad del Suelo Urbanizable, y, excepcionalmente, del Suelo Urbano, prevé varias Actuaciones Integradas, a cada una de las cuales le puede corresponder, para su desarrollo, una o varias Unidades de Ejecución. Cuando el Plan determina la ordenación detallada del ámbito de estas Actuaciones Integradas también determina, normalmente, la delimitación de las Unidades de Ejecución correspondientes. En las Normas Urbanísticas Particulares se incluyen las Fichas de Gestión, que para cada Actuación Integrada especifican:

a) La situación de cada una de ellas respecto a la secuencia lógica de desarrollo del Plan.

b) Las condiciones de integración y conexión pertinentes.

c) La delimitación de las Unidades de ejecución o, en su caso, los criterios a seguir para futuras delimitaciones o redelimitaciones, y

d) La identificación del Área de Reparto y el Aprovechamiento Tipo.

3) La delimitación de las Unidades de Ejecución que integran las Actuaciones Integradas previstas en suelo urbanizable o urbano con ordenación detallada también se contiene el plano de Ordenación Pormenorizada (OP).

F) CATÁLOGO

El Catálogo que se integra en este Plan General contiene determinaciones que modifican, matizan y/o complementan, y, excepcionalmente, modifican a estas Normas Urbanísticas, tanto las de carácter general como a las particulares.

1.3.2 ESPECIFICACIONES PARA CADA CLASE DE SUELO

1.3.2.1 Especificaciones para el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable

1 El régimen de estas clases de suelo es el establecido en las leyes. Para la aplicación de estas disposiciones se concreta:

a) Suelo Urbano:

i) Se considera que carecen de urbanización consolidada aquellos ámbitos para los que este Plan General prevé su desarrollo mediante Actuaciones Integradas.

ii) El resto del suelo urbano se considera con urbanización consolidada, y se desarrolla mediante Actuaciones Aisladas, aunque excepcionalmente se trate de parcelas afectadas por Nueva Alineación Exterior, según los planos de Ordenación Pormenorizada de este Plan General, o por el Documento Informativo de Alineaciones Oficiales .

b) Suelo Urbanizable.

i) Sin PAI aprobado

En los ámbitos con ordenación pormenorizada, y enclaves externos a estos calificados para usos dotacionales solo se autorizan en los enclaves destinados a usos dotacionales públicos, la instalación de estos.

También se pueden autorizar potestativamente los usos y obras provisionales previstos en la ley.

ii) Enclaves, ámbitos o sectores con PAI aprobado o situación equivalente:

Los usos y obras permitidos son los previstos por la ordenación pormenorizada aprobada, y, excepcionalmente, los provisionales que potestativa y justificadamente convenga.

c) El porcentaje del aprovechamiento objetivo que constituye el aprovechamiento subjetivo es determinado por las leyes.

2 Este Plan General divide a estas clases de suelo en diferentes zonas de ordenación urbanística, correspondiéndole a cada una de estas una característica conjunción de uso, tipología, intensidad de edificación y compatibilidad de otros usos, que se regula mediante una Norma Particular que especifica:

a) con carácter de ordenación estructural: las condiciones básicas que debe satisfacer su ordenación pormenorizada, y

b) con carácter de ordenación pormenorizada: las condiciones detalladas de parcelación, edificación, uso y requisitos de urbanización, de los terrenos edificables que en cada una se emplazan, en conjunción con las presentes Normas Generales y demás normativa aplicable.

La delimitación de estos ámbitos o zonas se contiene en el plano de Ordenación Estructural (OE) de este Plan General.

3 La ordenación pormenorizada de estas zonas se contiene en el plano de Ordenación Pormenorizada (OP) de este Plan General.

4 La delimitación de Áreas de Reparto y la determinación del Aprovechamiento Tipo está:

a) en Suelo Urbano:

Normalmente, implícitamente efectuada por aplicación de la ley y asimismo remitido su determinación al que resulte de la aplicación de esta.

b) En Suelo urbanizable:

Contenida y especificado en el plano OE, y calculado y especificado en la Memoria (in fine) de este Plan General.

1.3.2.2 Especificaciones para el Suelo No Urbanizable

1 Generalidades:

Este Plan General ordena esta clase de suelo mediante su división en tipos y categorías y la asignación a cada una de diversas especificaciones relativas a la concreción de su régimen y la protección de sus características y potencialidades naturales o económicas.

2 Categorías y Tipos

Las diferentes categorías son:

a) Suelo No Urbanizable Común.

b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

A su vez dentro de cada una de estas categorías se pueden distinguir varios tipos, a cada uno de de los cuales le corresponde una regulación específica.

La delimitación de los terrenos adscritos a cada tipo y categoría se contiene en el plano de Ordenación Estructural (OE) de este Plan General. Residualmente, se considerará integrado en el Suelo No Urbanizable Común Rústico, aquellos terrenos del término municipal de BENASAU cuya calificación y clasificación no estuviere expresamente especificada en los planos de ordenación de este Plan General

La regulación específica se contiene en las NUP.

Salvo indicación en contra siempre se permite la agrupación de fincas con otras de esta misma clase de suelo.

1.3.3 CONSERVACIÓN DE INMUEBLES E INSTALACIONES

1.3.3.1 Generalidades

1 Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, en los términos exigidos por la legislación aplicable.

2 El Ayuntamiento podrá formular una Ordenanza Urbanística para regular las condiciones técnicas de conservación de los terrenos, construcciones, edificios e instalaciones y la Inspección periódica de edificaciones.

1.3.3.2 Estado ruinoso de las edificaciones

1 Procederá la declaración de ruina cuando se den las circunstancias previstas en La ley.

2 La declaración de una edificación en estado legal de ruina se adoptará en expediente que será instruido por el Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los legítimos ocupantes, a los titulares que consten en los registros públicos y a los órganos competentes cuando resulte afectado el patrimonio histórico, y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del Inmueble en Estado de Ruina Total, ordenando su demolición.

b) Declaración de Inmueble en Estado de Ruina Parcial (de parte del inmueble) cuando fuere esto posible por resultar separable independencia constructiva del resto, ordenando la demolición de la parte ruinosa. Inmueble.

c) Declaración Negativa de Estado de Ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes y concretas, destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

d) Otro ajustado a la catalogación que en su caso tenga o se tramite sobre el edificio o la parte de el afectada, de acuerdo con los criterios de la ley para estos casos.

3 La mera incoación del expediente contradictorio de ruina no impide:

a) en los supuestos legalmente previstos, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación con la seguridad del mismo, y

b) la adopción de órdenes de ejecución tendentes a hacer cumplir el deber de conservación en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

1.4 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

1.4.1 GENERALIDADES

1.4.1.1 Concepto, alcance y clases

1 Las presentes Condiciones Generales de la Edificación regulan las características generales que han de observar los diversos elementos de las edificaciones y construcciones, y sus instalaciones.

2 Según los aspectos que regulan estas condiciones se dividen en:

a) Condiciones de Volumen.

b) Condiciones Estéticas, de Seguridad, Salubridad y Dotación.

3 Son de aplicación a las Obras de Nueva Edificación y a las restantes Obras en los Edificios, que no supongan desvío de sus objetivos.

4 Estas condiciones se complementan con las establecidas en las Normas Particulares (NUP.) o las relativas al Suelo No Urbanizable de este Plan General, de aplicación a ámbitos específicos; si bien, si esas establecieran alguna determinación incompatible con estas Normas Generales, prevalecerá sobre estas últimas.

Los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de este Plan General deberán observarlas y remitirse a ellas, omitiendo su reiteración.

1.4.2 CONDICIONES DE VOLUMEN

1.4.2.1 Ordenación de la edificación

1 Tipos: La ordenación física de la edificación se regula de forma homogénea para cada diferentes ámbitos urbanos, a fin de configurar una cierta uniformidad tipológica que asegure la identidad formal de las diversas piezas urbanas. Esta regulación se contiene en las NUP. correspondientes a cada una de las zonas.

A tal fin, se definen las siguientes tipologías básicas de edificación:

a) Edificación según alineación de vial (EC.*). Es aquella cuya fachada exterior se dispone superpuesta con el frontal a vía pública de la parcela, desarrollándose el cuerpo construido entre los linderos laterales formando un frente continuo a la calle, permitiéndose los pequeños retranqueos propios de la composición de la edificación y de la resolución de accesos y, salvo que se prohiban expresamente en la normativa particular, también patios abiertos a fachada.

Esta tipología admite las siguientes variedades:

- Edificación cerrada densa (EC.D): cuando la edificación puede ocupar la totalidad de la parcela, si bien puede limitarse la ocupación, porcentualmente o por retranqueos específicos, para la totalidad o parte de las alturas que se autoricen.
- Edificación cerrada limitada (EC.L): cuando se define una fachada interior, bien por definición de una alineación interior, bien por determinación de un fondo máximo edificable.
- Edificación semicerrada (EC.S): cuando la edificación no forma un anillo completo en la manzana, o, con referencia a la parcela, no alcanza uno de los linderos laterales.
- Edificación retranqueada (EC.R): cuando en alguno de los tipos anteriores se establece un retranqueo, que puede ser diferente para las diversas plantas del edificio, obligatorio, o en su caso mínimo, para la fachada de la edificación respecto al frontal de la parcela.

b) Edificación abierta (EA.*): Corresponde a la edificación que está exenta en el interior de la parcela, sin que, ninguno de sus planos de fachada alcance los linderos de aquella. Salvo que la normativa particular lo prohiba se admite alcanzar el lindero (no frontal) cuando la nueva se adose a otra existente, o cuando se trate de una

actuación conjunta de dos o mas parcelas adosándose las edificaciones entre sí en el lindero común. Cuando estos adosamientos se producen por grupos de dos, cada uno de los cuales se destina con carácter exclusivo al uso de vivienda unifamiliar, se denomina vivienda pareada.

Esta tipología admite las siguientes variedades:

- Edificación aislada (EA.S): cuando normalmente ninguno de los planos de fachada de la edificación alcanza los linderos de la parcela.
- Edificación agrupada (EA.G): cuando cada edificación alberga en su interior un sólo local, se sitúa sobre una parte de parcela de utilización privativa vinculada al local, y se adosa lateralmente a otra u otras vecinas sitas en la misma parcela.

c) Edificación de volumetría específica (EVE): cuando la edificación no obedece a un tipo propiamente dicho de los anteriores, sino que se dispone de modo particular para cada parcela, a través de una composición de volúmenes, flexible o no, contenida y pormenorizada en un instrumento de ordenación, normalmente Estudio de Detalle.

2 Elementos de referencia: Para determinar la posición concreta de la edificación se utilizan elementos de referencia, que pueden ser planimétricos, altimétricos o propios de la edificación.

a) Los elementos de referencia planimétricos se utilizan para determinar la posición en planta del edificio. Son los siguientes:

i) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan la parcela. Según la posición cabe distinguir: lindero frontal, o simplemente frontal, que es el límite con la vía pública ; testero, que es el lindero opuesto al frontal en los casos en que la configuración de la parcela sea sensiblemente cuadrangular; y laterales, que son el resto de los linderos.

ii) Alineación Exterior: es la señalada por el Plan para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales de las parcelas edificables o dotacionales. Este Plan General determina, para el suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada, estas alineaciones en el plano OP, pudiendo reajustarse mediante Estudio de Detalle. En este señalamiento se distinguen dos casos: Alineación Exterior Actual, que está materializada en la realidad física, o determinada por un instrumento de gestión urbanística o un proyecto de urbanización que se asume por este Plan, o que se deriva de las anteriores de forma simple y sin replanteos topográficos complejos; y Alineación Exterior Nueva determinada ahora por el Plan, y que, por contra, no está materializada físicamente ni determinada jurídicamente y para su determinación en el terreno exige la práctica de operaciones de campo complejas con intervención de técnico especializado.

En todo caso la precisión o instrucciones de replanteo de estas alineaciones, y de la longitud y configuración de los chaflanes , se determinará, a solicitud de interesado o de oficio, por los servicios técnicos municipales, mediante Documento Informativo de Alineaciones Oficiales. Por Ordenanza Municipal se regulará el contenido y procedimiento de expedición de este Documento.

iii) Alineación Interior o Fondo máximo edificable: es la paralela a la alineación exterior a una distancia igual al fondo máximo edificable , o fondo, y puede referirse a la totalidad o a parte de la altura autorizada.

iv) Área de Movimiento de la Edificación. En correspondencia con el señalamiento de Alineación Interior, es la parte de la parcela que puede ser ocupada por la edificación,

en el caso de Edificación Cerrada, y queda delimitada por el frontal, los linderos laterales y una paralela a aquel a una distancia igual al fondo edificable determinado, y/o el lindero de fondo si dista menos del frontal que el fondo edificable o este no se fija. Puede referirse a la planta baja o las de piso.

También pueden diferenciarse varias Áreas en una parcela, si dispone de varios frontales individualizados, o si en el mismo frontal se autorizan diferentes alturas , y si se suplementan se aplican las siguientes reglas para determinar diferentes subáreas:

1º Cada área se considerará hipotéticamente dividida en subáreas en correspondencia y coincidentemente con la hipotética división de la parcela en subparcelas para la determinación del plano de referencia de la planta baja según las reglas del apartado 3 siguiente.

2º Si en una subárea se permiten diferentes alturas , se volverá a considerar subdivida hipotéticamente, en la forma que convenga al proyecto, en dos o más, de forma que la superficie de cada nueva subárea sea directamente proporcional a la de la parte del subfrontal asociada.

Puede ser, si así se determina expresamente, de efectos indirectos y entonces se utiliza solo para el control de la edificabilidad, sin que se exija que la edificación respete sus límites.

v) Retranqueos: son las separaciones, normalmente mínimas o, en su caso, fijas, que se imponen a una obra y/o edificación respecto a distintas referencias planimétricas, como el eje de una vía, las diferentes alineaciones, edificaciones próximas sitas o no en la misma parcela, linderos, etc. Cuando la separación entre la construcción y el elemento se dé en función de la altura de aquella, debe cumplirse que la distancia en proyección horizontal entre un punto cualquiera -o el específico que se indique- de la edificación requerida y cualquiera otro -si no se indica lo contrario- del elemento de referencia ha de ser superior a la función que se determine aplicada al desnivel o diferencia de cota en altura que presenten ambos puntos entre sí.

vi) Línea de Edificación: Se determina en frentes a carreteras de suelos urbanos y urbanizables: constituye el límite a partir del cual pueden emplazarse las construcciones aéreas y/o subterráneas, constituyendo el resto, hasta la alineación exterior, espacio libre de parcela.

b) Los elementos de referencia altimétricos que se utilizan para la determinación de la posición en altura o nivel de todo o parte del edificio; son los siguientes:

i) Rasante: es la línea del perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación en contra, en el eje de la calzada. Al igual que con la Alineación Exterior, y con análogas especificaciones acerca e su precisión y/o replanteo, se distingue entre Rasante Actual y Nueva Rasante.

ii) Cota: es la altura o desnivel a que se encuentra, referida a un plano horizontal de referencia, un punto determinado del terreno, o de una construcción o urbanización, respecto a un plano horizontal de referencia.

iii) Plano de referencia de la planta baja: sirve de origen en la medición de la altura de cornisa y también para determinar la posición en altimetría de la planta baja. Cabe distinguir:

- Edificación según alineación a vial: la posición del plano de referencia de la planta es de un metro sobre la cota de la acera en el punto medio del frontal de la parcela, salvo si el desnivel de la rasante a lo largo de dicho frontal, forme o no esquina, excede de un metro, en cuyo caso se dividirá en tramos adyacentes, cumpliéndose las condición de que en cada tramo el desnivel sea inferior al señalado, correspondiéndole a cada uno un plano de referencia individualizado, según la definición anterior, dividiéndose hipotéticamente la parcela en partes y asignándose a cada parte un plano con arreglo a las siguientes condiciones:

1ª La división no sea artificiosa, sino derivada de la aplicación llana del fondo edificable, si este está determinado, o, en su defecto, que la superficie de cada parte, en relación con las restantes, sea proporcional a la longitud del frontal correspondiente, y

2ª Cada parte sea adyacente al tramo de alineación correspondiente al plano.

Cuando una parcela presente varios frontales independientes se considerará, también hipotéticamente, y a estos solos efectos, dividida en tantas parcelas como frontales independientes con arreglo a las condiciones 1ª y 2ª anteriores, aplicándose en cada una la regla anterior con sus condiciones, para la determinación de los planos de referencia.

- Edificación abierta o aislada: la cota de referencia de la planta baja coincide con la cota del piso de la planta baja, y si es variable a cada parte le corresponde un plano diferente.

- Edificación regulada por volumetría específica la posición del plano de referencia de la planta baja la especifica el instrumento de ordenación que determina la composición de volúmenes correspondiente.

c) Los elementos de referencia propios de la edificación se refieren a partes materiales de la misma. Son los siguientes:

i) Cercado o cerramiento de parcela: es la cerca situada sobre los linderos.

ii) Plano de fachada: es el plano normalmente vertical que separa el espacio edificado del libre, conteniendo en su interior todos los elementos del alzado del edificio, excepción hecha de los elementos salientes permitidos.

iii) Línea de edificación: es la intersección del plano de fachada con el terreno.

iv) Medianería: lienzo de edificación sobre un lindero común a dos edificios.

1.4.2.2 Ocupación

1 La ocupación de parcela determina la cantidad de superficie de la misma que puede ser edificada, e, implícita y complementariamente, la que debe quedar libre de construcciones. Superficie ocupada es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección horizontal de los planos de fachada de la planta baja y superiores. Excepcionalmente se puede diferenciar la ocupación por plantas, por usos, etc. Si no se indica lo contrario la determinación de ocupación se refiere a la totalidad de la edificación.

A los efectos del cómputo de la ocupación de parcela no se incluirán los patios de parcela de la planta o conjunto de plantas en que se encuentren, ni los elementos salientes sobre la vía pública, ni las construcciones subterráneas y las permitidas en el espacio libre de parcela, ni el cerramiento de parcela

2 Las formas en que, normalmente, se determina en estas Normas Urbanísticas la superficie de parcela a ocupar es:
a) Directamente mediante el señalamiento de un coeficiente o relación porcentual entre la superficie ocupable por la edificación y la superficie total de la parcela neta.
b) Indirectamente mediante el señalamiento de separaciones de la edificación a elementos de referencia planimétricos.

Si se da el caso de que se señalasen los parámetros de ocupación directa e indirecta, y hubiera discrepancia entre ellos, prevalecerá el que permita emplazar la edificabilidad asignada, y si ambos lo hicieren el menor.
3 Como norma general, el espacio libre de parcela se destinará a jardinería, aparcamientos y zonas de ocio y no podrá ser objeto de construcción o instalaciones, salvo las siguientes:
a) Construcciones subterráneas: podrán ocupar la totalidad de la parcela, sin perjuicio de la obligatoriedad de guardar separación a alineación de fachada o a linderos o a otros elementos de referencia si las Normas Particulares así lo exigen.
b) Locales para albergar instalaciones técnicas que convenga emplazar independientemente de la principal, como transformadores eléctricos y análogos.
c) Elementos constructivos propios de las instalaciones deportivas y de ocio, de propiedad y uso privativo del titular o titulares de la parcela. Los frontones y análogos al aire libre, en zonas en que el tipo de edificación regulada por la ordenanza correspondiente sea el de edificación aislada o abierta, o en las de cerrada, si se sitúan fuera del área ocupable, se retranquearán de los linderos una distancia no menor que la altura del paramento.
d) Aparcamientos de superficie, que podrán cubrirse con elementos ligeros no cerrados.
e) Caseta de portería.
f) En las parcelas calificadas con uso característico residencial para vivienda unifamiliar aislada en parcela exclusiva se admite una pequeña construcción de hasta 2,50 m de altura y 20 m2 de superficie ocupada, para usos complementarios, que podrá adosarse a lindero pero no al frontal.
1.4.2.3 Edificabilidad
1 La edificabilidad es el parámetro básico configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la edificación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela.
2 A los efectos de medición y cómputo de edificabilidad, se distinguen los siguientes conceptos:
a) Superficie construida de la edificación: es la suma de las superficies construidas de todos los locales y piezas que integran la edificación, y deducida la superficie útil de los locales no computables.
b) Local: es el espacio construido, cerrado totalmente o no, constituido, normalmente, por un conjunto de piezas contiguas y accesibles entre sí, destinado al desarrollo de una misma actividad, inclusive la vivienda, con acceso desde el exterior o vía pública, bien de forma directa, bien indirecta, a través de elemento común de la edificación o del espacio libre de parcela.

c) Superficie construida de un local: la delimitada por el trasdós de los paramentos que cierran el local respecto al exterior y por el eje de los muros medianeros, en su caso, y por el eje de las particiones que los separen de otros sitos en el mismo edificio, incrementada por el 50% de la superficie de los espacios construidos cubiertos pero no cerrados (terrazas cubiertas, porches y análogos) que se integren en el local.
d) Locales no computables: los locales o la parte de ellos cuya altura general sea inferior a 2,10 y si fuere variable cualquier parte en que sea menor de 1,50 m.
3 La asignación de la edificabilidad en las Normas Particulares o en los instrumentos de ordenación que desarrollen este Plan General puede revestir las siguientes modalidades:
a) Directa: mediante el establecimiento de coeficiente de edificabilidad por parcela neta, o, bien de una cuantía total para un ámbito determinado.
b) Indirecta: por la conjunción de las restantes condiciones de volumen.
4 Superficie útil: Si se destina a vivienda la definida como tal en el Anexo 2 de la orden de COPUT de 22.04.1991 DOGV 25.05.91 aprobatoria de las Normas de Habitabilidad y Diseño de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana. Si se destina a otros usos el 80% de la construida.
1.4.2.4 Alzado
1 Las condiciones de alzado definen el perfil de la edificación.
2 Para la correcta definición de los parámetros del alzado y de sus elementos de referencia, se establecen los siguientes conceptos:
a) Planta: es la superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. No se consideran plantas, a estos efectos, las de desvíos e instalaciones si su altura libre no excede de 1,50 m.
b) Plantas de sótano o subterráneas: En edificación según alineación de vial son las situadas por debajo de la planta baja. En edificación abierta, sótanos son las plantas totalmente subterráneas, o aquellas que lo son predominantemente y que sobresalen de la rasante del terreno urbanizado hasta 1,00 m, contado desde dicha rasante hasta el trasdós del techo.

Los sótanos sólo podrán destinarse a garajes, instalaciones técnicas de la edificación y almacenaje, incluidos trasteros. La altura libre máxima de las plantas subterráneas es de 2,20 m, excepto en aquellos casos en que la instalación concreta que albergue requiriese mayor altura.
c) Planta baja: en edificación según alineación de vial es aquella planta cuyo pavimento está situado a un nivel igual o inferior al definido como plano de referencia de la planta baja y cuya altura libre queda seccionada en todo su desarrollo por el plano horizontal situado en la referida cota. En edificación abierta, planta baja es la situada sobre la más elevada de las plantas de sótano, real o hipotética.
d) Entreplanta: salvo que las Normas Particulares lo impidan, se autoriza para cada local situado en planta baja el desdoblamiento parcial de su suelo, mediante la construcción de una entreplanta dentro de su volumen útil, con acceso desde él y formando a todos los efectos parte del mismo local. La superficie útil de la entreplanta no podrá exceder del tercio de la útil del local a nivel de planta baja estricta, y la altura libre mínima es de 2,20 m, o más si el uso lo requiere.
e) Planta de piso: es la planta situada por encima de la planta baja.

f) Planta ático: es la última planta del edificio cuya fachada se dispone predominantemente retranqueada de la fachada del mismo. Sobreático es un ático respecto al anterior.
g) Sólido capaz: es el volumen definido por la ordenación, dentro del que debe inscribirse la edificación no subterránea salvo los salientes y las construcciones permitidas sobre la altura máxima. Se utiliza en el sistema de ordenación de la edificación por volumetría específica.
h) Altura de la edificación: es la distancia vertical, expresada en metros, entre la cota de referencia de la planta baja y el intradós del techo o arranque de cerchas de cubierta de la planta más elevada. Expresada en número de plantas, la altura de edificación comprende las plantas de pisos más la planta baja.
i) Altura de piso: es la distancia vertical, expresada en metros, entre caras superiores de forjados de dos plantas superpuestas.
j) Altura libre: es la distancia, expresada en metros, entre el pavimento del piso y el intradós del techo. La altura libre mínima absoluta es de 2,20 m, si se trata de piezas habitables es de 2,40 m; en planta baja de 3,20 m si se trata de edificación alineada a calle. La altura libre máxima de planta baja es de 3,50 m , o 5,80 m si se autoriza entreplanta, y la de pisos de 3,00 m excepto en aquellos casos en que justificadamente el uso que albergue requiera mayor altura. En naves industriales no rigen estas limitaciones.
k) Cota de planta: es el desnivel, expresado en metros, existente entre el pavimento de la planta que se considere y la cota de referencia de la planta baja.
3 En la edificación según volumetría específica, los referidos elementos de referencia altimétricos vendrán determinados en el instrumento de ordenación correspondiente, con base a los criterios expresados en el apartado anterior.
4 En la asignación de alturas de edificación que se realiza en las Normas Particulares para cada zona, se indica normalmente:
a) Altura máxima de la edificación, bien expresando el número máximo de plantas, bien expresando la altura máxima en metros, bien de ambas formas.
b) Altura de plano de referencia de la planta baja, si se trata de edificación según alineación de vial y alturas mínimas/máximas de planta baja y plantas de piso, si fueren diferentes de las expresadas antes.
Estas limitaciones se aplican sobre cada parcela y dentro de ella sobre cada Área de movimiento de la edificación, o, si es el caso, sobre cada una de las subáreas
5 Por encima de la altura máxima establecida en cada zona, se permiten las construcciones que expresamente se autoricen en la Ordenanza Municipal, y en tanto ésta no se formule o no lo regule:
a) Las vertientes de la cubierta de la edificación, con las limitaciones de alzado y/o pendiente que se determinen en las NUP.
b) Antepechos y elementos de seguridad similares.
c) Elementos de accesibilidad, como castilletes de escalera y conductos y cuartos de máquinas del ascensor.
d) Locales para albergar las instalaciones técnicas de la edificación, como depósitos y cuartos de maquinaria, ajustados justificadamente a los requisitos estrictos de la instalación técnica que alberguen. No se consideran como tales los traseros o locales

de almacenaje, salvo que se ubiquen bajo los faldones de la cubierta, sin que estos presenten en su arranque o en su desarrollo elevaciones artificiosas ni presenten una altura libre superior a 2,20 m.
e) Elementos ornamentales y de jardinería.
f) Chimeneas, antenas y elementos de señalización.
g) Elementos de publicidad permitidos.
6 Con respecto a las condiciones de la edificación subterránea, el número máximo de sótanos admisible, salvo que se exprese alguna condición más limitativa en la normativa particular, es de dos.
1.4.3 CONDICIONES ESTÉTICAS, DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y DOTACIÓN
1.4.3.1 Norma general
1 Se regularán, con carácter general, mediante Ordenanza Municipal.
Los elementos salientes de las construcciones sobre la vía pública podrán autorizarse sólo cuando se trate de partes no cerradas y decorativas de la edificación: marquesinas, jardineras y análogos, cuando sustenten la relación entre los usos de esta y el espacio público: balcones y análogos o cuando se trate de estancias al aire libre integradas en la edificación: terrazas y análogos; en este último caso la configuración de cada estancia cumplirá la condición de que la parte útil que vuele ha de ser de superficie no superior a la que quede emplazada en los vuelos del solar o parcela. En ningún caso se autorizara que sobre la vía pública se dispongan las partes cerradas de la edificación o aquellas que aún siendo abiertas, como los tendederos, para las que se exige que por razones estéticas, estén protegidas de vistas desde la vía publica.
2 Las Normas Particulares detallan las condiciones de este carácter de aplicación directa, que habrán de ser respetadas por la Ordenanza citada.
1.5 CONDICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LOS USOS
1.5.1 GENERALIDADES
1.5.1.1 Concepto y alcance
1 Son las que, con carácter general, se imponen a los usos, actividades, construcciones e instalaciones, para que, por su observancia, conjuntamente con la de la normativa supramunicipal bien general bien sectorial de aplicación para cada uso o conjunto de usos, y de las Normas Particulares, se garantice la consolidación de las determinaciones urbanísticas de este Plan.
2 Son de aplicación a la Instalación, Mejora y/o Ampliación de Actividades, y también a las Obras de Nueva Planta, las de Acondicionamiento y Reestructuración y a las restantes Obras en los Edificios, que no supongan desvío en sus objetivos..
3 Estas Condiciones se agrupan en:
a) Condiciones Generales, aplicables a la totalidad de los usos.
b) Condiciones Especificas de cada uso o grupos de usos.
1.5.2. CONDICIONES GENERALES
1.5.2.1 Condiciones Generales
1 Compatibilidad de actividades
a) En el medio urbano, o lindante con vivienda o actividad legalmente consolidada que implique la estancia permanente de personas, sólo podrán instalarse actividades

inocuas según la definición de estas por la legislación, o las calificadas que dispongan de las medidas correctoras y de prevención necesarias.
Para que una actividad pueda instalarse en el medio urbano, o lindante con vivienda o actividad legalmente consolidada que implique la estancia permanente de personas, deberá:
i) No realizar operaciones que generen, y transmitan al exterior, radiaciones, incluso lumínicas (deslumbramientos) o emanaciones de gases nocivos o vapores de olor desagradable, humos o partículas que puedan causar daños a la salud de las personas, a los bienes inmuebles o que deterioren las condiciones de limpieza propias del decoro urbano.
ii) Eliminar los gases y vapores que produzca hacia el exterior por chimeneas de características adecuadas.
iii) Instalar la maquinaria y ejercer las actividades de forma que las vibraciones que produzca no sean percibidas por terceros emplazados fuera del emplazamiento de la instalación sin necesidad de medida en el exterior.
iv) No transmitir ruidos al exterior en niveles superiores a los especificados en estas Normas.
v) Cumplir las condiciones de seguridad contra el fuego.
b) En el medio rural podrá instalarse, si no lo prohíbe la normativa específica de este Plan o la supramunicipal de aplicación, cualquier actividad, siempre que sus efectos sobre el medio urbano o sobre usos legalmente consolidados que impliquen la estancia prolongada de personas, sean admisibles según las prevenciones anteriores, y que sus efectos sobre el medio natural sean asimismo admisibles según la normativa supramunicipal citada.
c) En cualquier medio: La implantación de una actividad terciaria, o industrial, no deberá alterar las condiciones de las parcelas calificadas para uso docente no admitiéndose, en el entorno de ellas, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del art. 10.3 del Decreto 104/2014 de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo deberá obtener informe favorable de la DG de Salud Pública (Cº Sanidad Universal y Salud Pública) u organismo que lo sustituya.
Además, la implantación de cualquier actividad, deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce no implica que los niveles de recepción externos de las parcela calificadas para uso docente supere los parámetros establecidos en la Ley 7/2002 de 3 de diciembre, de la GV, de Protección contra la Contaminación Acústica.
2 Observación de las condiciones
El cumplimiento de las condiciones se comprobará en los siguientes lugares:
a) En el punto o puntos en que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación de transmisión atmosférica.
b) En cualquier punto del perímetro urbano del local, edifico o parcela, en función del tipo de localización que adopte la actividad, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores y similares.

c) En donde se indique expresamente en la normativa.

3 Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas

No se permite que la actividad emita perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria de titularidad diferente de la de aquellos que la originan.

4 Ruidos y Vibraciones

a) El nivel sonoro máximo que cualquier actividad transmita al ambiente exterior no podrá ser superior a los indicados en la tabla 1 del Anexo II de la Ley 7/03.12.2002.

b) Ninguna actividad o instalación transmitirá al interior de los locales, próximo o colindante o no, niveles sonoros superiores a los límites sonoros establecidos en la tabla 2 del Anexo II de la citada ley.

c) No se permitirá la instalación ni el funcionamiento de máquinas o dispositivos que originen en el interior de los edificios niveles de vibraciones con valores K superiores a los expresados en la tabla 1 del Anexo III de la citada ley., y se prohíbe el funcionamiento de máquinas, equipos y actividades o instalaciones que transmitan vibraciones detectables directamente, sin necesidad de equipos de medida, en el interior de edificios destinados auso sanitario, docente o residencial.

d) En todo caso, entre las 22h y las 8h, el nivel sonoro en el local o domicilio vecino afectado no podrá sobrepasar en más de 5 dbB al de fondo, entendiéndose por tal el del ambiente sin los valores punta accidentales.

5 Aguas residuales

a) Las aguas residuales verterán al alcantarillado municipal, salvo que se trate de vivienda o instalación en el medio rural que resuelva su vertido al terreno o cauce público, con las condiciones que se impongan en cada caso.

Cuando se trate de aguas procedentes de procesos industriales y análogos se depurarán previamente hasta alcanzar las características que permita su tratamiento por la instalación de depuración municipal.

b) Se formulará Ordenanza sobre Condiciones y Uso del Alcantarillado que desarrollará estos criterios y que determinará al menos:

i) Las condiciones de la obra civil de las instalaciones de acometida a la red municipal de alcantarillado.

ii) Las condiciones de vertido al alcantarillado, con determinación de las sustancias con prohibición absoluta de vertidos, o con limitaciones cualitativas o cuantitativas, a fin de proteger la red o las instalaciones de depuración y de garantizar el tratamiento por estas de las aguas.

iii) La cuantía de los vertidos y sus variaciones temporales.

iv) Las condiciones excepcionales de vertido al terreno o cauce público, tanto en lo que se refiere a la obra civil como al efluente.

6 Residuos sólidos

a) Todo titular de una actividad, aunque sea la residencial y la vivienda, productora de residuos sólidos de carácter doméstico o residuos sólidos urbanos, deberá utilizar el Servicio Municipal de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos allí donde esté establecido y en las condiciones que rijan para el mismo, debiendo almacenar dichos residuos hasta su recogida en el local en que se producen, en adecuadas condiciones para evitar la emisión de olores, gases y molestias.

Cuando se trate de otro tipo de residuos no admisibles por el Servicio, el titular de la actividad que los produzca deberá almacenarlos transitoriamente, recogerlos, trasladarlos y depositarlos en vertedero autorizado, o destruirlos por su cuenta.
b) Se formulará Ordenanza para regular este aspecto.
1.5.3 CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS USOS
1.5.3.1 Clasificación
1 Se consideran los siguientes usos:
a) Residenciales (R.**)
b) Terciarios (T.**)
c) Industriales (I.**)
d) Aparcamiento (A)
e) Dotacionales (D.**)
2 Para cada uso, o grupo de ellos, se detallan las condiciones específicas que han de satisfacer. También se especifican que usos se consideran complementarios a nivel de local, edificio o parcela.
1.5.4 CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES
1.5.4.1 Concepto y clases de usos residenciales
1 Los usos residenciales comprenden las actividades propias del alojamiento permanente de personas.
2 Atendiendo al carácter del grupo humano que alberga, el uso residencial puede ser:
a) Vivienda familiar (R.V*): corresponde al alojamiento estable de personas que configuran, generalmente, un núcleo familiar.
b) Residencia comunitaria (R.CM): alojamiento estable de personas que no configuran un núcleo familiar.
3 Según la configuración de la edificación, unifamiliar (R.VU), agrupación residencial (R.VA) o edificio residencial (R.VC).
En la vivienda unifamiliar (R.VU) la edificación configura un solo local que se sitúa en parcela independiente y exclusiva.
La agrupación residencial (R.VA) se caracteriza porque la edificación se compone a su vez de varias, adosadas lateralmente entre sí, sin superponerse en altura, de forma que cada edificación alberga una sola vivienda y se emplaza sobre un espacio o parte de la parcela cuyos vuelos son de utilización privativa vinculada a la edificación que en el se emplaza y que puede ser cercado, accediéndose desde la vía pública a estos espacios bien directamente –en cuyo caso si la normativa lo autoriza puede destinarse a los usos compatibles autorizados-, bien a través de una red interior común de espacios libres destinados a la circulación y a la instalación de servicios comunes: aparcamientos, instalaciones deportivas o recreativas, etc. La edificación subterránea puede destinarse a aparcamiento y a instalaciones y trasteros, comunes o privativas, de los locales y viviendas.
Es edificio residencial (R.RS) el que alberga un conjunto de locales, predominando los destinados a vivienda, configurando normalmente una edificación con elementos construidos comunes de circulación, que proporcionan acceso y otros servicios a los diferentes locales, siéndole de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
4 Se consideran usos complementarios las actividades terciarias, tipo oficinas y servicios personales, e industriales, tipo taller artesanal o de reparación, desarrollados

por el titular u otro miembro del grupo humano que albergue el uso residencial, siempre que la suma de la superficie útil de las piezas destinadas a dichos usos complementarios no sea superior al 33,33% de la superficie útil total del local.

1.5.4.2 Condiciones de los usos residenciales

1 Las viviendas y los edificios que las alberguen cumplirán las condiciones exigidas por la Orden de 22 de Abril 1991 del Conseller de O.P.U. y T. de la Generalitat Valenciana, por la que se aprueban las Normas de Habitabilidad y Diseño de las Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91), con las siguientes matizaciones para las nuevas viviendas:

a) Dispondrán de un tendedero de al menos 2 m2.

b) Dispondrán de dotación de aparcamiento en cuantía no inferior a una plaza por 50 m2 útiles de vivienda, salvo especificación diferente en las Normas Particulares.

2 A los efectos de su regulación por estas Normas, el uso de residencia comunitaria cumplirá las condiciones correspondientes al uso de vivienda si la superficie construida del local que lo albergue no sobrepasa los 600 m2, y se regirá por la normativa de los establecimientos hoteleros o de alojamiento temporal en caso contrario.

1.5.5 CONDICIONES DE LOS USOS TERCIARIOS

1.5.5.1 Concepto y clases de usos terciarios

1 Los usos terciarios, son aquellos cuya actividad consiste, en general, en la prestación de servicios a personas físicas y/o jurídicas.

2 A los efectos de su regulación por estas Normas, los usos terciarios se dividen en:

a) Hostelería y Restauración (T.HR)

b) Comercio (T.CO),

c) Oficinas (T.OF), y,

d) Actividades de Reunión (T.AR).

1.5.5.2 Hostelería y Restauración

1 Comprende:

- T.HR.AT: Alojamiento Temporal: los usos destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sea en espacios edificados o en espacios al aire libre.
- T.HR.RT: Restauración y análogos: el suministro de mercancías para su consumo en el propio local

2 Como usos complementarios del alojamiento temporal, se admite el resto de usos terciarios y también los residenciales, concretamente la vivienda del titular o director y una vivienda de conserje o análogo, y residencia comunitaria para empleados, siempre que la superficie útil de las piezas en que se desarrollen estos usos complementarios sea inferior al 20% de la total.

1.5.5.3 Comercio: Concepto y clases

1 El uso comercial corresponde a las actividades cuya finalidad es el suministro de mercancías al público por venta detallada; también se incluyen en este uso las actividades destinadas a la prestación de servicios personales, así como las actividades de manipulación y transformación de productos alimentarios cuando se destinen a la venta en el propio establecimiento.

2 A los efectos de su regulación por las presentes Normas, se distinguen las siguientes clases de usos y establecimientos comerciales:

a) Por la naturaleza de la actividad:

1) uso comercial propiamente dicho: productos perecederos, alimentación y productos no alimentarios, y
2) servicios: personales.
b) Por sus características mercantiles:
1) local comercial, y
2) agrupación comercial, cuando una edificación o parte de ella integra diferentes locales destinados a este uso, que se organizan con accesos y otras instalaciones comunes; dentro del concepto de agrupación comercial se engloban otros más específicos como centro comercial, galería comercial y pasaje comercial.
c) Por su tamaño:
1) pequeños y medianos establecimientos, y
2) grandes establecimientos comerciales, cuando la superficie destinada a la venta, entendiendo como tal la definida en el art. 2.3 Decreto 256/94 del Gobierno Valenciano , excede de 2.500 m2.
3 Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de las mercancías propias de la actividad, las oficinas de administración del propio establecimiento, la vivienda del guarda o del titular y los talleres de reparación de los medios mecánicos y equipos de la instalación, siempre que la superficie útil del conjunto de usos complementarios no exceda de la quinta parte de la superficie útil del establecimiento.
4 Los grandes establecimientos comerciales sólo podrán instalarse en los emplazamientos que autorice expresamente este Plan General.

En todo caso su autorización por el planeamiento no exime de la exigencia de la autorización autonómica prevista en el art. 1.2. del Decreto 256/94 del Gobierno Valenciano.

1.5.5.4 Oficinas

1 El uso de oficinas comprende las actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares, realizados a partir del manejo y transmisión de información y documentos con diferente soporte. Se incluyen en esta categoría tanto las oficinas privadas, las religiosas, las sedes de partidos, sindicatos y asociaciones, e incluso los despachos profesionales.
2 Se admite como usos complementarios los restantes terciarios, siempre que la superficie útil afecta sea inferior al 20% de la total.

1.5.5.5 Actividades de reunión

1 Corresponde a las actividades que implican acumulación de personas, tales como templos religiosos, espectáculos, casinos, discotecas, bingos y similares.
2 Como usos complementarios se admiten el comercio y las oficinas, integrados en el propio local, limitada su superficie al 20% del total.

1.5.6 CONDICIONES DE LOS USOS INDUSTRIALES

1.5.6.1 Concepto y clasificación de los usos industriales

1 Los usos industriales comprenden las operaciones y actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.
2 Por las características de la actividad que realizan, los usos industriales pueden ser:

a) Producción industrial (I.PI): la actividad consiste en la obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales. Incluye funciones ligadas a la actividad principal tales como reparación, almacenaje y distribución de los productos que intervienen en el proceso.
b) Almacenaje y comercio mayorista (I.AC): actividades de almacenamiento y depósito de bienes y productos, así como su venta y distribución a otras entidades mercantiles. Incluye funciones ligadas a la actividad principal, tales como reparación y guarda de los equipos y medios propios de la actividad.
c) Talleres de reparación (I.TR): actividades cuya función es reparar o restaurar objetos, máquinas y equipo, sin que pierdan su naturaleza.
d) Producción artesanal (I.PA): actividades de obtención y/o transformación de productos mediante procesos no industriales.
3 Por las condiciones de situación y su relación con otros usos, pueden distinguirse tres tipos de usos industriales:
a) Instalación industrial: cuando la actividad se desarrolla en espacios preparados para tal fin.
b) Agrupación industrial: cuando en una parcela o edificio se integran varios locales de diferente titularidad dedicados a usos industriales que se organizan mediante accesos y otros elementos comunes.
4 Se consideran usos complementarios del industrial, los de oficinas de la actividad, así como los de vivienda del guarda o del titular, siempre que su superficie útil no exceda del 20% del total.

1.5.7 CONDICIONES DEL USO APARCAMIENTO

1.5.7.1 Concepto y clases

1 Los aparcamientos son espacios, cerrados o no, reservados y acondicionados para el estacionamiento temporal de vehículos automóviles autorizados a circular normalmente por las vías públicas.
2 Se distingue:
a) Aparcamiento público anexo o en la red viaria pública (A.AV).
b) Aparcamiento Público (A.PU).
ii) Aparcamiento Privado Vinculado (A.PV).
En el primer caso el aparcamiento se desarrolla en la red viaria pública, en espacios reservados en esta para tal finalidad, bien de forma diferenciada en plataformas específicas, bien de forma indiferenciada, utilizándose los carriles de circulación general de la vía para acceder a las plazas de aparcamiento, e incluso de forma mixta.
En el segundo se trata de aparcamientos para la utilización por el común, normalmente con contraprestación económica, en suelos de titularidad privada.
En el último caso se trata de aparcamientos para vinculados a los usos privados autorizados.

1.5.7.2 Condiciones específicas de los aparcamientos

1 Éste Plan General, en el plano de Ordenación Pormenorizada, determina diversos emplazamientos en la red viaria para su acondicionamiento y utilización como Aparcamiento Público.

No obstante, el Ayuntamiento podrá, sin que suponga alteración del planeamiento, modificarlos o destinar otros enclaves de la red viaria a aparcamiento.

2 Mediante Ordenanza Municipal se regularán las condiciones de los aparcamientos, tanto públicos como los de dotación de usos, y de los vados para su acceso desde la red viaria pública.

1.5.8 CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES PÚBLICOS

1.5.8.1 Concepto y clases de los usos dotacionales públicos

1 Los usos dotacionales públicos son aquellos, realizados directa o indirectamente por la Administración Pública, cuya función es la de proveer al vecindario y público en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su relación, educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar servicios técnicos necesarios propios de las aglomeraciones urbanas.

2 Los usos dotacionales se dividen en:

a) Espacios libres (*L):
- Jardines (JL)

b) Red viaria (*V):
- vías, propiamente dichas (RV)
- aparcamientos públicos integrados en la red viaria (AV), y
- áreas peatonales,

c) Equipamientos (*D):
- deportivo-recreativo, (RD)
- educativo-cultural (ED), y
- asistencial (TD)

d) Servicios administrativos, (AD) y

e) Servicios urbanos/infraestructuras (ID)

Los espacios libres son terrenos destinados al ocio y esparcimiento de las personas, al ornato y mejora de la calidad ambiental urbana y a la protección de las vías de tráfico u otras instalaciones.

Los equipamientos comprenden los usos y actividades destinados al enriquecimiento, cultivo y reparación de las facultades físicas e intelectuales de las personas.

Los servicios administrativos son actividades terciaras, clase oficinas, prestadas por la administración.

Los servicios urbanos comprenden las actividades realizadas en edificios o instalaciones destinadas a la provisión de diversos servicios y suministros públicos a los ciudadanos, tales como Mercados de Abastos, Oficinas de la Administración, Cementerios, Defensa, Seguridad, Limpieza, Mataderos e instalaciones análogas.

Las infraestructuras comprenden aquellas instalaciones, aparte de la red viaria, destinadas a servir de soporte técnico a las actividades urbanas: instalaciones de transporte, abastecimiento de agua, de energía eléctrica, de evacuación de aguas, etc.

La red viaria está constituida por los espacios acondicionados para la circulación rodada de vehículos y el tránsito de las personas e incluso animales, y el aparcamiento.

3 Como usos complementarios de los dotacionales se admiten los que, en conjunción con ellos, supongan mejora de las prestaciones de los mismos. El uso residencial sólo se admite en los casos de vivienda de personal de vigilancia de la dotación o instalación, y de residencia comunitaria de los agentes de servicio.

4 La sustitución de los usos dotacionales en parcelas o edificios destinados a los mismos, podrá realizarse en las siguientes condiciones, en función de su calificación urbanística determinada por este Plan General o por el planeamiento de desarrollo:
a) Si la parcela está calificada para ser destinada a un uso dotacional con carácter exclusivo, tal uso podrá sustituirse, sin necesidad de modificación del planeamiento, según la regulación legal.
Se exceptúa a la parcela destinada a uso educativo o docente (P/DO-0.1) para la que todo cambio de uso requerirá modificación de este Plan General.
b) Si la parcela no está calificada para uso dotacional público, ésta podrá sustituirse por cualquiera de los usos admisibles en ella.
1.5.8.2 Condiciones específicas de los usos dotacionales públicos

Las características de las edificaciones y de las obras de acondicionamiento del terreno de los usos dotacionales satisfarán las siguientes reglas generales:
- las necesarias y/o convenientes para el adecuado cumplimiento de la función a que se destine,
- si se trata de edificios destinados a equipamientos, así como de los respectivos espacios libres de parcela se realizarán de manera que resalten su carácter estructurador del medio urbano o rural en que se emplacen,
- se satisfagan los límites máximos de recepción sonora exigidos por la normativa,
y el cumplimiento de las siguientes condiciones particulares:
a) Si se emplazan en suelo urbano o urbanizable: las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona en que se encuentre, según plano de Ordenación Estructural, excepto si no estuviere incluido en zona alguna, en cuyo caso serán:
a.1 Si no ocupan la totalidad de la manzana, la del resto no dotacional, de esta; si fueren varios, cualquiera de los contiguo/s.
a.2 Si ocupan la totalidad de la manzana: libres.

Si estas condiciones resultaran contraproducentes con las necesarias para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán variarse cumpliendo los siguientes requisitos:
1) Ordenación fundamentada en específico Estudio de Integración Paisajística
2) Acondicionamiento de las medianerías de los edificios lindantes existentes que resulten vistos por la nueva ordenación por cuenta del titular del edificio dotacional.
b) Si se emplaza en suelo no urbanizable: libres.
c) En cualquier caso: satisfarán las condiciones de los usos residenciales, terciarios, industriales o de aparcamiento que, por la función, le resulten de aplicación y no resulten contraproducentes.
d) Las condiciones de aplicación a las parcelas que califica este Plan General para uso docente son:
- Edificabilidad: 1 m2 út/m2s
- Ocupación: 50%
- Retranqueos: libres, tanto a frontal/es como a laterales
- Altura máxima: 3 plantas; 12 m de altura de cornisa s/plano de referencia de la planta baja.
- Forma del edificio y cubiertas: sin limitación.
- Aparcamiento: el que determine el programa de necesidades.

sin que le sea exigible cualquier otro tipo de parámetro derivado de las condiciones de zona.

1.5.8.3 Condiciones específicas para los espacios libres

12 Las áreas de juego y los jardines son espacios libres, normalmente urbanizados y provistos de jardinería, destinados a la estancia al aire libre y al ornato del medio urbano.

En estas áreas se permiten usos deportivos al aire libre que no ocupen una superficie superior al 20% de la total de cada área. Se permitirán, con carácter excepcional, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de estas áreas, como templetes, quioscos, etc., que habrán de integrarse en el diseño del área y que no ocuparán más del 5% de la superficie de la misma.

2 Los espacios libres podrán utilizarse excepcionalmente para servir de acceso a las edificaciones sitas en parcelas lindantes con ellos, sin que la existencia de este acceso influya positivamente para la calificación como solar a la parcela servida.

En cualquier caso, las edificaciones que dispongan sus lienzos o paramentos lindando con parcelas destinadas a espacios libres, en su variedad de áreas ajardinadas, tratarán los mismos como si de la fachada se tratase, permitiéndose en ellos, por lo tanto, los salientes admitidos con carácter general en las presentes Normas.

1.5.8.4 Condiciones específicas para los servicios urbanos e infraestructuras

1 Por Ordenanza Municipal se regularán las condiciones a que han de sujetarse las obras de urbanización.

2 La fichas contenidas en las NUP relativas a las condiciones exigidas para el desarrollo de las UE previstas por este Plan General especifican, en su caso, determinadas características de las obras de urbanización de estas que habrán de ser observadas en todo caso.

1.5.9 CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES PRIVADOS

1.5.9.1 Norma general

1 Son aquellos que funcionalmente son análogos a los públicos pero que no pueden adscribirse totalmente a los usos terciarios o industriales.

2 Satisfarán las condiciones exigidas a los públicos, excepto aquellas determinaciones de carácter prerrogativo que se deriven del carácter público y no privado, de la dotación.

2 NORMAS PARTICULARES

2.1 GENERALIDADES

2.1.0.1 Concepto y clases

1Las presentes Normas Urbanísticas Particulares especifican las condiciones que deben satisfacer diversas actuaciones de desarrollo de este Plan General por afectar o emplazarse en los ámbitos concretos que, en cada caso, se especifican.

2 Por el tipo de actuaciones que regulan se distinguen:

a) Normas Particulares de Protección

b) Normas Urbanísticas Particulares reguladoras de las Actuaciones de Ejecución (NUPE), y

c) Requisitos Particulares para la Programación de Actuaciones Integradas (RPAI)

d) Regulación del Suelo No Urbanizable

2.1.0.2 Carácter

Las Normas Particulares de Protección tiene el carácter de Ordenación Estructural.

Las Normas Urbanísticas Particulares de Ejecución y los Requisitos Particulares para la Programación de las Actuaciones Integradas tienen el carácter de Ordenación Pormenorizada.

2.2 NORMAS PARTICULARES DE PROTECCIÓN

2.2.1 PROTECCIÓN DE LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN

2.2.1.1 Carreteras

1 Las carreteras en servicio que, total o parcialmente, se emplazan en el ámbito de aplicación de este Plan General, son:

a) Autonómicas: CV 70
CV 770
CV 7691

todas las cuales son objeto de medidas específicas de protección reguladas por la legislación sectorial específica correspondiente .

La CV770 tiene un tramo de travesía en el núcleo urbano de Benasau.

La CV 7691 constituye el acceso al núcleo urbano de Ares desde la CV70.

2 De la CV 70 se ha previsto, en concordancia con las actuaciones que está llevando a cabo la GV, una variante del núcleo urbano de Benasau. A fin de proteger los terrenos de la traza prevista para esta variante de su ocupación por usos o actividades que pudieran dificultar su ejecución se ha previsto una protección transitoria en tanto se aprueba su trazado y se concretan las medidas de protección en aplicación de la legislación sectorial.

3 En el plano de Ordenación Estructural (OE), y si recae en suelo con ordenación pormenorizada en el plano de Ordenación Pormenorizada (OP) se han identificado y grafiado las carreteras anteriores que se prevé por este Plan General se mantengan como tales viarios y especificado la posición en planta de los siguientes elementos auxiliares para la aplicación de las medidas de protección, de acuerdo con la denominación de la legislación de aplicación:

CV 70: Límite exterior de la zona de protección, situado 50 m del límite o arista exterior de la calzada, excepto:

- en el tramo de travesía de Benasau en que no se marca esta zona de protección que se sustituye por las alineaciones.
- en el núcleo urbano de Ares, ídem.

CV 770:

CV 7691: Límite exterior de la zona de protección: 25 m desde la arista exterior de la calzada.

Intersección CV70-CV770:

" CV70-CV7691:

Zona de protección compuesta por un círculo de D: 500 m.

2.2.1.2 Vías Pecuarias

1 Las vías pecuarias que, total o parcialmente, transcurren por el ámbito de aplicación de este Plan General son, según el Proyecto de Clasificación de 1.992:

Nº	Denominación	anchura legal (en m)
1	Cordel de Benasau	10
2	Vereda del Oratori a Quatretondeta	12
3	" de Gorga	12
4	" del Camino de Alcoleja	12
5	Coladade la Umbría	10
6	" del Corral del Molló	10
7	" del Calvari a La Solana	10
8	" a la Costera de Andreu	10
9	" del Camino de Confrides	10

Estas vías son objeto de las medidas de protección previstas en la legislación, en particular en la Ley estatal 3/1.995 de 23.03.95 de Vías pecuarias.

El plano de Ordenación Estructural de este Plan refleja su trazado, deducido del Proyecto citado, sobre la base cartográfica del Plan, pero, al no tener estas vías en el Proyecto un reflejo cartográfico claro el trazado del Plan General puede no ser reflejo del jurídicamente establecido, por lo que se deja clara la prevalencia, en caso de discrepancia, del trazado aprobado en el Proyecto sobre el del Plan.

En algunos casos ocurre que las vías cruzan, o se superponen, con carreteras de titularidad autonómica: en estos casos el Plan opta por grafiar la continuidad de la carretera, por ser la que físicamente prevalece en la realidad, sin que ello prejuzgue la prevalencia jurídica de una u otra vía.

Finalmente en otros casos alguna via pecuaria se adentra en suelo urbano y, concretamente se superpone a calles: en estos casos se han grafiado como calles y con las alineaciones que realmente presentan, sin que se prejuzgue la prevalencia de una u otra vía.

2.2.1.3 Carreteras y Caminos Municipales

Por Ordenanza se determinarán las carreteras y caminos públicos municipales objeto de protección y la amplitud y características de esta.

2.2.1.4 Estación/es depuradora/s de aguas residuales (E.D.A.R) y Cementerio/s

En el plano de Orenación Estructural (OE) se ha grafiado la zona de protección, consistente en un círculo de Ø 500 m con centro en el recinto, ampliado, de la EDARs y Cementerios. En éste ámbito no se permiten usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos.

2.3 NORMAS PARTICULARES REGULADORAS DE LAS ACTUACIONES DE EJECUCIÓN

2.3.0.1 Objeto y características

1 Estas NPE regulan, para los suelos con ordenación pormenorizada determinada por este Plan General, las condiciones específicas que, por razón de su emplazamiento, han de observar las actuaciones de Ejecución, concretamente las de Parcelación, Urbanización, Edificación y de Instalación de Actividades, a fin de conseguir y/o mantener una ordenación de la edificación y de los usos característica, diferenciada y nítida, y congruente con los objetivos y otras condiciones que, en su caso, se hayan definido en las NPO anteriores.

2 Estas NPE se presentan bajo el formato de FICHAS DE CONDICIONES DE EJECUCIÓN, y se refiere a las siguientes:

a) Benasau
Desarrollos urbanos existentes
- Núcleo Histórico Tradicional (NHT)
- Expansiones Orgánicas del Núcleo (EON)
- Desarrollo Moderno s/ Travesía CV70 (DMT).
- Huertos Urbanos
b) Ares
En este núcleo tan solo se permite el mantenimiento de las edificaciones existentes, y su reposición con análogas características morfológicas a las que actualmente presenta, por lo que no se ha confeccionado ficha.
En la única parcela vacante se permite una vivienda de 250 m2t, con altura máxima PB+1PP, con antejardín.
3 De los templos católicos (San Pedro en Benasau; NªSra de los Ángeles en Ares), por su singularidad parcelaria, edilicia y funcional, se dan a continuación las condiciones, complementarias de las incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
PARCELACIÓN Se admite la parcela existente.
No se permite fraccionarla.
EDIFICACIÓN
Tipos De Obra autorizados:
OE.R/CM/CE/RC/R*/OE
NE.AM Si la ampliación es subterránea, sin aparecer en fachada.
Características de Nueva Edificación
(sólo en caso de reposición total de la edificación existente, por ruina no reparable de esta)
Tipo: EVE (Volumetría específica)
Edificabilidad: 1,33 m2 út/m2s.
Plantas subterráneas: sí.
Usos:
Característico: Terciario de Relación.
Compatibles: Dotacionales.
2.3.0.2 Ámbito de aplicación
1 Cada Norma se aplica de forma individualizada a cada parcela, o a la parte de ella, incluida en el ámbito señalado en el plano de Ordenación Pormenorizada (OP) de este Plan General con el código correspondiente.
2 Dentro de cada zona se pueden prever variedades, aplicables a ámbitos más reducidos, que son:
a) Por el diferente nivel de intensidad permitido para la instalación de los usos autorizados, regulación que se realiza bien directamente mediante la del coeficiente de edificabilidad, bien indirectamente mediante la de otras condiciones de volumen: altura, ocupación, etc; o simplemente, cuando para conseguir un determinado objetivo específico de ordenación de la edificación, se regulan diferentes condiciones de volumen, aunque se mantenga la edificabilidad. Cada variedad se identifica con un numeral: 1, 2….etc.

b) Por el diferente grado de compatibilidad de otros usos diferentes del característico o por la obligatoriedad de destinar un determinado porcentaje a uno de estos usos compatibles. Cada variedad se identifica con una letra: a, b….etc.
La calificación detallada aplicable a cada parcela o enclave se codifica mediante la conjunción del código de zona y, en su caso, los de nivel y/o grado, por este orden.
2 En las Fichas, para sistematizar y condensar su contenido, se utiliza el asterísco (*) cuando es indiferente el grado o el nivel, o ambos.
2.3.0.3 Alcance y aplicación
1 El alcance de estas NPE se gradúa según las siguientes reglas:
a) A las Actuaciones de Parcelación: Según Normas Generales.
b) A las Actuaciones de Edificación:
b.1) Las obras de Nueva Planta observarán estas condiciones en su integridad.
b.2) Por las Obras de Ampliación no se superará la edificabilidad, ocupación y altura máxima que en cada caso se especifica, y la nueva edificación observará las determinaciones de posición de la edificación.
b.3) Las restantes obras en los Edificios observarán estas NPE si no suponen desvío de sus objetivos.
b) A las de Instalación de Usos y Actividades: Son de aplicación a los cambios de uso y los nuevos que se implanten, pero no a los existentes.
d) Son de aplicación también, según las reglas anteriores, a las otras Actuaciones Urbanísticas que por su naturaleza sean pertinentes.
2 Su aplicación, asimismo, se ajustará a las siguientes pautas:
a) Cuando las condiciones de parcelación relativas a las parcelas existentes se especifican como libres significa que se admiten éstas, cualquiera que sea su superficie, longitud del frontal y configuración, con las únicas condiciones de:
1) Permitir la ubicación, cumpliendo las condiciones generales y particulares, de una edificación destinada al uso característico, o a alguno compatible, excepto infraestructural o dotacional.
2) Tener acceso desde el viario público en un frente no menor de 3 m directamente por presentar la parcela frontal a la alineación exterior.
Puede admitirse la resolución del acceso desde el viario público a través de otras parcelas intermedias destinadas a tal fin y no edificables:
1º Si así estuviere previsto en la parcelación o reparcelación anteriormente aprobada.
2º Cuando estos accesos estén configurados de hecho y sea manifiesta, permanente y pacífica su utilización como, y solo como, tales.
b) Cuando no se permiten Nuevas Parcelas significa que no se autorizan operaciones de Segregación, Parcelación e incluso Reparcelación, con la única excepción de que la parcela coincida plenamente con el enclave edificable individualizado previsto por la ordenación detallada.
Si no se prohíbe expresamente se permite la Agrupación y la Normalización de fincas.
c) Cuando la ocupación y/o la edificabilidad se especifican como libres o simplemente no se limitan, no significa que su cuantía sea ilimitada, sino derivada de las restantes condiciones de volumen.

d) El uso infraestructural se admite en todos los casos a nivel de planta baja, inferior o en edificio exclusivo, por lo que se omite su especificación en cada norma. Puede admitirse en otras situaciones cuando la tecnología de la infraestructura lo requiera o aconseje, avalado en informe técnico.
e) El uso de aparcamiento se autoriza en todos los casos que sea exigible como dotación de otro uso autorizado e instalado, o de instalación conjunta, y su superficie o capacidad no exceda del 50% sobre la cuantía mínima exigida, computada en nº de plazas.

f) En una parcela podrá edificarse una o varias construcciones, si las condiciones particulares no lo prohíben. Si no está prohibido podrán adosarse entre sí. Análogamente, cada edificación podrá destinarse a uno o varios de los usos permitidos.
g) Si un uso se autoriza en régimen de edificación exclusiva podrá coexistir, a nivel de parcela, con otro u otros usos admitidos, pero estos habrán de emplazarse en otra edificación, adosada o no a aquella; si el régimen fuere de "en parcela exclusiva" no se admiten estos otros usos que no sean los complementarios.

Inversamente la instalación del uso requiere la erradicación de los que estuvieren implantados y no fueren admitidos en presencia de este.

PLAN GENERAL DE *BENASAU*
julio 2021
NORMAS URBANÍSTICAS

CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES DE EJECUCIÓN	NHT NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL NHT-H	NHT	NOTAS (* (0 IMPORTANTE
ÁMBITO (ver plano OP)			(00
PARCELACIÓN			
Parcelas existentes	LIBRES		
Longitud del frontal (metros)			
Superficie neta (m2)			
Otras			
Nuevas parcelas	NO		(1
Longitud del frontal (metros)			
Superficie neta (m2)			
Otras			
EDIFICACIÓN			
Tipos de Obras autorizados		OE.**; D.**; NE.**	(2
Características de Nueva Edificación			
Tipología		EC.D	(3
Condiciones de volumen			
Posición			
Retranqueos mínimos(metros)			
Al frontal		ALINEADA A VIAL	
A linderos		3	(4
Patios abiertos a fachada		NO	
Fondo edificable (metros)			
Planta Baja		12	
Plantas de piso		12	
Ocupación (%)			(5
Edificabilidad (m2 c/m2parcela)			(5
Alzado			
Altura máxima			
(metros)		7,00 / 8,00	(6
(nº de plantas)		3	
Altura mínima			
Plantas subterráneas		SÍ	
Condiciones estéticas			(7
USOS Y ACTIVIDADES	(00		
Uso Característico		R.VU	(8
Usos Compatibles			(9
Residencial			
Terciario		T.**	(10
Industrial		I.PA/TR	(11
Aparcamiento		NO	(12
Dotacional		*.D	
URBANIZACIÓN	Pavimentación de la red viaria para tráfico peatonal Instalaciones no vistas excepto lo imprescindible para su función.		

NOTAS

(0 Las características básicas se describen, con carácter meramente informativo, en la Memoria.
Estas condiciones se complementan con las del CATÁLOGO de Bienes y Espacios Protegidos.
Además en la zona se emplazan elementos catalogados individualmente para las que las determinaciones del Catálogo priman sobre las presentes.

(00 Se distingue las parcelas urbanas propiamente dichas (NHT) , y los grandes huertos traseros de algunas de las anteriores (NHT-H)
Estos últimos no son edificables, pudiéndose utilizar sólo como huerto o jardín, permitiéndose tan solo las construcciones necesarias para las explotaciones agrícolas, según las reglas del SNUC sin que sea exigible el requisito de parcela mínima, ni las reglas de posición.

(1 No se permite la modificación de la parcelación existente, excepto la agrupación de parcelas, cuando se trate de las que no recayensen a vía publica y se agrupen con otra/s que si lo hicieren.

(2 OE.**: Obras en los edificios; D.** Demoliciones; NE.** Nueva Edificación. Ver clases de Actuaciones de Edificación en 1.2.4.4 NUG.
Ver en el Catálogo las limitaciones al tipo de obras.
Las de Demolición parcial ídem o ligadas a obras de ampliación.

(3 Edificación Cerrada Densa. Ver las características de los tipos en 1.4 NUG.

(4 Solo exigible en planta de piso, al testero; o la parte de este, lindante con Suelo No Urbanizable, o calificado, por Ordenación Pormenorizada, como Zona Verde, como edificable con edificación aislada,o como no edificable (viario, zona verde)

(5 El/Le resultante de las restantes condiciones

(6 En primera crujía: 7 m. A partir de esta: 8m.

(7 Zona con Protección Ambiental. Ver condiciones en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos integrado en este Plan General.

(8 Residencial; en la modalidad de vivienda en parcela exclusiva, excepto los usos compatibles.

(9 En planta baja o inferior, y con las limitaciones de superficie de los usos complementarios (33,33%)

(10 Terciarios. Ver 1.5 NUG.

(11 I.PA: producción Artesanal; I.TR: Talleres. Ver 1.5 NUG.

(12 Se admite A.PV si el acceso es por viales exteriores al ámbito.

ficha CPE-NHT

PLAN GENERAL DE *BENASAU*
julio 2021
NORMAS URBANÍSTICAS

CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES DE EJECUCIÓN		NOTAS
	HUB	(0
	HUERTOS URBANOS	
ÁMBITO (ver plano OP)		(00
PARCELACIÓN		
Parcelas existentes	LIBRES	
Longitud del frontal (metros)		
Superficie neta (m2)		
Otras		
Nuevas parcelas	SOLO POR UNIÓN DE DOS O MÁS DE LA PREEXISTENTES	
Longitud del frontal (metros)		
Superficie neta (m2)		
Otras		
EDIFICACIÓN		(1
Tipos de Obras autorizados	OE.**; D.**; NE.**	(2
Características de Nueva Edificación		
Tipología	EA.S	(3
Condiciones de volumen		
Posición		(4
Retranqueos mínimos(metros)		
Al frontal	5	
A linderos	0,5	
Patios abiertos a fachada		
Fondo edificable (metros)		
Planta Baja		
Plantas de piso		
Ocupación (%)	5	(5
Edificabilidad (m2 c/m2parcela)	0,1	(5
Alzado		
Altura máxima		
(metros)	4,50	
(nº de plantas)	2 (5	
Altura mínima		
Plantas subterráneas		
Condiciones estéticas		
USOS Y ACTIVIDADES		
Uso Característico	Agrícola	
Usos Compatibles	Los complementarios del uso característico	
Residencial		
Terciario		
Industrial		
Aparcamiento		
Dotacional		
URBANIZACIÓN	Convencional Instalaciones no vistas excepto lo imprescindible para su función.	

NOTAS

(0 Las características básicas se describen, con carácter meramente informativo, en la Memoria.

(00 Se distinguen tres subámbitos, a cada uno de los cuales corresponde una diferente combinación de condiciones de parcelación, volumen y usos. Los dos primeros corresponden a los desarrollos existentes y consolidados. El tercero a nuevas Ampliaciones previstas por el Plan. Estas Ampliaciones se prevé se desarrollan mediante Actuación Integrada.

(1 Solo edificaciones vinculadas a los usos admitidos.

(2 OE.**: Obras en los edificios; D.** Demoliciones; NE.** Nueva Edificación. Ver clases de Actuaciones de Edificación en 1.2 de estas Normas

(3 Edificación Abierta. Aislada.

(4 Se puede alcanzar el frontal y/o lindero:
Frontal: En caso e sustitución de edificación, si la preexistente ya lo hiciere, ciñéndose la nueva a la posición de aquella.
Lindero: Id caso anterior. También si la colindante lo hiciere al lindero que se trate, ciñéndose la nueva al tramo y alzado en que lo haga la vecina.

(5 Podrán superarse estos límites cuando se trate de sustitución de edificación y la preexistente ya lo hiciere, pudiendo la nueva alcanzar los de esta.

ficha CPE-HUB

PLAN GENERAL DE BENASAU
julio 2021
NORMAS URBANÍSTICAS

CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES DE EJECUCIÓN		NOTAS (*
ÁMBITO (ver plano OP)	EON EXPANSIONES ORGÁNICAS DEL NÚCLEO DESARROLLOS EXISTENTES EON.1a	(0
PARCELACIÓN		
Parcelas existentes	LIBRES	
Longitud del frontal (metros)		
Superficie neta (m2)		
Otras		
Nuevas parcelas	NO	
Longitud del frontal (metros)		(1
Superficie neta (m2)		(1
Otras		
EDIFICACIÓN		
Tipos de Obras autorizados	OE.**; D.**; NE.**	(2
Características de Nueva Edificación	(3	
Tipología	(4	
Condiciones de volumen		
Posición		
Retranqueos mínimos(metros)		
Al frontal		
A linderos	3	(5
Patios abiertos a fachada		
Fondo edificable (metros)		
Planta Baja		
Plantas de piso		
Ocupación (%)	(6	
Edificabilidad (m2 c/m2parcela)	(6	
Alzado		
Altura máxima		
(metros)	5	
(nº de plantas)	2	(7
Altura mínima		
Plantas subterráneas	SÍ	
Condiciones estéticas		
USOS Y ACTIVIDADES		
Uso Característico	R.**	(8
Usos Compatibles		(9
Residencial		
Terciario	T.**	(10
Industrial	I.PA/TR	(11
Aparcamiento	A.PV	(12
Dotacional	*.D	
URBANIZACIÓN	Instalaciones no vistas excepto lo imprescindible para su función.	

NOTAS

(0 Las características básicas se describen, con carácter meramente informativo, en la Memoria.

El primero corresponde a los desarrollos existentes. El segundo a la Ampliación prevista por este Plan sobre la prolongación de la c/C. Más Picó, a desarrollar mediante Actuación Integrada.

(1 Condiciones para las parcelas resultantes de la Reparcelación, y para ulteriores modificaciones de esta.

(2 OE.**: Obras en los edificios; D.** Demoliciones; NE.** Nueva Edificación. Ver clases de Actuaciones de Edificación en 1.2 de estas Normas
Las Obras en los Edificios (OE.**) se permiten en todos los casos.
También las de Demolición

(3 Las Obras de Nueva Edificación:
- 1º Se permiten si están vinculadas a una actuación de sustitución, total o parcial, de la edificación. La nueva edificación no excederá de la edificabilidad de la que sustituya.
- 2º Se permite la ampliación si la edificación total resultado de esta no supera la edificabilidad 2 m2t/m2s.
- 3º Se admite la combinación de los supuestos anteriores.

(4 Las nuevas edificaciones, o las ampliaciones, se atendrán a la tipología de la que sustituyan, o amplíen.

(5 Solo exigible a la nueva edificación y respecto al testero; o la parte de este, lindante con Suelo No Urbanizable, o calificado, por Ordenación Pormenorizada como Zona Verde o como edificable con edificación aislada.

(6 El/La resultante de las restantes condiciones

(7 Si la edificación existente que se sustituye o amplía presenta mayor altura, se permite esta.

(8 R.**: Residencial, en cualquiera de sus clases.

(9 En planta baja o inferior, o en edificación exclusiva.

(10 T.**: Terciario en cualquiera de sus clases.

(11 I.PA: Industrial, producción Artesanal; I.TR: Talleres.

(12 Aparcamiento privado en parcela.

ficha CPE-EON

PLAN GENERAL DE *BENASAU*
julio 2021
NORMAS URBANÍSTICAS

CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES DE EJECUCIÓN

	DMT		NOTAS (*
	DESARROLLO MODERNO SOBRE LA TRAVESÍA CV170		(0
	DESARROLLOS EXISTENTES		
ÁMBITO (ver plano OP)	DMT.1a	DMT.1b	(00
PARCELACIÓN			
Parcelas existentes	LIBRES	LIBRES	
Longitud del frontal (metros)			
Superficie neta (m2)			
Otras			
Nuevas parcelas	sí	sí	
Longitud del frontal (metros)	20	15	
Superficie neta (m2)	800	1.000	
Otras			
EDIFICACIÓN			
Tipos de Obras autorizados	OE.**; D.**; NE.**		(2
Características de Nueva Edificación			
Tipología	EA.S		(3
Condiciones de volumen			
Posición			(4
Retranqueos mínimos(metros)			
Al frontal	5		
A linderos	5		
Patios abiertos a fachada			
Fondo edificable (metros)			
Planta Baja			
Plantas de piso			
Ocupación (%)	50		(5
Edificabilidad (m2 c/m2parcela)	0,5		(5
Alzado			
Altura máxima			
(metros)	5 (5	7,00	
(nº de plantas)	2 (5	2	
Altura mínima			
Plantas subterráneas		sí	
Condiciones estéticas			
USOS Y ACTIVIDADES			(6
Uso Característico	R.VU	I.**	(7
Usos Compatibles			
Residencial			
Terciario	T.**	T.**	
Industrial	I.PA/TR		
Aparcamiento	A.PV	A.**	
Dotacional	*.D	*.D	(8
URBANIZACIÓN	Convencional Instalaciones no vistas excepto lo imprescindible para su función.		

NOTAS

(0 Las características básicas se describen, con carácter meramente informativo, en la Memoria.

(00 Se distinguen tres subámbitos, a cada uno de los cuales corresponde una diferente combinación de condiciones de parcelación, volumen y usos.
Los dos primeros corresponden a los desarrollos existentes y consolidados. El tercero a nuevas Ampliaciones previstas por el Plan.
Estas Ampliaciones se prevé se desarrollen mediante Actuación Integrada.

(1 Parcela/s coincidente/s con edifos enclavados edificable/s previsto/s por la ordenación detallada (plano OP)

(2 OE.**: Obras en los edificios; D.** Demoliciones; NE.** Nueva Edificación. Ver clases de Actuaciones de Edificación en 1.2 de estas Normas

(3 Edificación Abierta. Aislada.

(4 Se puede alcanzar el frontal y/o lindero:
Frontal: En caso a sustitución de edificación, si la preexistente ya lo hiciera, ciñéndose la nueva a la posición de aquella.
Lindero: Id caso anterior. También si la colindante lo hiciere al lindero que se trata, ciñéndose la nueva al tramo y alzado en que lo haga la vecina.

(5 Podrán superarse estos límites cuando se trata de sustitución de edificación y la preexistente ya lo hiciera, pudiendo la nueva alcanzar los de esta.

(6 R.VU: Residencial. Vivienda Unifamiliar; I.**: Industriales; R.VA: Residencial. Vivienda Adosada; T.**: Terciarios; I.PA: Industrial. Producción Artesanal; I.TR: Industrial, Talleres.
A.PV: Aparcamiento privado en parcela. En planta baja o inferior; A.**: Aparcamiento en cualquiera de sus clases.

(7 El nº de locales (ya se destinen a vivienda o a otros usos) no será superior a la parte entera del cociente S/400 siendo S la superficie neta de la parcela en m2.

(8 No se permite uso dotacional educativo de los niveles establecidos en el Decreto 104/2014.

ficha CPE-DMT

2.4 REQUISITOS PARTICULARES PARA LA PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS/UNIDADES DE EJECUCIÓN PREVISTAS.

2.4.0.1 Objeto

1 Estas RP UE/AI-UE tienen por objeto:

Especificar los requisitos y condiciones específicas que, por razón de sus características, emplazamiento y límites, deben cumplirse para que cada Unidad de Ejecución/Actuación Integrada concreta a que se refieran puede ser Programada y ejecutada. Estas condiciones pueden ser:

a) Relativas al estado de desarrollo y/o implantación de usos y edificaciones en otros ámbitos.

b) Relativas a los requisitos de conexión de las redes dotacionales de la Unidad/Actuación a otras infraestructuras.

c) Relativas a las características de las obras de urbanización.

2 Estas condiciones son complementarias de las que con carácter general se exigen por la legislación y demás normativa, con idéntica finalidad.

3 Estas condiciones se detallan en fichas, que se refieren a cada una de las Actuaciones Integradas previstas para el desarrollo de este Plan General.

En todos los casos se trata de suelo con ordenación pormenorizada.

2.4.0.2 Requisitos

1 Se contienen en la ficha RPUE-0.1 anexas, y se completan con las siguientes.

2 Si no se indica lo contrario, los servicios a implantar son los siguientes:

a) Municipales:

- Pavimentación y Alumbrado de la red viaria, incluyendo aceras y calzadas y aparcamientos en la red viaria.
- Señalización para ordenación del tráfico.
- Red para suministro y distribución de agua potable a las parcelas, incluyendo suministro para Red de riego para la red viaria y Zonas Verdes y para Hidrantes.
- Acondicionamiento de las zonas verdes.
- Alcantarillado y Drenaje de aguas pluviales.

b) Otros:

- Instalación para suministro eléctrico a las parcelas, alumbrado público y zonas verdes.

PLAN GENERAL DE BENASAU
julio 2021
NORMAS URBANÍSTICAS
REQUISITOS PARTICULARES PARA LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

U8NIDAD DE EJECUCIÓN UE-0.1 Travesía CV70

A. CARACTERISTICAS DE LA ACTUACIÓN
A.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1 Objetivos	Mejorar la urbanización de la actual Travesía CV70 en Benasau La reururbanización tiene como objetivo complementario reducir el actual nivel de emisión sonora derivado del tráfico rodado de la travesía hasta dejarlo en niveles aceptables de inmisión en las fincas afectadas.
2 Situación	Travesía CV 70. Benasau
3 Ambito	En plano OP (Ver croquis sin escala al dorso)
4 Clase de suelo	Urbano, con Ordenación Pormenorizada
5 Zona/s de Ordenación	DMT
6 Area/s de Reparto	Demimitación por 63.2 LRAU
7 Aprovechamiento Tipo	Idem
8 Suelo integrado en la RPDP adscrito al desarrollo de la UE	Viario Interior a la Actuación
9 Otras	

A.2 ORDENACION PORMENORIZADA

USOS/ZONAS	EDIFICABILIDAD m2t/m2s	SUPERFICIES m2s	%	APROVECHAMIENTO OBJETIVO m2t		
DOTACIONALES PUBLICOS						
Viario		12.219				
Equipamiento						
		Suma 12.219	20,5			
PRIVADOS				residencial	industrial	terciario
DMT.1a	0,50	19.017		9.509		
DMT.1b	0,50	28.328		0	14.164	
					0	
		Suma 47.345	79,5			
		Total/es 59.564	100,0	9.509	14.164	0

B ORDEN SECUENCIAL

1 Prioridad	
2 Vinculación a otras Actuaciones	No
3 Otras	

C CONDICIONES DE INTEGRACIÓN/CONEXIÓN
1 CONEXIÓN A INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

1 Red viaria	La derivada de la ordenación y delimitación
2 Suministro de agua potable	A las redes existentes
3 Saneamiento	Idem
Drenaje	Drenaje de aguas pluviales por escorrentía superficial de la red viaria. Vertido a cauce
4 Suministro eléctrico/telef/com.	Según indicaciones de las Clas. Titulares, en la programación de la AI.

2 OTRAS

D UNIDADES DE EJECUCIÓN PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DE LA AI

1 UNIDADES DE EJECUCIÓN DELIMITADAS:	SI
2 CRITERIOS DE DELIMITACION Criterio	
3 ACTUACIONES AISLADAS	En tanto no se desarrolle se admiten las Actuaciones Aisladas.

E CONDICIONES ESPECIFICAS DE URBANIZACIÓN
Urbanización Travesía: Convencional
Se exige que el Proyecto de Urbanización Integral de esta actuación incorpore Estudio de Integración Paisajística

Notas

ficha RPAI-0.1

Preinstalación para telefonía/telecomunicaciones.

2.5 REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

2.5.0.1 Norma general

1 Las diferentes categorías de suelo no urbanizable son :
b) Suelo No Urbanizable Común.
b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

A su vez dentro de cada una de estas categorías se pueden distinguir varios tipos, a cada uno de de los cuales le corresponde una regulación específica.
a) En el suelo No Urbanizable Común se distingue:
- Con permisividad de usos y/o actividades económicas,
- Libre de construcciones arquitectónicas permanentes, y

- Rústico
b) En el suelo No Urbanizable de Especial Protección, se distingue:
b.1 SNU.EP. Hidráulico-Ecológica.
b.2 SNU.EP. Forestal.
b.3 SNU.EP. Paisajística.
b.4 SNU.EP. Calvario
b.5 SNU.EP. Huertas:
2 Suelo No Urbanizable Común (SNUC).
2.1 El régimen de esta categoría de suelo es el establecido en la ley, con las siguientes particularidades:
a) Usos autorizados:
i) Característico: explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales.
ii) Compatibles: los restantes previstos en la ley y en este Plan.
ii) Prohibidos: Actividades industriales y productivas, excepto en el ámbito delimitado como SNU.C. con permisividad de Actividades Económicas, en el que podrán instalarse si:
- Se justifica adecuadamente la necesidad de emplazamiento en este tipo de suelo, y
- Se justifica la resolución satisfactoria de las infraestructuras y de los servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad der estas.
- Se justifica la integración paisajística de las construcciones, vallados e instalaciones.
b) Parcelación: Según la legislación. Si no se prohíbe expresamente se permite la agrupación de fincas.
c) Construcciones autorizadas: Las destinadas a albergar, permitir, o que constituyan, los usos autorizados, con las limitaciones y características especificadas en el correspondiente Cuadro General de Características de las Construcciones en Suelo No Urbanizable Común adjunto- excepto en la categoría de Libre de Construcciones arquitectónicas permanentes en el que no se permite que se emplace construcción permanente alguna que no sean la imprescindible la explotación agraria efectiva de la finca-, aclarándose que los parámetros que se dan no implican derechos sino límites, que podrán justificadamente minorarse en cada caso, en función de las circunstancias objetivas que se den, en especial por la presencia de construcciones existentes que se mantengan y se destinen a los usos previstos.
d) Construcciones existentes:
d.1 Sea cual sea su tamaño y emplazamiento, podrán destinarse a los usos característicos.
d.2 También a los compatibles, al objeto de usar y revitalizar el patrimonio existente, evitándose en lo posible las nuevas construcciones; por tanto, la utilización para usos apropiados al tipo de edificación que se trate podrá ser considerado por la administración pertinente como causa suficiente que justifica su emplazamiento en suelo no urbanizable.
e) Otras condiciones:
e.1 Granjas ganaderas: distancias mínimas a zonas residenciales: 1.000 m para granjas porcinas; 250 m para el resto de granjas.
e.2 Actividades de explotación de canteras, extracción de áridos y tierras: El establecimiento y desarrollo de estas actividades requerirá un perímetro de protección

de, al menos, 500 m alrededor de todo el ámbito de la cantera en el que no exista uso residencial. Una vez instalada no se permitirán nuevas viviendas en ese ámbito.
e.3 Vivienda familiar y vivienda rural vinculada a explotación agrícola: La rehabilitación de viviendas solo se admitirá en el caso de disponer aquella de los servicios urbanísticos

imprescindibles: abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales.
e.4 Plantas de tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos: Con independencia de que su titularidad sea pública o privada, estas actividades sólo podrán implantarse cuando no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.
2.2En el ámbito correspondiente a la categoría Libre de Construcciones arquitectónicas permanentes, que, según las DEUOT, se considera susceptible de destinarse a usos urbanos mediante un PAI con Plan Parcial de Mejora previa Evaluación Ambiental Estratégica, no se permite construcción permanente alguna.

PLAN GENERAL DE BENASAU
NORMAS URBANÍSTICAS
CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN
.julio 2021

USOS Y ACTIVIDADES AUTORIZABLES (V		CARATERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES									Exigencia de		
		PARCELA MÍNIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	RETRANQUEO MÍNIMO			ALTURA MÁXIMA (III		EDIFICABILIDAD MÁXIMA (III	OTRAS	Declaración de Interés Comunitario (I, (IV	Declaración de Impacto Ambiental (I, (III	Estudio de Integración Paisajística
				CAMINOS	LINDEROS								
		m2	%	METROS	REGLA	METROS	Nº PLANTAS	METROS	M2 UT/M2T				
CERCAS										(2	NO	NO	NO
INSTALACIONES NECESARIAS PARA LAS EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES O CINEGÉTICAS (23	OTRAS CONSTRUCCIONES (INVERNADEROS, CONDUCCIONES DE RIEGO, QUEMADEROS DE RESÍDUOS, ETC)	LAS RESULTANTES DE LA FUNCIÓN PROPIA Y DE LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA REGULADORA											
	CONSTRUCCIONES ARQUITECTÓNICAS PERMANENTES (19		2 (3	15		3 (4	1	3		(5	NO	NO	NO
(20 (21	VIVIENDA FAMILIAR	10.000	2 (6	15		10 (4	2 (7	6	0,04	(8 (9 (10	NO	NO	SÍ
CANTERAS Y EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS Y TIERRAS										(11 (13 (24	SÍ	SÍ	SÍ
EXTRACCIÓN DE RECURSOSGEOLÓGICOS, MINEROS O HIDROLÓGICOS													
GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE										(12 (13			
ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS	INDUSTRIAS CALIFICADAS (16												
	ACTIVIDADES DE TRANSFORMACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS DEL SECTOR PRIMARIO	10.000	50 (14	15		3				(15	SÍ	SÍ	SÍ
(1	INDUSTRIAS EXTENSIVAS		2 (17										
ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS	ESTABLECIMIENTOS DE RESTAURACIÓN Y/O HOTELEROS												
	CENTROS RECREATIVOS, DEPORTIVOS Y DE OCIO												
	CAMPINGS Y SIMILARES		50 (14										
	ACTIVIDADES CULTURALES Y OTRAS (18												
	PLANTAS DE TITULARIDAD PRIVADA DE TRATAMIENTO, VALORIZACIÓN, DEPÓSITO Y ELIMINACIÓN DE RESÍDUOS (25									(15	SÍ	SÍ	SÍ
	OBRAS E INSTALACIONES DE TITULARIDAD PIVADAPROPIAS DE REDES DE SUMINISTROS Y COMUNICACIONES		2 (17	15		3							
(1 (22	ESTACIONES DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ÁREAS DE SERVICIO DE LAS CARRETERAS		50 (14										

NOTAS ACLARATORIAS AL DORSO

(I ESTAS PODRÁN IMPONER, JUSTIFICADAMENTE, CONDICIONES QUE CONVENGA, ESPECIALMENTE LAS PERTINENTES PARA GARANTIZAR LA ADECUACIÓN DE LA ACTIVIDAD, DIFERENTES DE LAS ESPECIFICADAS EN ESTE CUADRO.
(II SIN PERJUICIO DE QUE PUEDA SER EXIGIBLEPOR RAZÓN DE LA ACTIVIDAD U OTRA.
(III LA LICENCIA O DECLARACION PODRA IMPONER RESTRICCIONES DE LA ALTURA, TAMAÑO O EDIFICABILIDAD PARA LA ADECUADA INSERCION PAISAJÍSTICA DE LAS CONSTRUCCIONES
(IV NO SE EXIGE CUANDO LOS USOS Y APROVECHAMIENTOS SE ASIGNEN POR UN PLAN ESPECIAL O POR UN PLAN TERRITORIAL SECTORIAL
(V EL OTORGAMIENTO EXPRESO O PRESUNTO DE LA AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA GENERALITAT VALENCIANA O DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO NO EXIME DE LA NECESIDAD DE LA/S CORRESPONDIENTE/S LICENCIA/S MUNICIPAL/ES.

(1 SÓLO EN SNU.C CON PERMISIVIDAD DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (VER PLANO OE)
(2 OPACAS: ALTURA MÁXIMA 0,50 M SOBRE EL TERRENO O MURO DE CONTENCIÓN SOBRE EL QUE APOYE. RESTO, HASTA 2,50 M DE TELA METÁLICA, CELOSÍA O ANÁLOGO.
SE PROHIBEN LAS SOLUCIONES DE REMATE PELIGROSAS (PUNTAS, CASCOTE DE VIDRIO Y ANÁLOGOS)
EN TODO CASO NO SUPONDRÁN OBSTÁCULO PARA LA ESCORRENTÍA SUPERFICIAL DE LAS AGUAS, NI EL TRÁNSITO DE PEQUEÑOS ANIMALES (TELA CINEGÉTICA)
SI LA FUNCIÓN LO REQUIERE SE PODRÁN DISPENSAR LAS ANTERIORES LIMITACIONES.
(3 PODRÁ SUPERRARSE ESTE LÍMITE SI LA EDIFICABILIDAD NO SUPERA 16 M2
(4 SE PUEDE DISMINUIR , PREVIO ACUERDO CON EL VECINO, INSCRITO REGISTRALMENTE.
(5 ALTURA LIBRE MÁXIMA: 2,20 MALTURA MÍNIMA DE LAS VENTANAS SOBRE EL PAVIMENTO INTERIOR: 1,80 M. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE MERO REFUGIO PARA MAQUINARIA Y APEROS.
(6 SE PERMITEN SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE LA VIVIENDA, SIN OBRA DE FÁBRICA SOBRE LA RASANTE, CUYA SUPERFICIE NO EXCEDA DE LA CONSTRUIDA EN LA VIVIENDA PROPIAMENTE DICHA.
(7 SE ADMITEN SÓTANOS BAJO LA EDIFICACIÓN, QUE COMPUTAN COMO ALTURA ,OCUPACIÓN O EDIFICABILIDAD SEGÚN CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN
(8 PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN, SE ATENDRÁ A LAS CONDICIONES QUE AL EFECTO SE DETERMINEN POR ORDENANZA MUNICIPAL.
(9 EL ABASTECIMIENTO DE AGUA PODRÁ RESOLVERSE AUTONOMAMENTE.
ÍDEM ENERGÍA.
(10 EN EL CASO DE VIVIENDA RURAL VINCULADA EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS SE PODRÁ EXIMIR DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS, SEGÚN EL PROCEDIMIENTO 22 LSNU.
(11 SÓLO EN LOS EMPLAZAMIENTOS ACTUALES
(12 SÓLO SE PERMITEN: LAS VINCULADAS Y PARA ABASTECIMIENTO EXCLUSIVO DE INSTALACIONES/ACTIVIDADES O EDIFICACIONES QUE EXISTAN O SE AUTORICEN PARA OTROS USOS
LAS QUE SE INSTALEN COMO PRODUCCIÓN PROPIAMENTE DICHA PARA SU INCORPORACIÓN A LAS REDES CONVENCIONALES DE SUMINISTRO ELÉCTRICO, COMO DESARROLLO DE PLAN ESPECIAL ESPECÍF
(13 SE PERMITEN LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES QUE CONVENGAN JUSTIFICADAMENTE PARA -Y SOLO PARA- LA ACTIVIDAD. SUS CARACTERÍSTICAS SERÁN LAS QUE JUSTIFICADAMENTE CONVENGAN.
(14 LA PARTE NO OCUPADA SE DESTINARÁ A ACCESOS , JARDINERÍA, O, EN SU CASO, USO AGRARIO O FORESTAL EFECTIVO.
(15 HAN DE CONTAR CON SISTEMAS DE BASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y RECOGIDA Y GESTIÓN DE RESÍDUOS.
EL EFLUENTE FINAL HA DE VERTER, PREFERENTEMENTE, A LA RED PÚBLICA. EN CASO CONTRARIO SE EXIGE LA AUTORIZACIÓN DEL ORGANISMO DE CUENCA
(16 DE NECESARIO EMPLAZAMIENTO EN EL MEDIO RURAL, ALEJADAS DE ZONAS RESIENCIALES O URBANAS
SE ADMITEN, SIN ESA EXIGENCIA, EN NAVES INDUSTRIALES EXISTENTES.
(17 EL LÍMITE DE OCUPACIÓN SE REFIERE A LA EDIFICACIÓN PROPIAMENTE DICHA.
EL RESTO DE LA PARCELA PODRÁ SER OCUPADA POR INSTALACIONES AL AIRE LIBRE, TINGLADOS, ETC.
(18 ENUMERADAS EN 27.2.b) LSNU Y OTRAS ANÁLOGAS
(19 NO SE ADMITEN EN SNU/C/LIBRE DE CONSTRUCCIONES ARQUITECTÓNICAS PERMANENTES
(20 SÓLO SE ADMITE EN LA CATEGORÍA DE SNU/C/RÚSTICO. TAMBIÉN EN EDIFICACIONES EXISTENTES. SE EXIGE EN TODOS LOS CASOS QUE DISPONGAN DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS IMPRESCINDIBLES.
(21 NO SE AUTORIZA NUEVA VIVIENDA SI EXISTE PELIGRO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN
SE CONSIDERARÁ QUE SE DA ESA CIRCUNSTANCIA SI EN UN CÍRCULO DE Ø 200 M CON CENTRO EN EL BARICENTRO DE LA EDIFICACIÓN PROYECTADA SE EMPLAZAN, TOTAL O PARCIALMENTE, 3 O MÁS VIVIENDAS NO URBANAS
SE PODRÁ HACER EXCEPCIÓN DE ESTE SUPUESTO CUANDO SE TRATE DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES.
(22 LA PARCELA MÍNIMA PARA ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS ES DE 5.000 M2.
(23 DISTANCIAS MÍNIMAS DE GRANJAS A ZONAS RESIDENCIALES: 1.000 LAS PORCINAS; 250 M LAS RESTANTES.
(24 PERÍMETRO DE PROTECCIÓN: 500 m
(25 EN ELLAS NO SE PERMITEN CONSTRUCCIONES ARQUITECTÓNICAS DE CARÁCTER PERMANENTE.

3 Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNU/EP)

El régimen de ésta categoría de suelo es el establecido en la ley, con las siguientes particularidades, derivadas de los valores que se desea proteger:

3.1 SNU/EP Hidráulico-Ecológica

a) Comprende los terrenos que integran los barrancos: Ares, Solsides, etc.

b) Los valores a proteger son la función de drenaje territorial y, por tanto, la morfología del terreno y las características flora y fauna que de forma natural encuentra en este ámbito su "habitat".

c) No se permite ningún tipo de uso, actuación o construcción que suponga alteración de la morfología del terreno ni afección a la flora existente, excepto:

- Infraestructuras públicas lineales que precisen atravesarlos
- Labores amparadas en campañas científicas.
- Serán compatibles aquellas actuaciones ordinarias de conservación de cauces -como la retirada de elementos obstructivos- y las desarrolladas o expresamente autorizadas por el órgano de cuenca.

No se permite modificación alguna de la parcelación que no esté vinculada a estas y la agrupación de fincas.

3.2 SNU/EP Forestal.

a) Comprende las elevaciones del Morro de la Serrella y del de Benasau.

b) Los valores a proteger son su morfología y flora natural.

c) No se permite ningún tipo de uso y de construcción o infraestructura salvo:

- Mejoras de las existentes.
- Labores amparadas en campañas científicas.

No se permite modificación alguna de la parcelación que no esté amparada en estas, y la agrupación de fincas.

d) Será compatible el uso ganadero extensivo así como las actividades y aprovechamientos forestales de cualquier naturaleza cuando se lleven a cabo al amparo de un instrumento técnico de gestión forestal aprobado por la Generalitat Valenciana.

3.3 SNU/EP Paisajística:

a) Comprende el pié de monte de el Morro de La Serrella y del de Benasau. También el Morret del Cementeri (de Ares).

b) Los valores a proteger son su morfología y características paisajísticas, incluyendo las derivadas de su específica utilización agrícola, en cuanto a elementos que son percibidos.

c) Usos permitidos:

i) Característico: agricultura.

ii) Compatibles: ganadería extensiva, caza, silvicultura, dotacionales o infraestructurales públicos, y la vivienda familiar en las edificaciones existentes.

iii) Prohibidos: los restantes.

d) Parcelación: Según legislación agraria.

e) Construcciones autorizadas: Las destinadas a albergar, permitir o que constituyan los usos autorizados, con las siguientes limitaciones:

e.1) Infraestructuras: Las características que esta requiera.

e.2) Otras: Se aplicarán las del Cuadro General que sean congruentes con el objetivo.

3.4 SNU/EP Calvario

a) Comprende los terrenos del Calvario y Ermita.
b) Los valores a proteger son las características morfológicas de los terrenos y sus árboles.
c) No se permite ningún tipo de actuación que no sea el mantenimiento de lo existente, incluida la restauración y/o reposición de los elementos que se deterioren/destruyan.
d) No se permite la modificación de la parcelación.
3.5 SNU/EP: Huertas:
a) Comprenden:
- Periurbanas
Se trata de terrenos históricamente destinados a huertas en el entorno inmediato de los núcleos urbanos de Benasau y de Ares, que aún presentan características adecuadas para tal uso.
- Fluviales
Se trata de terrenos inmediatos al cauce del Ares.
b) El valor a proteger es doble:
- Por un lado, esa utilización.
- Por otro, preservar la visión del perfil de los núcleos urbanos citados, visto desde el exterior de estos.
c) No se permite uso alguno que no sea la utilización agrícola de los terrenos.
d) No se permite la parcelación
e) Construcciones autorizadas:
Las instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, según el Cuadro General SNU.C.
2 NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
3.1 NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE CARÁCTER GENERAL
3.1.1 DISPOSICIONES GENERALES
3.1.1.1 Naturaleza y finalidad
1 La presente normativa es un documento administrativo de ordenación territorial que tiene por objeto el desarrollo y complemento de la normativa urbanística que reglamenta el Plan General de Benasau, con la finalidad de favorecer un desarrollo sostenible en un futuro cercano.
2 Esta normativa para la protección del paisaje se formula al amparo de lo dispuesto en la Ley 4/2004, de 30 de marzo, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante, LOTPP) y del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante, RPJCV).
3.1.1.2 Ámbito.
1 El ámbito de la presente Normativa se circunscribe al término municipal de Benasau (Alicante).
2 Se someten al ámbito de aplicación de estas normas los usos y actividades públicas y privadas que se desarrollen en cada sector delimitado, así como los aspectos concretos relativos a la protección y gestión de los elementos paisajísticos destacables en el término municipal.
3.1.1.3 Usos permitidos y usos prohibidos.

A los efectos de la presente normativa de integración paisajística, con carácter genérico, los usos permitidos y los usos prohibidos en cada una de las zonificaciones y clasificaciones de suelo son aquellos que se determinan la normativa urbanística del Plan General de Benasau.

3.1.1.4 Efectos.

Las determinaciones de esta Normativa sobre protección del paisaje serán obligatorias y ejecutivas para la Administración y particulares desde el momento en que entre en vigor la publicación de la aprobación definitiva del Plan General.

3.1.1.5 Vigencia y revisión.

1 Las determinaciones de esta normativa sobre protección del paisaje entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente y seguirán vigentes con carácter indefinido hasta tanto no se revise el documento de planeamiento que determine su derogación.

2 La revisión de la presente normativa sobre protección del paisaje se acometerá en cualquier momento, siempre y cuando hayan cambiado suficientemente las circunstancias o criterios que han determinado su redacción y aprobación, para lo que se seguirán los mismos trámites seguidos para su aprobación. En todo caso, cada cinco años se realizará una actualización y revisión del documento de ordenación.

3.1.1.6 Interpretación.

1 La interpretación de esta normativa sobre protección del paisaje quedará a cargo del Ayuntamiento de Benasau, utilizando siempre este Estudio de Paisaje y los anexos que contiene como documentos en los que se incluyen los criterios y principios que han orientado la redacción de la presente normativa.

2 En la aplicación de esta normativa sobre protección del paisaje prevalecerá aquella interpretación que lleve aparejado un mayor grado de protección de los elementos naturales y culturales.

3 En caso de que la aplicación de la presente normativa sobre protección del paisaje entre en contradicción con otros documentos o normas prevalecerá la que tenga un mayor nivel de protección para el Paisaje.

3.1.1.7 Administración y gestión.

La administración y gestión de esta normativa sobre protección del paisaje corresponde al Ayuntamiento de Benasau, como administración que ha procedido a su redacción y aprobación. El ejercicio de esta administración y gestión se realizará sin perjuicio de las competencias que correspondan a las administraciones del Estado y de la Generalitat Valenciana.

3.1.2 NORMAS LEGALES (LOTUP) DE APLICACIÓN DIRECTA

3.1.2.1 Normas de carácter general.

1 Las edificaciones que se pretendan desarrollar en el perímetro de los núcleos urbanos de Benasau y Ares del Bosc deberán adaptarse a la tipología edificatoria más extendida en cada caso. De esta manera se evitan actuaciones individuales que distorsionen las condiciones visuales como la textura, cromatismo o tamaño del conjunto de la escena.

2 Las reformas y/o ampliaciones de las viviendas unifamiliares aisladas deberán adaptarse al entorno en el que se sitúen; para ello las construcciones reunirán las

características y tipologías edificatorias propias de las masías tradicionales del interior de la comarca de El Comtat.

3 Deberán evitarse elementos que provoquen apantallamiento en suelo rural, tales como muros, edificios, cierres, vallados, etc., e incluso instalaciones o infraestructuras que pudieran romper las vistas del paisaje tradicional agrario y/o natural o desfiguren su visión. Además, se deberán respetar los lugares próximos a viales, zonas de dominio público hidráulico, senderos de pequeño recorrido homologados y vía pecuaria.

3.1.2.2 Condiciones del relieve y conservación de las especies vegetales autóctonas.

1 Respecto a las condiciones del relieve, las actuaciones, ya sea en suelo urbanizable o no urbanizable, se adecuaran a la pendiente existente del terreno, con lo que el proyecto conservará la topografía original del ámbito. En cuanto a la conservación de las especies vegetales autóctonas, se protegerá la vegetación existente en la actuación y cuando sea imposible se restaurará una vegetación autóctona propia de la zona.

2 Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos, se incorporarán como condicionante del proyecto, conservando y resaltando aquellos elementos que favorezcan el paisaje tradicional agrario.

3 Cualquier actuación en el terreno que suponga la eliminación total o parcial de las especies vegetales, supondrá la obligatoriedad de proceder a la recuperación del área con vegetación autóctona, restaurando el paisaje natural anteriormente existente.

4 Se deberá mantener y conservar los espacios agroforestales, reforestando con las especies tradicionales de la zona aquellos lugares en los cuales la masa forestal sea de baja calidad. Se evitarán las repoblaciones de especies alóctonas.

3.1.2.3 Visualización y acceso al paisaje

1 Se preservarán las vistas o pasillos visuales desde los núcleos urbanos de Benesau, Ares del Bosc y de municipios colindantes, con especial interés al implantar barreras o pantallas que pudieran perjudicar o limitar el campo visual, o desfigurar las perspectivas visuales. En este sentido, se prohibirá la implantación de vallas o cualquier otro elemento artificial de publicidad, que distorsione la escena visual del paisaje natural o rural, así como de las vistas abiertas de paisajes como las montañas cercanas.

2 Se protegerán las elevaciones topográficas e hitos más importantes desde el municipio, tales como montañas, laderas, cauces, etc., manteniendo y añadiendo valor a estos lugares y sus perspectivas visuales como referentes escenográficos en el término municipal. Además, se protegerán las vistas de las principales montañas de los alrededores del municipio como son la Serrella, el Morro de Benasau, l'Ombria d'Ares y la Serra d'Aitana, impidiendo ocultación desde los territorios incorporados a la Infraestructura Verde.

3 Las construcciones que se ubiquen en las inmediaciones de elementos patrimoniales o de importancia cultural, arqueológica, paleontológica, etc., estarán condicionadas a unas pautas edificatorias propias de estos bienes inmuebles. De esta manera se intentará armonizar el entorno afectado alrededor de los bienes

catalogados y protegidos mediante la redacción de un Estudio de Integración Paisajística de cualquier actuación a realizar en su entorno.

4 La planificación urbanística y territorial de los proyectos de infraestructuras, deberá considerar las condiciones tanto desde el punto de vista ambiental como paisajístico de la unidad en que se desarrolla.

3.1.2.4 Paisaje urbano

1 El paisaje urbano consolidará una estructura urbanística homogénea e intentará integrar y reproducir las tipologías urbanísticas (fachadas, mobiliario urbano, espacios públicos, etc.) tradicionales del municipio de Benasau.

2 Se delimitarán los espacios urbanos de los espacios rurales o naturales, definiendo siluetas y accesos al núcleo urbano. Se evitarán elementos que distorsionen la escena urbana compacta tales como vallas, carteles, señales luminosas, etc.

3.2 NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE CARÁCTER ESPECÍFICO.

3.2.1 NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA REFERENTES AL SUELO NO URBANIZABLE.

3.2.1.1 Paisaje agrario.

1 Se velará por mantener la superficie existente de explotación agrícola tradicional, siendo objetivo preferente de las acciones de gestión paisajística el mantenimiento de tales actividades.

2 Se tratarán los asentamientos rurales como formas tradicionales, estableciendo como objetivo básico de su planeamiento urbanístico el mantenimiento de dicho carácter y el favorecimiento de usos y actividades que mejoren su actividad económica sin desvirtuarlo.

3 Se mantendrán aquellos límites que subrayan y ayudan a percibir la estructura del conjunto de parcelas como muros, bancales, baldíos, regueras, cercas, linderos, fajas de hierba, setos, caminos y similares.

4 Se mantendrá el mosaico territorial, la textura y los colores de las superficies según el tamaño de las parcelas y sus linderos, los tipos de cultivos, los pastos y los animales, para las diferentes estaciones, que contribuyan a la identidad del lugar.

5 No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas.

6 Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato, con especial significación a las masías propias de la comarca de El Comtat. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

7 En referencia al apartado anterior, se utilizarán materiales vistos o acabados cuyas características de color, brillo y textura se encuentren ampliamente difundidos en la arquitectura tradicional de la comarca, o en su defecto, que presenten un aspecto neutro desde el punto de vista paisajístico.

8 Se mejorará el disfrute visual del paisaje agrario desde las carreteras, controlando y regulando los elementos que puedan distorsionar esta percepción (edificaciones, muros,

etc.). Queda prohibida la instalación de estructuras de publicidad en estas vías de comunicación cuando atraviesen zonas no urbanas.

9 Las políticas de rehabilitación de las administraciones públicas con competencias en vivienda, agricultura, turismo y patrimonio cultural favorecerán la mejora de la calidad de los edificios existentes, la rehabilitación y la reutilización de los edificios infrautilizados y la supresión de las ruinas que desvirtúan el paisaje, de igual manera que las infraestructuras obsoletas.

3.2.1.2 Protección de cauces.

1 Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces, los cuales están sujetos según la legislación vigente en materia de aguas, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para el uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que los usos y actividades posibles estarán condicionados.

2 La realización de obras o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites o requisitos exigidos en la legislación vigente.

3 Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que modifiquen la escena visual de los cauces del río Frainos y del resto de barrancos que circulan por el término municipal, con especial atención al dels Pins y el de les Solsides, manteniendo así la homogeneidad que los convierten en elementos paisajísticos lineales.

3.2.1.3 Suelo No Urbanizable Protegido.

1 Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terrenos, no permitiéndose desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos, de modo que esta se altere en el menos grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la red de caminos, de las infraestructuras lineales.

2 Se preservarán los hitos y elevaciones topográficas naturales tales como laderas, cerros, montañas, sierras, cauces naturales y cualquier otro de análoga naturaleza manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico. A tal efecto se prohíben las transformaciones de cualquier naturaleza que alteren o empeoren la percepción visual de tal condición.

3 Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos tales como muros, bancales, setos, caminos y otros análogos se incorporarán como condicionante de proyecto proponiendo las acciones de integración necesarias para no deteriorar la calidad paisajística.

3.2.1.4 Integración paisajística de la vegetación.

1 En el medio natural, cualquier actuación con incidencia en el territorio:

a. Integrará la vegetación y el arbolado preexistente y, en caso de desaparición, por ser posible conforme a su regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal de los terrenos.

b. Conservará el paisaje tradicional de la flora y al cubierta vegetal y potenciará el crecimiento de vegetación autóctona espontánea.

2 Queda prohibida la introducción sistemática, mediante plantación o siembra, de especies vegetales foráneas, no agrícolas, salvo en los casos especiales que se consideren convenientes en el marco de acciones de ordenación paisajística o medioambiental.

3 Los sistemas de repoblación a utilizar no desvirtuarán los usos del suelo en el pasado. Las labores silvícolas se integrarán en el paisaje.

4 Queda prohibida la tala de cualquier elemento arbóreo (independientemente de sus características) o el desbroce de cualquier superficie con vegetación natural silvestre sin la obtención de la autorización y correspondiente licencia por parte de la administración local.

3.2.2 NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA REFERENTES A LOS SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES.

3.2.2.1 Aspectos generales

1 Se entienden por normas específicas para los suelos urbanos y urbanizables aquellas determinaciones para el tratamiento de los recursos paisajísticos y elementos del paisaje en el ámbito urbano y su entorno.

2 El planeamiento propiciará una estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población de Benasau y Ares del Bosc en el paisaje que lo rodea, definiendo adecuadamente sus bordes urbanos, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación.

3 Los proyectos de edificación definirán unas condiciones tipológicas determinadas, justificándolas en las características morfológicas existentes en el municipio. Igualmente, el planeamiento contendrá normas aplicables a los espacios públicos y al viario, para mantener las principales vistas y perspectivas del núcleo urbano. Se prestará especial atención a la inclusión de los elementos caracterizadores del entorno, así como a las posibilidades de visualización desde los espacios construidos.

4 Las construcciones deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

3.2.2.2 Normas para la limitación de altura de las edificaciones.

1 Los elementos incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos contarán con un entorno de protección paisajística, independientemente de la clasificación o calificación del suelo de los terrenos de su alrededor, que garantizará la observación del elemento protegido así como las vistas desde el mismo.

2 El entorno de protección paisajística será variable, en función del bien a proteger, estableciéndose una limitación en altura para las construcciones coincidente con un ángulo de 10º medido desde el vértice superior del elemento a proteger.

3 En el entorno de protección paisajística se permitirán los usos y tipologías de viviendas contempladas en las normas urbanísticas, siguiendo el criterio general el siguiente:

a. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen.

b. Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con esas características.

3.2.2.3 Paisaje urbano exterior.

1El paisaje urbano exterior se corresponde con la imagen externa de un núcleo, bien sea la silueta urbana o la fachada exterior visible desde fuera que pueden ser abarcados por el espectador en una única imagen de conjunto.

2 Se evitará el apantallamiento de las perspectivas más representativas manteniendo las condiciones de visibilidad de los puntos y recorridos que permiten el acceso visual a la imagen de la localidad y a los elementos más significativos de su entorno.

3 No se permitirá la ocultación o degradación de vistas singulares del conjunto urbano ni de elementos específicos como campanarios, torres, cúpulas, edificaciones singulares u otros de análoga naturaleza que, además de contar con algún tipo de reconocimiento institucional o local por sus valores patrimoniales o simbólicos, destaquen visualmente dentro de la imagen del conjunto por:

a. La elevación de pantallas que incidan negativamente en su apreciación.

b. La existencia o aparición de actividades que la degraden, tales como vertederos, escombreras, desguaces, almacenamiento de materiales u otras de análoga naturaleza.

4 Los accesos y entradas a los núcleos de población de Benasau y Ares del Bosc, tanto desde las carreteras como de los caminos rurales principales, poseen una significación y calidad formal en la estructura territorial y simbólica de la localidad, y obtendrán el tratamiento previsto en el apartado anterior.

5 Los desarrollos urbanísticos adoptarán criterios que permitan la integración paisajística de los futuros elementos o actuaciones para evitar:

a. Los efectos previstos en el punto 2.

b. La banalización de los espacios periurbanos a través de la utilización indiscriminada y repetitiva de tipologías edificatorias escasamente relacionadas con el ambiente paisajístico general.

c. La ausencia de medidas de integración paisajística de las edificaciones relacionadas con determinados equipamientos o actividades industriales, productivas o terciarias.

3.2.2.4 Paisaje urbano interior.

1 El paisaje urbano interior se corresponde con la imagen interna de los núcleos urbanos de Benasau y Ares del Bosc, así como de su entorno próximo. Su tratamiento paisajístico así como los objetivos de calidad para el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y de los urbanizables se desarrollarán, a partir de actuaciones encaminadas a mejorar las relaciones visuales y espaciales del espacio construido, existente o resultante del desarrollo previsto por el planeamiento, con el exterior, que afectarán especialmente a ámbitos como las entradas al municipio, las fachadas urbanas significativas y los frentes de las áreas de actividad económica.

2 El planeamiento municipal propiciará una estructura urbana adecuada para lograr una imagen identificativa homogénea, que siga un modelo con una trama urbana regular y acorde con sus períodos de expansión, mediante las siguientes actuaciones:

A Ordenar los límites del núcleo como fachada urbana, incluyendo indicaciones precisas de ordenación en relación con la articulación del espacio urbano consolidado y los nuevos crecimientos.

B Delimitar o establecer criterios para la delimitación de áreas urbanas que generan una especial repercusión sobre el paisaje, fijando las condiciones para su reinserción paisajística mediante Programas de Imagen Urbana.
C Definir sistemas de espacios libres y peatonales en continuidad con los espacios libres existentes, integrando las cualidades de la geografía al paisaje urbano, aumentando la densidad de las plantaciones vegetales y mejorando las condiciones ambientales urbanas.
D Establecer criterios de mejora paisajística en los barrios de las periferias urbanas, que creen condiciones básicas de urbanidad.
E Definir criterios para la puesta en marcha de Programas de Imagen Urbana para la mejora de las condiciones generales del paisaje urbano.
F Recalificar los vacíos urbanos, especialmente en las áreas residenciales, que posibiliten la mejora del paisaje urbano, incrementan la complejidad funcional y faciliten la integración social.
4 Los Estudios de Integración Paisajística contendrán directrices en base a las cuales los ayuntamientos deberán dictar ordenanzas municipales para el control de la escena urbana, especialmente sobre aquellos elementos que la puedan distorsionar tales como:
a El tratamiento de retranqueos, medianeras y vallados.
b La estética de las fachadas y revestimientos exteriores a aplicar en los asentamientos rurales y agrícolas, en las zonas del centro histórico que no tengan la categoría de bienes protegidos, en los accesos a la población y, en su caso, en los frentes de las principales vías de comunicación (carretera CV-70 y caminos rurales principales).
c La tipología a la que deberán ajustarse la señalización, toldos y cartelería de los establecimientos, en especial, en los núcleos de mayor uso turístico o más elevada densidad comercial. Igualmente las condiciones de ocupación del espacio público con expositores, terrazas y veladores, y el mobiliario urbano o instalaciones públicas municipales o concesionarios.
d Los criterios para los códigos cromáticos a utilizar en función de las características de la arquitectura y su grado de percepción.
e La imagen de cubiertas y azoteas, con implantación efectiva de ordenanzas que ordenen las instalaciones y elementos sobre cubierta y eviten construcciones o instalaciones ilegales, aunque evitando la adopción de soluciones ilegales, aunque evitando la adopción de soluciones inadecuadas paisajística y energéticamente.

3.2.2.5 Señales y rótulos.
1 Se permite la instalación de señales en los siguientes supuestos:
aLos informativos e indicativos que localicen lugares de interés general para los usuarios de las carreteras, ya sean culturales, medioambientales o turísticos, poblaciones, urbanizaciones y centros importantes de atracción con acceso directo e inmediato desde la carretera, siempre que no contengan mensajes publicitarios.
bLos que se refieran a actividades y obras en proceso de ejecución:
- Rótulos de los establecimientos mercantiles o industriales que sean indicativos de la actividad que se desarrolla en los mismos, siempre que estén situados sobre los

inmuebles en que aquellos tengan su sede o en sus accesos y no incluyan comunicación adicional alguna tendente a promover la contratación de los productos o servicios que ofrezcan.

- Los interesados podrán colocar carteles en el dominio público previa autorización administrativa y según la normativa de señalización vigente. La conservación y el mantenimiento de los carteles corresponden a los titulares de las autorizaciones.
- La autorización podrá ser revocada, sin derecho a indemnización, en caso de mala conservación, cese de la actividad objeto de la información, razones de seguridad de la circulación o perjuicio al servicio público que presta la carretera, procediéndose, en su caso, a retirar el cartel a costa del titular de la autorización.

2 Se prohíbe la instalación de vallas publicitarias o instalaciones similares, exceptuando los supuestos anteriores, y especialmente queda prohibida la instalación de monopostes debido a su elevado impacto paisajístico.

3.2.2.6 Viario público.

Los criterios de calidad para el diseño y construcción de viario público serán los siguientes:

a Calzada: Para dimensionar el firme de calzada se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada. El firme se realizará con el pavimento más adecuado para cada función y situación en el sector, según criterios municipales al respecto.

b. Aceras: El acerado asociado al viario se pavimentará con baldosas homologadas por el Ayuntamiento de textura y material no resbaladizo. Los encintados se realizarán con bordillos de hormigón o pétreo. El acerado en las zonas en contacto con los espacios integrados en la Infraestructura Verde municipal, se coordinará en cuanto a diseño y materiales para la adecuada transición con el mismo. Se mantendrá al menos un ancho útil de 1,5 metros libre de elementos de mobiliario y elementos urbanos y de jardinería.

c. Zonas de plataforma única: Se pavimentará preferentemente con calzada adoquinada al mismo nivel que las aceras. Se permite la solución de este espacio mediante el acabado con tierra morterenca. Las farolas mantendrán el diseño de la luminaria opaca en su mitad superior para evitar la contaminación lumínica, y mantendrán el modelo al menos en consonancia con las instaladas en los corredores principales.

d. Carril bici: Se reservará un espacio en calzada para la ubicación de carril-bici en la posible ampliación de la carretera CV-70, como vía de conexión entre los núcleos de Benasau y Ares del Bosc, así como con las localidades limítrofes.

e. Zonas ajardinadas asociadas al viario: La pavimentación y tratamiento de dichos espacios será con acabado pavimentado alternado con zonas terrizas y ajardinadas.

3.2.2.7 Desarrollos urbanos.

1 Se dará prioridad de desarrollo a aquellos sectores colindantes a espacios urbanos ya consolidados, con la finalidad de dar continuidad al modelo existente de usos del suelo.

2 Se obligará a las empresas promotoras de desarrollar un sector, sean públicas o privadas, a ejecutar el proyecto de urbanización en su totalidad, incluyendo viario,

alumbrado o diseño de zonas verdes, para evitar la repentina habitabilidad de estas zonas y la prolongación excesiva en el tiempo del término de las obras.

3 Se evitará el apantallamiento de las perspectivas más representativas manteniendo las condiciones de visibilidad de los puntos y recorridos que permiten el acceso visual a la imagen de la localidad y a los elementos más significativos de su entorno.

3.2.2.8 Diseño y tipologías de las edificaciones.

1 Los desarrollos urbanísticos adoptarán criterios que permitan la integración paisajística de los futuros elementos o actuaciones, con el fin de evitar:

A La banalización de los espacios periurbanos a través de la utilización indiscriminada y repetitiva de tipologías edificatorias escasamente relacionadas con el paisaje tradicional del municipio.

B La ausencia de medidas de integración paisajística de las edificaciones relacionadas con determinados equipamientos o actividades industriales, productivas o terciarias.

C La presencia de construcciones con características subestándar o con acabados insuficientes en el entorno visual de las localidades.

2 Las edificaciones deberán cumplir los siguientes criterios:

A Las edificaciones tendrán tratamiento de fachada en todos sus paramentos que recaigan directamente a vial público y que por la tipología deba considerarse como tal fachada.

B Todas las fachadas se construirán con materiales, técnicas constructivas, composición arquitectónica y calidades que hagan posible un buen ambiente urbano, una buena conservación y no ofrezcan riesgo de desprendimiento. Todas las fachadas, incluidos los patios y las fachadas traseras, se tratarán con la misma dignidad que si fueran visibles desde la vía pública.

C No se utilizarán revestimientos reflectantes en los cerramientos de fachada, evitando materiales opacos susceptibles de producir reflejos apreciables desde puntos exteriores a la unidad.

D Los materiales de acabado de las viviendas deberán ser pétreos (piedra caliza), preferentemente, admitiéndose morteros o aplacados en tonos blancos, arenas y tierras. Se prohíbe el uso de revestimientos con acabados brillantes, metálicos o reflectantes.

E No se permitirán materiales a cara vista sin un adecuado acabado, como enfoscados sin tratamiento superficial tintado, cerámica hueca sin revestir, grapas y cualquier otro elemento de fijación sin tratamiento anticorrosión o cables vistos.

F El cierre individual de terrazas y/o salientes no es autorizable, salvo que exista proyecto aprobado del conjunto y el cerramiento individual sea la puesta en práctica parcial de dicho proyecto. El cierre se realizará mediante fachadas ligeras constituidas exclusivamente por carpintería acristalada cuyo diseño y color deberán armonizar con la composición del resto de la fachada. No se permite el cierre de terrazas que requiera la construcción de obras de fábrica, forjados o cualquier sistema de techumbre o cubrición.

G Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas (pendiente inferior al 20%), pero no podrán verter sobre las fachadas. Los revestimientos de las cubiertas no accesibles serán vegetales o de gravas en tonos grises.

H Las superficies acristaladas no supondrán más del 60% de la envolvente aérea del edificio, para limitar los reflejos. Se prohíbe el uso de vidrios coloreados (tonos azules, rojos o amarillos) y, únicamente, se permite la utilización de vidrios de control solar en tonos grises.

I Las carpinterías exteriores serán bien de aluminio lacado o anodinado, en acabados mate y colores grises, bien de maderas, como ipé, iroko y blondo, etc. Los parasoles serán del tono de las carpinterías.

J Las edificaciones auxiliares tendrán la misma consideración en cuanto a estética e integración que la edificación principal.

K Los toldos y marquesinas evitarán los colores primarios o blancos, así como las franjas de diferentes colores.

L Todas las edificaciones son susceptibles de albergar instalaciones de energía renovable, ya sea mini-eólica o solar, tanto térmica como fotovoltaica. Se deberá garantizar la integración paisajística de la instalación mediante proyecto técnico, especificando las medidas de integración adoptadas.

M La colocación de conductos, aparatos y otros elementos de las instalaciones, individuales o comunitarias, sobre la fachada de los edificios, como por ejemplo, aires acondicionado, chimeneas de extracción de humos, cableado, etc., estará condicionada a la presentación de un proyecto de integración global en la composición arquitectónica del edificio que deberá ser informado por los servicios municipales.

N Como norma general, las unidades exteriores de las instalaciones de climatización deberán colocarse en la cubierta de los edificios no siendo visibles desde la vía pública. En locales de planta baja, se permitirá además de lo anterior colocar la unidad exterior integrada en la carpintería, sin sobresalir de su plano vertical y se adaptará en su diseño material y color mediante rejillas o materiales similares. En ningún caso será autorizable la perforación de la fachada para colocar estos aparatos.

Ñ Los rótulos informativos se ubicarán dentro de los huecos arquitectónicos de las plantas bajas.

O Medianeras descubiertas:

- Cualquier tipo de intervención que deje a la vista una pared medianera propia o ajena, o exista relación visual con la misma, deberá incluir en el correspondiente proyecto un estudio de integración paisajística en el que se incorporan medidas correctoras tendentes a integrar la medianera en el espacio urbano cercano.
- Todas las medianeras que sean visibles desde la vía pública deben tener el tratamiento de fachadas. En aquellas medianeras que por cambios en la normativa puedan considerarse nuevas fachadas se podrán abrir huecos siempre que se presente un proyecto global de apertura de huecos y se obtenga la correspondiente licencia municipal.
- Las intervenciones que dejen al descubierto las medianeras deberán tratar la misma como una parte del proyecto. Se suprimirán los elementos obsoletos (instalaciones, elementos residuales, antiguos revestimientos, etc.). Se repararán las patologías que presente y se adoptarán medidas para evitar que vuelvan a aparecer y se asegurará su estabilidad. No se consideraran finalizadas las obras hasta que la medianera esté completamente revestida con materiales que aseguren la perdurabilidad de la actuación y se cumplan los requisitos anteriores.

P En el caso de la existencia de arbolado o vegetación de interés en solares en los que se plantee la ejecución de una obra, deberá identificarse y valorarse por técnico competente, la importancia del mismo y las posibilidades de su trasplante en el interior de la parcela. Si los ejemplares fueran de interés, deberán incorporarse como un elemento más del proyecto y prever su conservación e integración. Si al aplicar los parámetros urbanísticos correspondientes a la parcela, el mantenimiento del arbolado en su emplazamiento inicial resultara incompatible con la materialización de la edificabilidad prevista, y no pudiera ser trasplantado, se redactará un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes en el que se podrá variar la disposición de la edificación a fin de mantener e integrar el arbolado en la ordenación final.

Q La propiedad de los edificios es responsable de mantenerlos en adecuadas condiciones de ornato y seguridad.

3.2.2.9 Zonas verdes y espacios comunes.

1 En los Proyectos de Urbanización se procederá previamente a la identificación en campo por técnico competente de los elementos vegetales de porte arbóreo, que deberán ser adecuadamente integrados en el sector. En caso de que no sea posible se reubicarán en los sectores destinados a zonas verdes.

2 Las especies vegetales utilizadas en la ejecución de las zonas verdes serán autóctonas o naturalizadas. Las especies alóctonas no podrán superar, en ningún caso, el 20% de los ejemplares plantados.

3 Se propiciará la ubicación de las zonas verdes de manera que contribuyan a reforzar la Infraestructura Verde convenientemente articulada que se plantea. De esta manera las zonas verdes que queden por definir se ubicarán adyacentes a esta infraestructura y bajo el criterio de mejor contribución a la conectividad y permeabilidad.

3.2.2.10 Protección del arbolado y de las plantaciones.

1 El arbolado existente en el espacio público y privado, aunque no se sitúe en ámbito calificado como zona verde, jardín o espacio libre, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de ejecución del planeamiento o por fuerza mayor, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2 Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata.

3 Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten. En estos casos, si se prevé u obliga al mantenimiento del arbolado existente, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura mínima de 1,5 metros, que impida su lesión o deterioro.

4 Cuando la ejecución de un proyecto requiera o prevea la desaparición de arbolado existente, por cada ejemplar eliminado se deberán plantar cinco nuevos ejemplares de la misma especie en viario o espacio libre público que al efecto señale el Ayuntamiento.

3.2.2.11 Instalaciones de energías renovables.

Todas las edificaciones del término municipal son susceptibles de albergar instalaciones de energía minieólica o solar, tanto térmica como fotovoltaica. Se deberá

garantizar la integración paisajística de la instalación mediante proyecto técnico, especificando las medidas de integración adoptadas para cada tipología edificatoria. No se permitirá la superación en más de 3 metros del límite máximo de altura establecido.

3.2.2.12 Instalaciones de telefonía móvil y otras instalaciones.

Las instalaciones de este tipo se ubicarán preferentemente en rotondas y asociadas como actuaciones complementarias de un proyecto artístico, con el objetivo de aprovechar las estructuras decorativas para mitigar el efecto por intrusión visual. Se realizará un proyecto específico que justifique la integración de la instalación y que será sometido expresamente a autorización municipal.

3.2.2.13 Paisaje en el área de SNU con permisibilidad de usos económicos.

1 En la medida de lo posible, se deberá respetar la orografía original del terreno, evitando la generación de impactos sobre el territorio como desmontes, aterrazamientos, taludes, etc.

2 La ordenación y diseño de las actuaciones se adaptarán a la estructura y composición del paisaje, especialmente en bordes colindantes con el suelo rural, así como en los frentes visibles desde la carretera CV-70.

3 Los aparcamientos se integrarán en la ordenación, priorizando los de carácter natural mediante la plantación de especies vegetales autóctonas.

4 Se definirán criterios unitarios para vallados y cerramientos, priorizando su carácter natural, así como para la señalización y publicidad, que se procurará su integración en las edificaciones.

5 Se procurará la introducción de sistemas de iluminación viaria fundamentados en energías alternativas que reduzcan el consumo y la contaminación lumínica.

6 Se potenciará el establecimiento de pantallas visuales o franjas arboladas perimetrales para suavizar el contacto con los espacios adyacentes creando ritmos y reduciendo así la alteración de las vistas.

7 Las instalaciones no dispondrán de elementos conflictivos desde el punto de vista paisajístico, tales como la presencia de grandes soportes publicitarios (carteles, rótulos, etc.), con el fin de que no produzcan saturación visual, banalización o merma de la calidad de las edificaciones en el conjunto de las perspectivas en que aparezcan, tratando de minimizar el impacto visual que producen. Los elementos publicitarios y de identificación se ubicarán en las fachadas de la edificación, no deberán alterar la composición de las edificaciones. Deberán integrarse en los volúmenes edificados, aprovechando los huecos o vacíos arquitectónicos. Las medidas tenderán a ser discretas, siempre en proporción al edificio. Se evitarán materiales brillantes y con colores disonantes.

8 La iluminación con fines publicitarios que se requiera será puntual y moderada, quedando prohibida la iluminación hacia el cielo y hacia el exterior del sector. Se potenciará la utilización de luminarias de bajo consumo energético y postes de poca altura.

9 Para el diseño y composición de las edificaciones, se potenciará la visión de conjunto unitaria. Los diseños incluirán volúmenes edificados homogéneos, continuos y compactos. Incorporarán colores claros nunca blancos brillantes, y de saturación similar en todas las edificaciones. Las cubiertas serán tratadas como el elemento

fachada en la edificación, y en ningún caso serán brillantes. Otras opciones serán expresamente autorizadas por la administración local. Se priorizará la integración de los elementos productivos en la edificación principal, tendiendo a ofrecer una composición unitaria.

10 Se potenciará el uso de vallados transparentes, sencillos y discretos frente a los sólidos y opacos, promoviendo así la permeabilidad visual. Se buscará asimismo una coherencia en el diseño de vallados para todo el sector, mediante la implementación de vallados iguales en cada parcela o diferentes pero que incorporen elementos comunes.

11 En los viarios interiores se realizarán plantaciones con vegetación autóctona con un criterio unificador para todo el sector, para así ofrecer una imagen de conjunto unitaria. Se potenciará el uso de pavimentos permeables en aquellas zonas en que el uso lo permita.

12 En los espacios de interior de la parcela se delimitarán las áreas de almacenaje menos visibles, y prohibiendo la acumulación de elementos en las zonas más visibles. Se tenderá a concentrar los volúmenes construidos como marquesinas, porches, silos, etc. en la edificación principal, siguiendo los criterios estéticos que rigen en toda la actuación. Se preverá el uso de vegetación en los límites de la parcela, acompañando o sustituyendo los vallados en las zonas de mayor accesibilidad visual.

13 El porcentaje de la parcela que no sea ocupado por el uso de actividades económicas, deberá de ser puesto en cultivo con especies vegetales propias del entorno de la comarca de El Comtat, tales como olivos o almendros.

3.2.3 NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA REFERENTES A LA INFRAESTRUCTURA VERDE.

3.2.3.1 Protección de la Infraestructura Verde.

Con carácter general en aquellos parajes, enclaves, recursos o itinerarios incluidos en la Infraestructura Verde, no se permiten nuevos usos o actividades que degraden o alteren los hábitats naturales, así como su patrón ecológico y sus valores culturales y/o paisajísticos o supongan un menoscabo de su calidad visual.

a. Uso dominante: aquel que establezca las normas urbanísticas en cada clasificación de suelo.

b. Usos permitidos: dotacional (público o privado), compatible o complementario con la tipología de Infraestructura Verde en cada caso.

c. Usos prohibidos: todos los restantes.

3.2.3.2 Trazado actual.

La Infraestructura Verde se estructura a través de carreteras, caminos y calles de tránsito frecuente. Estos itinerarios realizan una función de conectividad muy importante entre todos los elementos integrados y, por ello, se deberá proteger con carácter general el trazado actual de los mismos, impidiendo su ocupación total o parcial.

3.2.3.3 Visibilidad.

Los caminos rurales, senderos y calles de tránsito frecuente constituyen en muchos casos los únicos espacios públicos entre propiedades privadas de gran importancia paisajística. Se debe garantizar la visibilidad desde los itinerarios de la Infraestructura Verde, por lo que queda prohibida la colocación de cualquier barrera visual en los

márgenes de los caminos que impida la visión del paisaje o recurso paisajístico existente en sus inmediaciones.

3.2.3.4 Desplazamiento no motorizado.
Con objeto facilitar el desplazamiento no motorizado a través de los diferentes itinerarios previstos, se diseñarán zonas de descanso en el trazado de los mismos, que posibiliten la reunión y la estancia de forma cómoda.
3.2.3.5 Accesibilidad.
Todos los elementos pertenecientes a la Infraestructura Verde deberán contar con un nivel mínimo practicable de accesibilidad según la normativa vigente.
3.2.3.6 Jardinería
El ajardinamiento de los elementos del espacio público incluidos en la Infraestructura Verde deberá diseñarse bajo los criterios de sostenibilidad y xerojardinería adecuados al municipio de Benasau, en el interior de la comarca de El Comtat.
FICHAS DE LOS PROGRAMAS DE PAISAJE

PROGRAMA DE PAISAJE Nº 1	
Denominación	**Restauración del Patrimonio Cultural Histórico.**
Delimitación del ámbito	Benasau: Palacio, Iglesia de San Pedro Apóstol Ares del Bosc: Iglesia de Ntra. Sra. de los Ángeles, Lavadero.
Objetivos	Puesta en valor del patrimonio cultural histórico del municipio.
Descripción de las medidas	Restauración de las edificaciones más deterioradas.
Gestión	Programas anuales en presupuestos municipales y subvenciones de administraciones supramunicipales.

PROGRAMA DE PAISAJE Nº 2	
Denominación	**Erradicación de especies vegetales invasoras**
Delimitación del ámbito	T.M. Benasau
Objetivos	Erradicación de especies incluidas en el *Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el catalogo de especies exóticas invasoras* y el *Decreto 213/2009, de 20 de noviembre del Consell por el que se aprueban medidas para el control de especies exóticas invasoras en la Comunidad Valenciana*, modificado por el *Decreto 14/2013, de 18 de enero, del Consell* y la *Orden10/2014, de 26 de mayo, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente*.
Descripción de las medidas	Identificación y eliminación progresiva mediante talas y retirada de restos vegetales de las especies invasoras, con especial observancia a las siguientes: tabaco moruno (*Nicotiana glauca*), *Cylindropuntia spp.*, Pitera (*Agave spp.*), Caña (*Arundo donax*), chumbera (*Opuntia ficus-indica*), árbol del cielo (*Ailanthus altissima*) y ricino (*Ricinus communis*).
Gestión	Programas anuales en presupuestos municipales y subvenciones de administraciones supramunicipales.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA INCENDIOS FORESTALES

En el suelo urbano que limite con suelo de especial protección forestal (SNU.EP.Forestal) se tendrá en cuenta el CTE; sección SI5, DB Seguridad en caso de Incendio, y el art.25bis del Decreto 36/13.04.2007 que modifica el Decreto 67/19.05.2006 ROGTU.

En la ejecución de obras y en los trabajos que se realicen en el ámbito del SNU.EP.Forestal o sus alrededores se habrá de observar las condiciones determinadas por el Decreto 7/23.01.2014 Pliego General de Normas de Seguridad en Prevención de Incendios Forestales de la Demarcación de Alcoi del 2009.

Se habrá de observar el Plan de Prevención de Incendios Forestales de la Demarcación de Alcoi.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

1 CARRETERAS Y CAMINOS MUNICIPALES

En tanto no se formule y apruebe la Ordenanza prevista en 1.6.1.4 anterior rigen, para los caminos que transcurren por suelo no urbanizable, y para los que lo hagan por suelo urbanizable, en tanto no se apruebe el PAI para su desarrollo:

1) Zona de protección: Se delimita por:

a) a cada lado del camino, por una línea emplazada a 4 m de su eje y no menos de 1 m de la arista exterior de la explanación,

b) por el acuerdo circular de radio 50 metros entre las anteriores,

2) Contenido de la protección:
a) prohibición de emplazar a menos de 5 m de la zona de protección nuevas construcciones o edificaciones, o ampliación de las existentes, excepción de las autorizables con carácter general en el espacio libre de parcela.
c) caracterización de los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones emplazadas en la zona de protección como Fuera de Ordenación, con los efectos previstos en 1.1.0.6 anterior.
2 VARIANTE CV70
En tanto no se apruebe y ejecute la nueva variante de Benasau de la CV70, de esta nueva variante, se fija la protección grafiada en el plano OE. Una vez aprobada esta protección queda sin efecto y se sustituye por la derivada del proyecto aprobado y la normativa autonómica de carreteras.
SEGUNDA APARCAMIENTOS
En tanto no se formule y apruebe la ordenanza prevista en 1.5.2.7 anterior los aparcamientos observarán las siguientes condiciones:
1) Las específicas para este uso determinadas en la Orden de 22.04.91 de COPUT (HD-91) o norma que la sustituya.
2) El nº mínimo de plazas para la reserva de vado permanente para el acceso al aparcamiento desde la vía pública es de 2.
3) En cada autorización de vado el Ayuntamiento especificará las características de este, cuyo acondicionamiento y mantenimiento será responsabilidad del titular de la licencia o autorización; esta será transmisible.
4) No se autoriza el uso de aparcamiento en la zona Núcleo Histórico Tradicional, tanto de Benasau como de Ares.
TERCERA VERTIDOS
En tanto no se elaboren Ordenanzas Municipales que regulen el vertido de aguas residuales a la red municipal de alcantarillado, se aplicarán los Modelos elaborados al efecto por la Entitat de Sanejament, en colaboración con la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.
CUARTA CONSTRUCCIONES Y USOS ACTUALES PARCELA CALIFICADA PARA USO DOCENTE
Los actuales usos de de biblioteca, gimnasio y bar, y cualquier otro, presentes en la parcela que este Plan General califica para uso dotacional docente, emplazada en c/Canonge Mas Picó 50 (catastral 1158636YH3815N) son provisionales y se extinguirán, si así lo exige la Cª de Educación, cuando se reimplante el uso docente en ella.
La parcela educativa se pondrá a disposición de la Consellería competente en materia educativa cuando esta lo requiera, libre de instalaciones e infraestructuras que puedan comportar algún tipo de dificultad para la implantación efectiva del centro educativo y sin derecho a indemnización alguna.
NORMAS DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
RELACIÓN DE FICHAS ARQUITECTÓNICAS Y ETNOLÓGICAS

Nº DE FICHA	DENOMINACION	CATEGORIA	PROTECCION
A-1	Torre del Palacio. c/ Palacio nº2	BIC	Grado 1
B-2	Centro histórico tradicional de Benasau	BRL-NHT	Grado 2
B-3	Centro histórico tradicional de Ares	BRL-NHT	Grado 2
B-4	Calvario. Junto a la Vereda del camino de Alcolecha	BRL-EEIL	Grado 2
B-5	Cementerio de Benasau	BRL-EEIL	Grado 2
B-6	Ayuntamiento. C/ Mayor nº40	BRL-MIL	Grado 1
B-7	Iglesia Nª Sª de los Ángeles de Ares. c/ Iglesia nº20	BRL-MIL	Grado 1
B-8	Iglesia de S. Pedro Apóstol. c/ Canónigo Más Picó nº1	BRL-MIL	Grado 1
B-09	Palacio de Ares del Bosque. C/ La Iglesia nº12	BRL-MIL	Grado 1
B-10	Palacio de Benasau. c/ Palacio nº2	BRL-MIL	Grado 1
B-24	Aljibe Salcera	BCE	Grado 3
B-25	Balsa de Parat	BCE	Grado 3
B-26	Camí de Castell	BCE	Grado 3
B-27	Casa rural de Salcera	BCE	Grado 3
B-28	Casa de Ares del Bosh	BCE	Grado 3
B-29	Qanad	BRL-EEIL	Grado 2
B-30	Aljibe y horno	BCE	Grado 3
B-31	Caseta de aperos del Portell	BCE	Grado 3
B-32	Balsa de la retura de Benasau	BCE	Grado 3
B-33	Cementerio nuevo de Ares	BRL-EEIL	Grado 2
B-34	Coveta	BCE	Grado 3
B-35	Cuco de la Solaneta	BCE	Grado 3
B-36	Cuco del Noguerets	BCE	Grado 3
B-37	Font, Llavador i Bassa Ares del Bosc	BRL-EEIL	Grado 2
B-38	Pozo de la retura de Ares	BCE	Grado 3
B-39	Restos de puente	BCE	Grado 3
B-55	Casa de aperos els Cosiols	BCE	Grado 3
B-58	Corral del Sord y era	BCE	Grado 3
B-60	Casa de aperos del Pi	BCE	Grado 3
B-62	La costera del Parral	BCE	Grado 3
B-63	Caseta de aperos de Cremaes	BCE	Grado 3
V-1	Casa tradicional. Farmacia. C/ Mayor nº2	BCAR	Grado 3
V-2	Casa tradicional. C/ Mayor nº1	BCAR	Grado 3
V-3	Casa tradicional. C/ Mayor nº3	BCAR	Grado 3
V-4	Casa tradicional. C/ Mayor nº5	BCAR	Grado 3
V-5	Casa tradicional. C/ Mayor nº7	BCAR	Grado 3
V-6	Casa tradicional. C/ Mayor nº9	BCAR	Grado 3
V-7	Casa tradicional. C/ Mayor nº11	BCAR	Grado 3
V-8	Casa tradicional. C/ Mayor nº 18	BCAR	Grado 3
V-9	Casa tradicional. C/ Mayor nº20	BCAR	Grado 3
V-10	Casa tradicional. C/ Palacio nº4	BCAR	Grado 3
V-11	Casa tradicional. C/ Palacio nº6	BCAR	Grado 3
V-12	Casa Tradicional. C/ Canónigo Más Picó	BCAR	Grado 3
V-13	Casa Tradicional. C/ La Iglesia.de Ares	BCAR	Grado 3
V-14	Casa Tradicional. C/ De la Marina. de Ares	BCAR	Grado 3
V-15	Casa de Cultura. C/ Mayor nº31	BCAR	Grado 2
V-16	Cooperativa. C/ Mayor nº16	BCAR	Grado 3

NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (ARQUITECTÓNICOS Y ETNOLÓGICOS) CATALOGADOS

8.1. Definición

8.1.1 El Plan General contiene, entre sus determinaciones, un Catálogo de bienes y espacios protegidos, en el que se determinan los edificios construidos, sujetos a régimen de protección y la categoría normativa a la que se adscriben.

8.1.2 Aunque la protección de jardines y parajes artificiales suele venir implícita con la protección de edificio, también se recogen explícitamente aquellos elementos que se considera necesario preservar.
8.2. Alcance de la normativa
8.2.1 Las disposiciones que se establecen se entienden sin perjuicio de las que en orden a una mejor protección del patrimonio que pueda dictar la Generalidad Valenciana en razón de sus competencias.
8.2.2 La compatibilidad de la adecuación de estos edificios o su adaptación a la normativa general o a la del área de ordenanza donde se encuentren ubicados dependerá de los siguientes criterios:
La adaptación a la normativa se hará preferentemente en aquellas partes del edificio que pueden ser transformadas sin pérdida del valor arquitectónico.
8.3. Definición del grado de protección y tipo de protección.
8.3.1 Definición de grado de protección y tipo de protección.
Se entiende por grado de protección el régimen normativo que determina los tipos de protección a los que puede estar sometido un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que, en general, se pueden efectuar sobre él. El grado de protección se establece en el catálogo atendiendo, prioritariamente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas en el mismo.
8.3.2. Enumeración de los grados de protección.
Se establece tres grados de protección:
- Grado número 1: Protección monumental. Específica
- Grado número 2: Protección arquitectónica. Genérica
- Grado número 3: Protección ambiental.
Los grados 1º y 2º se refieren a construcciones concretas, mientras que el 3º lo es a conjuntos o espacios.
En el catálogo de bienes del plan general se establece para cada uno de los inmuebles cuál es el grado de protección.
8.3.3. Criterios de adscripción a los distintos grados.
1) Se incluyen en el grado de protección número 1 (protección monumental) las construcciones que deberán ser conservadas íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.
• Se incluyen en el grado de protección número 2 (protección arquitectónica) las construcciones o espacios que por su valor históricos o artísticos deben de ser conservados, al menos parcialmente, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y/ o aquellos elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan en el inmueble.
• Se incluyen en el grado de protección número 3 (protección ambiental) los conjuntos de edificios cuya fachada o elementos visibles desde la vía pública, por su singularidad

o su carácter tradicional, o por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen sensiblemente a conformar determinado ambiente, urbano o rústico, de especial belleza o valor ambiental siendo de interés público su presencia en el escenario urbano o en el paisaje a fin de preservar esas características ambientales.

8.3.4.- Grado número 1: Protección monumental. Régimen

1) En las construcciones sujetas a protección monumental se admitirán, exclusivamente, las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora de las instalaciones del inmueble. Sólo será admisible la demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original en su configuración de mayor interés, admitiéndose, en su caso, la reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos primitivos cuando redunden en beneficio del valor histórico-artístico del conjunto. Es absolutamente obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del inmueble.

2) Asimismo podrán autorizarse obras de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos que deban conservarse. Si el catálogo prohibiera la demolición de elementos concretos su enumeración se entenderá vinculante y no exhaustiva.

3) La administración podrá imponer como obligatoria, cuando conceda licencia de obra sobre un edificio protegido, la eliminación de los elementos impropios existentes que afecten a la fachada, envolvente del edificio o a algún elemento concretamente enumerado en el catálogo.

4) Si por cualquier causa estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir fielmente el inmueble originario, con independencia de las sanciones a que hubiere lugar.

8.3.5. Grado número 2: Protección arquitectónica. Régimen

1. Además de las actuaciones descritas para el grado de protección 1 se permiten las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantenga los elementos definitorios de la estructura arquitectónica, a saber:

1.1 Fachadas:

a) La altura de la cornisa, la distribución y dimensiones de los huecos.

b) Los elementos decorativos que la singularicen, como fajas, recercados, pilastras etc.

c) Los elementos constructivos que la singularicen, como estructura de los balcones, dinteles, jambas, etc.

d) Los elementos de cerrajería y carpintería característicos.

1.2 Elementos estructurantes:

a) Escaleras principales y sus cajas y lucernarios.

b) Altura de forjados.

c) Jerarquización de espacios.

1.3 Elementos singulares:

Aquellos que, en su caso, especifique el catálogo.

2. Igualmente se autorizan las obras destinadas a devolverle el aspecto exterior al edificio, eliminando elementos impropios, cuando la fachada contuviera alteraciones de los elementos originales o de los que definen su adscripción a una época o estilo.

3. Si por cualquier motivo se arruinarse o demoliesen las construcciones incluidas en este grado de protección el aprovechamiento urbanístico de la parcela

subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble destruido con las partes de la edificación relacionadas en el apartado 1 de este artículo, con independencia de las sanciones a que hubiere lugar.

8.3.6. Grado número 3: Protección ambiental. Régimen.

1. Además de las actuaciones descritas en los artículos 3.4 y 3.5, en los edificios sujetos a protección topológica se puede autorizar la demolición de sus partes invisibles

desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios acometiéndola reposición del volumen preexistente con cuidado y respeto de los caracteres originarios de la edificación y procurando la congruencia de las obras con el mantenimiento de la fachada y con el entorno.

2. No obstante, se podrá autorizar la demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública cuando, a instancia de parte interesada, se presente un proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que, a juicio de la Administración, fundado en razones de orden técnico o estético, contribuya de forma más eficaz a preservar los caracteres del entorno, las dificultades constructivas que presente la restauración de la fachada, su valor arquitectónico intrínseco, la posibilidad de reconstruirla y el resultado que hayan dado operaciones análogas.

Si por cualquier motivo se destruyesen o demolieran los edificios incluidos en este grado de protección el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble con fachada y elementos propios

exteriormente identificables, que sean idénticos a los de la fachada recogidos en el artículo 3.5 1.1 de las presentes normas.

La variación de cualquiera de dichos elementos habrá de justificarse en el proyecto, no pudiéndose introducir cambios al respecto durante la ejecución de la obra.

8.3.7 Sobrelevaciones de plantas en edificios protegidos.

1. Para los edificios protegidos en los grados 2º y 3º, situados en suelo urbano, se autoriza la sobreelevación de una sola planta cuando el número de plantas existentes sea inferior a la genérica del área de ordenanza donde estén ubicados, con las siguientes condiciones:

a) En cualquier caso si la sobreelevación se realiza mediante buhardilla o si aquella no supone cambio en la envolvente del edificio.

b) Cuando la sobreelevación se realice mediante ático, este habrá de cumplir:

- La planta nueva se retranqueará del plano de fachada una crujía estructural completa o, en su caso, un mínimo de 3,00 m.
- La sobreelevación no superará 3,00 m
- La sobreelevación intentará recomponer la envolvente del edificio, mediante cubiertas incluidas de teja de modo que quede integrada en el resto del edificio.

2. Sin embargo, el caso de la catalogación en el grado 3º se debiese precisamente a la coherencia tipológica del conjunto y, en particular, a sus parámetros volumétricos, no se permitirá variación alguna de la envolvente del edificio.

8.3.8 Protección de plantas bajas, parcelación y superficies anexas en edificios protegidos en grados 1 y 2.

1. Queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar, insertos en la fachada del inmueble, debiendo eliminarse los existentes en el plazo de dos anos desde la aprobación definitiva de este plan. Se exceptúan los que se adosen a los huecos de la planta baja cuando su superficie no exceda de un metro cuadrado y los que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos.

2. Los proyectos de renovación de plantas bajas para ubicación de locales comerciales u otros usos permitidos, deberán situar los huecos de fachada en los ejes de simetría correspondiente a las plantas altas, quedando prohibidas todo tipo de marquesinas y salientes no originales. En todo caso deberá respetarse la continuidad y homogeneidad del tratamiento respecto a las plantas superiores.

3. La protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, afectando su régimen a la totalidad del arbolado y jardinería existente en ella. Sólo se admitirá la segregación parcelaria cuando las obras de intervención se acometieran sobre varios inmuebles radicados en diversas parcelas y la segregación pretendida permitiese conservar, con mayor eficacia, los valores arquitectónicos que se traten de proteger en el conjunto de ellos.

8.3.9. Adecuación de los materiales.

En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio en su forma originaria de mayor interés. En las obras reguladas en el artículo 3.7 y concordantes habrán de adecuarse a las exigencias ambientales del entorno como las concrete la autorización correspondiente aunque los materiales utilizados defieran de los originarios.

La intervención en fachadas existentes se realizará sin dejar el despiece de la mampostería irregular vista. Los acabados se realizarán de acuerdo con la práctica constructiva autóctona, fundamentalmente a base de enlucidos de mortero de cal.

8.3.10. Documentación para la Licencia.

La solicitud de licencia de obra de nueva planta que tenga por objeto la sustitución de un edificio protegido o de su fachada, deberá completarse el proyecto técnico con la siguiente documentación adicional:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándola con relación a otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.

b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de calle afectados que permita visualizar el estado actual.

c) Plano Parcelario.

d) Descripción de las características tipológicas del edificio así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación o remoción en la propuesta.

e) Levantamiento a escala 1:100 del edificio preexistente y descripción fotográfica clara del mismo, que incluirá una fotografía a color de tamaño 18x24 cm. De cada

parámetro de fachada a vía publica obtenida preferentemente en el eje central de la fachada o fachadas.

f) Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinada.

8.3.11 Cambio de uso en edificios protegidos

Sin perjuicio de las autorizaciones pertinentes de todo tipo, para los edificios afectados por la normativa de protección y especialmente para los situados en suelo no urbanizable, se permiten cambios de usos respecto de los originarios de la edificación, con las siguientes limitaciones:

a) se admiten los usos residenciales, los terciarios compatibles con viviendas de uso hotelero.

b) Se admiten todos los cambios de uso para adaptar los a equipamiento, sean estos públicos, privados o colectivos.

c) Se permite que sobre los edificios protegidos existan varios usos simultáneos.

8.3.12 Obras para el cambio de uso en edificios protegidos en suelo no urbanizable.

Para realizar obras ligadas al cambio de uso en los edificios protegidos en suelo no urbanizable se respetarán, al menos, las siguientes reglas:

a) Se podrá autorizar la demolición y reconstrucción posterior de los elementos auxiliares, no esenciales, de las construcciones principales conservando la volumetría, aunque no necesariamente el aspecto exterior que tenían. Se entiende que esta autorización no operará sobre los elementos auxiliares que puedan tener un valor etnológico o histórico digno de conservación.

b) Mediante un estudio se podrá reordenar la ubicación o los volúmenes de la ubicación o los volúmenes de la edificación de estos elementos protegidos. A tal efecto, la parte informativa de dicho estudio contendrá una relación de todos los volúmenes construidos existentes en la propiedad, diferenciando los que pueden ser de interés de los que no y proponiendo la reubicación de aquellos volúmenes susceptibles de cambio o alteración.

c) No se permite que el cambio de uso total o parcial altere los valores esenciales de protección de los edificios o sus jardines o espacios arbolados que formen parte del elemento protegido.

d) Las nuevas construcciones se adaptarán al estilo o ambiente en le que estuvieran situadas. Su altura máxima de cornisa y cumbrera será siempre inferior a la del edificio principal. En ningún caso tendrán más de dos plantas. Las partes de nueva edificación se adaptarán internamente a la normativa propia de uso o de su tipología.

RELACIÓN DE FICHAS ARQUEOLÓGICAS

ELEMENTO CATALOGADO	**CATEGORIA**	**ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.**	**PROTECCIÓN**
01. Torre de Benasau	BIC	Z.A.1. Zona de Protección Arqueológica./ EPA.02. Núcleo Histórico Tradicional De Benasau.	Z.A. Grado I
02. NHT-BRL de Benasau.	BRL-NHT	EPA.01. Núcleo Histórico Tradicional de Benasau.	EPA. Grado II

ELEMENTO CATALOGADO	CATEGORIA	ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.	PROTECCIÓN
03. NHT-BRL de Ares del Bosch.	BRL-NHT	EPA.02. Núcleo Histórico Tradicional de Ares del Bosch.	EPA. Grado II
06. Ayuntamiento de Benasau	BRL-MIL	EPA.01. Núcleo Histórico Tradicional de Benasau.	EPA. Grado II
07. Iglesia parroquial NªSª de los Ángeles.	BRL-MIL	EPA.02. Núcleo Histórico Tradicional de Ares del Bosch.	EPA. Grado II
08. Iglesia parroquial de San Pedro apóstol.	BRL-MIL	EPA.01. Núcleo Histórico Tradicional de Benasau.	EPA. Grado II
09. Palacio de Ares del Bosch.	BRL-MIL	EPA.02. Núcleo Histórico Tradicional De Ares del Bosch.	EPA. Grado II
10.Palacio de Benasau.	BRL-MIL	Z.A.1. Zona de Protección Arqueológica./ EPA.02. Núcleo Histórico Tradicional De Benasau	EPA. Grado II
21. Les Solanetes	BRL	E.P.A. 21. Espacio de protección Arqueológico	EPA. Grado II
22. La Coveta	BRL	E.P.A. 22. Espacio de protección Arqueológico	EPA Grado II
65. Puente de Ares-Alcoleja	BRL-MIL	EPA. 65. Espacio de protección arqueológico.	EPA. Grado II
11. Canet	BCA	A.V.A. 11. Área de Vigilancia Arqueológica	AVA Grado III
12. La Solaneta de Benasau	BCA	A.V.A. 12. Área de Vigilancia Arqueológica	AVA Grado III
13. El Collaet	BCA	A.V.A. 13. Área de Vigilancia Arqueológica	AVA Grado III
14. Font de San Pere	BCA	A.V.A. 14. Área de Vigilancia Arqueológica	AVA Grado III
15. Fregina	BCA	A.V.A. 15. Área de Vigilancia Arqueológica	AVA Grado III
16. L'Oratori	BCA	A.V.A. 16. Área de Vigilancia Arqueológica	AVA Grado III
18. L'Antecat	BCA	A.V.A. 18. Área de Vigilancia Arqueológica	AVA Grado III

ELEMENTO CATALOGADO	CATEGORIA	ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.	PROTECCIÓN
19. El Planet de Benasau	BCA	A.V.A. 19. Área de Vigilancia Arqueológica	AVA Grado III
23. La Retura d'Ares	BCA	A.V.A. 23. Área de Vigilancia Arqueológica	AVA Grado III
48. La Llobera	BCA	A.V.A. 48. Área de Vigilancia Arqueológica	AVA Grado III
50. Solaneta de l'Espart	BCA	A.V.A. 50. Área de Vigilancia Arqueológica	AVA Grado III
51. La Baga	BCA	A.V.A. 51. Área de Vigilancia Arqueológica	AVA Grado III
52. La Solaneta d'Ares	BCA	A.V.A. 52. Área de Vigilancia Arqueológica	AVA Grado III
53. La Salzera	BCA	A.V.A. 53. Área de Vigilancia Arqueológica	AVA Grado III
54. El Romaní	BCA	A.V.A. 54. Área de Vigilancia Arqueológica	AVA Grado III
56. El Plomall	BCA	A.V.A. 56. Área de Vigilancia Arqueológica	AVA Grado III
57. Les Vinyes	BCA	A.V.A. 57. Área de Vigilancia Arqueológica	AVA Grado III
59. El Paradet	BCA	A.V.A. 59. Área de Vigilancia Arqueológica	AVA Grado III
61. Les Foies	BCA	A.V.A. 61. Área de Vigilancia Arqueológica	AVA Grado III
64. El Femat	BCA	A.V.A. 64. Área de Vigilancia Arqueológica	AVA Grado III
66. Cementeri antic d'Ares	BCA	A.V.A. 66. Área de Vigilancia Arqueológica	AVA Grado III
67. L'Olivar	BCA	A.V.A. 67. Área de Vigilancia Arqueológica	AVA Grado III
68. El Planet d'Ares	BCA	A.V.A. 68. Área de Vigilancia Arqueológica	AVA Grado III

5.1. ELEMENTOS CATALOGADOS INCLUIDOS DENTRO DEL ÁMBITO DE CENTRO HISTORICO TRADICIONAL (BRL-NHT).

En el término municipal de Benasau existen 2 núcleos poblacionales históricos, con una cronología, con los datos actuales, de época medieval. Si bien, la gran cantidad de áreas de dispersión cerámica con cronologías anteriores a la época medieval en la zona rural, nos determina que este territorio ha sido habitado desde época prehistórica observándose una profusión de áreas arqueológicas alrededor de los caminos históricos.

- D.1. Núcleo urbano.

-E.P.A. 1. Núcleo Histórico Tradicional de Benasau. El núcleo histórico de Benasau incluye bienes catalogados de época medieval hasta el siglo XIX, como son la Torre y el Palacio de Benasau, el Ayuntamiento y la Iglesia parroquial de San Pedro, con sus 3 campanas.

ELEMENTO CATALOGADO	CATEGORIA	TIPO DE ELEMENTO
B02. Núcleo Histórico de Benasau	BRL-NHT	Núcleo histórico tradicional
A01. Torre de Benasau	BIC	Estructura defensiva
B06. Ayuntamiento de Benasau	BRL-MIL	Edif. monumental-consistorial
B08. Iglesia parroquial de San Pedro apóstol	BRL-MIL	Edif. monumental-religioso
B10.Palacio de Benasau.	BRL-MIL	Edif. monumental-residencial

En la totalidad del E.P.A. 1 se somete al Grado de Protección II, siendo necesaria, como mínimo, la realización de las siguientes actuaciones, previa a la licencia de obras:

-Excavaciones arqueológicas del subsuelo en todo el solar afectado por las obras.

-Arqueología de la arquitectura. Esta actuación será de obligado cumplimiento previa a la intervención en los elementos catalogados donde se prevea la afección a su estructura. Además se someterá a juicio de los técnicos municipales la realización de un estudio previo o, en su caso, una intervención integral en aquellos edificios del núcleo histórico que así se aconseje antes de su demolición parcial o total.

-E.P.A. 2. Núcleo Histórico Tradicional de Ares del Bosch. El núcleo histórico de Ares, incluye bienes catalogados de época medieval hasta el siglo XIX, como son la La iglesia parroquial de Nª Sª de los Ángeles con sus 2 campanas y el Palacio de Benasau, el Ayuntamiento y la Iglesia parroquial de San Pedro

ELEMENTO CATALOGADO	CATEGORIA	TIPO DE ELEMENTO
B03. Núcleo de Ares del Bosch	BRL-CHT	Núcleo histórico tradicional
B07. Iglesia parroquial NªSª de los Ángeles	BRL-MIL	Edif. monumental-religioso
B09. Palacio de Ares del Bosch.	BRL-MIL	Edif. monumental-residencial

-D.2. Zona rústica.

Se trata de un área rural extensa ocupada desde época prehistórica, sin existir unos áreas plenamente definidas. Áreas que parece corresponder a un poblamiento disperso, con fechas antiguas como el AVA52, La Solaneta d'Ares, y AVA48, La Llobera, si bien, el momento cronológico más abundante para estas áreas de dispersión es la época IV a.C. hasta XI d.C.

La economía tradicional agrícola también se hace ver en el término como así se atestigua por la, alta cantidad de bienes etnológicos en las zonas rurales. Caso singular son los bienes catalogados como Qanat, estructura hidráulica que parece estar relacionadas entre con la utilización y repartición del agua de riego de cultivos.

-Espacio de Protección Arqueológico (EPA): En la zona rural de Benasau, se han identificado 3 zonas que se les confiere la categoría de BRL arqueológico.

ELEMENTO CATALOGADO CATEGORIA ESPACIO PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICO TIPO DE ELEMENTO

21. Les Solanetes BRL E.P.A. 21. Espacio de protección Arqueológica Hábitat Disperso

22. La Coveta BRL E.P.A. 22. Espacio de protección Arqueológica Cueva artificial-Eremitista

65. Puente de Ares a Alcoleja BRL EPA. 65. Espacio de protección arqueológico Estructura viaria

En la totalidad del E.P.A. 2 se somete al Grado de Protección II, siendo necesaria la realización de las siguientes actuaciones, como mínimo, previa a la licencia de obras:

-Excavaciones arqueológicas del subsuelo en todo el solar afectado por las obras.

-Arqueología de la arquitectura. Esta actuación será de obligado cumplimiento previo a la intervención en los elementos catalogados donde se prevea la afección a su estructura. Además se someterá a juicio de los técnicos municipales la realización de un estudio previo o, en su caso, una intervención integral en aquellos edificios del núcleo histórico que así se aconseje antes de su demolición parcial o total.

-El espacio arqueológico de Les Solanetes, se ha determinado como BRL, porque durante las intervención realizada por la Universitat de València, se halló estructuras inmuebles que evidencian área de hábitat disperso de época neolítica, Por tanto es una zona con significación propia en la localidad. Si bien se desconoce su naturaleza precisa ya que no han sido sometidos a estudios con profundidad. Se le ha catalogado en la categoría de BRL con grado de protección II. Al ser un bien en zona rústica se ha tomado un entorno de 50m alrededor del elemento como se determina en el artículo nº 11 punto 1.b del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell. Su entorno afecta a gran parte del BRL-EEIL del Calvario (B4).

- La Coveta. Durante las obra de remodelación de la vía que une Ares con Confrides, surge estructura abovedada excavada en la ladera. El oratorio de Ares del Bosch, es un claro testigo histórico y, al mismo tiempo, desconocido, tratándose de una reliquia de la primera época cristiana en estas tierras. Podemos decir que se encontramos ante uno de los vestigios artístico-religioso cristianos más antiguos de estas comarcas. Se le ha catalogado en la categoría de BRL con grado de protección II. Al ser un bien en zona rústica se ha tomado un entorno de 50m alrededor del elemento como se determina en el artículo nº 11 punto 1.b del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell.

-Puente de Ares-Alcoleja, al sur este de Ares cerca con el límite territorial con Alcoleja se ha identificado un elemento inmueble correspondiente con un puente para el paso del río Frainós que por sus características constructivas podría adscribirse al periodo romano, a falta de un estudio de detalle para confirmar la adscripción inicial y dado le construcción relevante se le ha catalogado en la categoría de BRL con grado de

protección II. Al ser un bien en zona rústica se ha tomado un entorno de 50m alrededor del elemento como se determina en el artículo nº 11 punto 1.b del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell

En la totalidad de los espacio de protección arqueológico 21, 22 y 65 se somete al Grado de Protección II, siendo necesaria la realización de las siguientes actuaciones, previa a la licencia de obras:

-Excavaciones arqueológicas del subsuelo.

-Arqueología de la arquitectura. Esta actuación será de obligado cumplimiento previo a la intervención en los elementos catalogados donde se prevea la afección a su estructura. Además se someterá a juicio de los técnicos municipales la realización de un estudio previo o, en su caso, una intervención integral en aquellos edificios del núcleo histórico que así se aconseje antes de su demolición parcial o total

-Áreas de Vigilancia Arqueológica (AVA): Constituyen áreas donde la presunción de restos arqueológicos existe pero no se han hallado evidencias claras por lo que deben someterse a un control arqueológico. Zonas que hasta el momento no han podido ser analizadas con intervención arqueológica de detalle y que, por ello, se tienen dudas razonables de sus potencialidades arqueológicas. Se les asigna grado de protección III, asegurándonos un estudio previo arqueológico ante futuras intervenciones en el territorio. Se tratan de 23 áreas dispersas por el territorio de Benasau si bien parece existir una clara distribución alrededor de los caminos históricos hacia Alcoleja, Confrides y Gorga-Quatretondeta.

ELEMENTO CATALOGADO	CATEGORIA	AREA VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA	TIPO DE ELEMENTO
11. Canet	BCA	A.V.A. 11. Área de Vigilancia Arqueológica	Área. dispersión
12. La Solaneta de Benasau	BCA	A.V.A. 12. Área de Vigilancia Arqueológica	Área. dispersión
13. El Collaet	BCA	A.V.A. 13. Área de Vigilancia Arqueológica	Área. dispersión
14. Font de San Pere	BCA	A.V.A. 14. Área de Vigilancia Arqueológica	Área. dispersión
15. Fregina	BCA	A.V.A. 15. Área de Vigilancia Arqueológica	Área. dispersión
16. L'Oratori	BCA	A.V.A. 16. Área de Vigilancia Arqueológica	Área. dispersión
18. L'Antecat	BCA	A.V.A. 18. Área de Vigilancia Arqueológica	Área. dispersión
19. El Planet de Benasau	BCA	A.V.A. 19. Área de Vigilancia Arqueológica	Área. dispersión

ELEMENTO CATALOGADO	CATEGORIA	AREA VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA	TIPO DE ELEMENTO
23. La Retura d'Ares	BCA	A.V.A. 23. Área de Vigilancia Arqueológica	Área. dispersión
48. La Llobera	BCA	A.V.A. 48. Área de Vigilancia Arqueológica	Área. dispersión
50. Solaneta de l'Espart	BCA	A.V.A. 50. Área de Vigilancia Arqueológica	Área. dispersión
51. La Baga	BCA	A.V.A. 51. Área de Vigilancia Arqueológica	Área. dispersión
52. La Solaneta d'Ares	BCA	A.V.A. 52. Área de Vigilancia Arqueológica	Área. dispersión
53. La Salzera	BCA	A.V.A. 53. Área de Vigilancia Arqueológica	Área. dispersión
54. El Romaní	BCA	A.V.A. 54. Área de Vigilancia Arqueológica	Área. dispersión
56. El Plomall	BCA	A.V.A. 56. Área de Vigilancia Arqueológica	Área. dispersión
57. Les Vinyes	BCA	A.V.A. 57. Área de Vigilancia Arqueológica	Área. dispersión
59. El Paradet	BCA	A.V.A. 59. Área de Vigilancia Arqueológica	Área. dispersión
61. Les Foies	BCA	A.V.A. 61. Área de Vigilancia Arqueológica	Área. dispersión
64. El Femat	BCA	A.V.A. 64. Área de Vigilancia Arqueológica	Área. dispersión
66. Cementeri antic d'Ares	BCA	A.V.A. 66. Área de Vigilancia Arqueológica	Cementerio
67. L'Olivar	BCA	A.V.A. 67. Área de Vigilancia Arqueológica	Área. dispersión
68. El Planet d'Ares	BCA	A.V.A. 68. Área de Vigilancia Arqueológica	Área. dispersión

En la totalidad de estas A.V.A. se somete al Grado de Protección III, siendo necesaria la realización de las siguientes actuaciones, previa a la licencia de obras, si existiesen remoción del subsuelo:

- sondeos arqueológicos mecánicos o manuales (Apartado C. punto 3.4) con el fin de determinar la existencia de un posible yacimiento y, en su caso, delimitar de manera exacta sus límites y potencialidades arqueológicas.
-Para proyectos de impacto, se llevará a cabo una prospección superficial del terreno sistemática.

ORDENANZAS SOBRE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Áreas de Protección Arqueológica.

6.1.- Definición

1.1.- Catálogo de Yacimientos Arqueológicos.

1.- El Plan General de Ordenación Urbana, asume el Catálogo de Yacimientos, o Áreas de Interés Arqueológico, sujetos a un régimen de protección.

2.- El Catálogo recoge toda área de relevancia desde el punto de vista arqueológico y paleontológico. Es decir, todos los vestigios o cualquier señal de manifestación humana que tengan los valores propios del patrimonio cultural, y cuyo conocimiento requiera la aplicación de métodos arqueológicos.

3.- A todas las Áreas declaradas de protección y vigilancia arqueológica, se les debe aplicar las medidas de protección previstas en estas Ordenanzas.

6.2.- Objeto

2.1.- El Catálogo de Espacios de protección Arqueológica tiene como finalidad, hallar un marco adecuado de conservación de los recursos arqueológicos ante posibles situaciones críticas que puedan presentarse por, entre otras causas, el desarrollo de múltiples obras de infraestructura.

2.2.- Como indica la ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano (P.C.V.), en su Título III, artículo 58, apartado 3, los espacios de protección arqueológica o paleontológica incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con la calificación de Bienes

de Relevancia Local, se inscribirán en la sección segunda del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano y, podrán asimismo ser declarados Bien de Interés Cultural, o Zona Arqueológica o Paleontológica.

2.3.- Se entiende por Servicio Municipal de Arqueología, aquel departamento o institución municipal con arqueólogos o paleontólogos titulados encargados de la ejecución y supervisión técnica de las intervenciones arqueológicas o paleontológicas que se lleven a cabo en su término municipal.

6.3.- Instrumentos de ordenación.

3.1.- Las Ordenanzas para la protección de Áreas de protección Arqueológica, establecidas para el PGOU de Benasau, han sido elaboradas en los términos previstos por las disposiciones estatales y autonómicas:

LEY 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. de 29 de junio de 1985).

LEY 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la actividad urbanística, [1994/2394], (D.O.G.V. de 24 de noviembre de 1994).

LEY 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano, [1998/5159], (D.O.G.V. de 18 de junio de 1998).

LEY 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la ley 4/1998

6.4.- Niveles de protección y tipo de protección.

4.1.- Definición de nivel de protección y tipo de protección.
Los niveles de protección son las normas que se establecen para los bienes incluidos en el Catálogo de Espacios de protección Arqueológica. Estos niveles de protección se establecen atendiendo a valores patrimoniales arqueológicos y paleontológicos que presentan los yacimientos incluidos, en cuyas fichas informativas se justifica su calificación.
4.2.- Relación de los niveles de protección.
Grado I: Primer grado de protección arqueológica.
Grado II: Segundo grado de protección arqueológica.
Grado III: Tercer grado de protección arqueológica.
4.3.- Tipos de protección.
- GRADO I. Primer grado de protección arqueológica (Zona Arqueológica): Son aquellas zonas cuya protección es de interés público, por su relevancia o especial valor y por sus características singulares, a nivel general, dentro del campo de la Arqueología. Integran este nivel de protección, aquellos bienes inmuebles donde se han recogido indicios razonados sobre su importancia arqueológica, aquellos que pueden transmitir importantes conocimientos sobre una época y/o una cultura determinadas. Es decir, aquellos bienes que de manera intrínseca tienen unos valores excepcionales y singulares, y por tanto, se consideran como de excepcional importancia.
- GRADO II. Segundo grado de protección arqueológica (espacios de protección Arqueológico): Están integrados aquellos yacimientos que sin gozar del valor de los anteriores, constituyen elementos integrantes del Patrimonio Arqueológico. Lo integran todas las zonas de importancia local que no reuniendo los valores a que se refiere el anterior apartado, tienen no obstante significación propia como bien de carácter arqueológico. De la mayoría de los yacimientos integrados dentro de este nivel de protección, se han recogido indicios razonados de la existencia de un yacimiento arqueológico, pero del que se desconoce su naturaleza precisa ya que no han sido sometidos a estudios en profundidad.
- GRADO III. Tercer grado de protección arqueológica (Áreas de Vigilancia Arqueológica). Lo integran los que sin gozar del valor de los anteriores, constituyen elementos integrantes del Patrimonio Arqueológico. Afecta a todas las áreas restantes de importancia local que no reuniendo los valores a que se refiere el anterior apartado, tienen no obstante significación propia como bien de carácter arqueológico.
Serán sometidos a las medidas de protección que la ley 4/98, del Patrimonio Cultural Valenciano, prevé con carácter general para los bienes del Patrimonio cultural.

6.5.- Tipos de intervenciones arqueológicas.

5.1.- Toda actuación arqueológica o paleontológica deberá ser autorizada expresamente por la Consellería de Cultura Educación y Ciencia (según artículo 60, apartado 1 de la ley 4/98 del P.C.V.). Además esta Consellería establecerá reglamentariamente los procedimientos de inspección oportunos para comprobar los trabajos que se desarrollan sobre el terreno (según artículo 60, apartado 3 de la ley 4/98 del P.C.V.). Será ilícita toda actuación arqueológica que se realice sin la correspondiente autorización.
5.2.- Definición de los tipos de intervención arqueológica:
Intervención arqueológica: Excavación arqueológica del subsuelo que tiene por finalidad el hallazgo, documentación y compresión de los restos arqueológicos.
Prospección arqueológica: intervención que tiene por finalidad localizar, delimitar y datar aproximadamente restos arqueológicos que no han sido objeto de excavaciones arqueológicas.
Arqueología *de la Arquitectura***.** Se entiende por tal, la intervención arqueológica en el sistema murarío, de forjados y cubiertas y en cualquier otra estructura arquitectónica de edificios históricos (vanos, escaleras, etc.) u otros tipos de monumentos, aplicando el método conocido como "estratigrafía muraría". Consiste en la lectura de paramentos, individualizando acciones constructivas (Unidades Estratigráficas Murarías), y en la determinación de las relaciones estratigráficas entre ellas de anterioridad, posterioridad y coetaneidad. El objetivo de este tipo de intervención es registrar la evolución arquitectónica de los edificios históricos y documentar las técnicas y materiales de construcción de los mismos.
Sondeos de investigación arqueológica***.*** Los sondeos, efectuados tanto por medios mecánicos como manuales, tendrán por objetivo la realización de un número de catas suficiente que permita determinar la existencia de niveles o estructuras arqueológicas y, en su caso, conocer sus potencialidades y límites
5.3.- Actuaciones en las zonas bajo protección arqueológica:
Grado I. Primer grado de protección arqueológica (ZA):
Las únicas intervenciones permitidas, son las indicadas en el artículo 59 del título III del P.C.V., estas son: las excavaciones, arqueología de la arquitectura y las prospecciones arqueológicas.
Las actuaciones permitidas en las Áreas bajo este nivel de protección, siguen las pautas establecidas en el art.60 de Autorización de actuaciones, de la ley 4/98, del P.C.V.
En las zonas incluidas en este tipo de protección, queda prohibido cualquier operación de desarrollo urbanístico o de transformación de la superficie excepto las actuaciones que conlleven como finalidad restaurar, consolidar, rehabilitar, asegurar o conservar. A pesar de ello, deberá pedirse el oportuno permiso a la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia quien establecerá los principios básicos de estas actuaciones.
Grado II. Segundo grado de protección arqueológica (EPA):

En las zonas incluidas en este tipo de protección, queda prohibido cualquier operación de desarrollo urbanístico o de transformación de la superficie, sin antes haber realizado una excavación en extensión y arqueología de la arquitectura siguiendo las pautas establecidas en el art. 60 para la Autorización de actuaciones, de la Ley 4/98 del P.C.V.

Las intervenciones permitidas en las zonas que están bajo este tipo de protección, están regidas por el artículo 62 de Actuaciones arqueológicas o paleontológicas a la ejecución de obras, de la ley 4/98, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Para la realización de obras, en inmuebles comprendidos en zonas o áreas de protección arqueológica bajo este nivel de protección, el promotor de las obras deberá aportar al correspondiente expediente un estudio previo sobre los efectos que las obras proyectadas pudieran causar en los restos de esta naturaleza, suscrito por un técnico competente. Las actuaciones precisas para la elaboración de dicho estudio, (excavaciones arqueológicas de salvamento), serán autorizadas por la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, que establecerá los criterios a los que se ha de ajustar la actuación, y se supervisarán por un arqueólogo o paleontólogo designado por la propia Conselleria.

Posteriormente la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia resolverá y establecerá los criterios a los que deba fijarse la obra, en el caso de que sea permitida la construcción.

El Ayuntamiento para otorgar la licencia deberá remitir un ejemplar del estudio mencionado a la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, que, a la vista del mismo, determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica o paleontológica, a cargo del promotor de las obras. Una vez realizada la intervención, la Conselleria determinará las condiciones a que deba ajustarse la obra a realizar. Todo acto de edificación y uso de suelo realizado contraviniendo lo dispuesto es este apartado se considerará ilegal y le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 4/98, de Patrimonio Cultural Valenciano.

Grado III. Tercer grado de protección arqueológica (AVA):

Las intervenciones permitidas en las zonas que están bajo este tipo de protección, están regidas por el artículo 62 de Actuaciones arqueológicas o paleontológicas a la ejecución de obras, de la ley 4/98, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Para la realización de obras, en inmuebles comprendidos en zonas o áreas de vigilancia arqueológica bajo este nivel de protección, el promotor de las obras deberá aportar al correspondiente expediente un estudio previo sobre los efectos que las obras proyectadas pudieran causar en los restos de esta naturaleza, suscrito por un técnico competente. Las actuaciones precisas para la elaboración de dicho estudio, (sondeos arqueológicos de investigación y prospecciones arqueológicas), serán autorizadas por la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, que establecerá los criterios a los que se ha de ajustar la actuación, y se supervisarán por un arqueólogo o paleontólogo designado por la propia Conselleria.

Aquí se establece la necesidad de realizar un estudio arqueológico del valor del lugar, basado de sondeos, previo a la ejecución de cualquier tipo de obra. Si los resultados son positivos se procederá a la elaboración de un proyecto arqueológico de excavación, si son negativos la zona queda libre de cargas arqueológicas.

El Ayuntamiento para otorgar la licencia deberá remitir un ejemplar del estudio mencionado a la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, que , a la vista del mismo, determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica o paleontológica, a cargo del promotor de las obras. Una vez realizada la intervención, la Conselleria determinará las condiciones a que deba ajustarse la obra a realizar.
Todo acto de edificación y uso de suelo realizado contraviniendo lo dispuesto es este apartado se considerará ilegal y le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 4/98, de Patrimonio Cultural Valenciano.
5.4.-Actuaciones en las zonas no protegidas, ante hallazgos casuales:
1.- Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en zonas o áreas de protección arqueológica, aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras están obligados a suspender de inmediato los trabajos, y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el art. 65 de la Ley de P.C.V., cuyo régimen se aplicará íntegramente.
2.- La Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, cuando lo considere necesario para la protección de este patrimonio, prorrogará la suspensión de las obras y determinará las actuaciones arqueológicas o paleontológicas que hubieran de realizarse.
3.- Las intervenciones arqueológicas de urgencia tiene su origen en actividades que, amenazan la conservación de restos arqueológicos. Por ello, el criterio que sigue la Ley de P.C.V. es que estas intervenciones deben tener los siguientes objetivos:
Documentar el patrimonio arqueológico susceptible de desaparecer.
Analizar las características de los hallazgos, por lo que la zona de intervención ha de asegurar su comprensión.
Ordenar la documentación obtenida de modo que pueda ser estudiada *a posteriori,* relacionándola con otras intervenciones que, con ella, formen parte de un solo yacimiento.
Valorar la posible conservación de los restos inmuebles *in situ* o trasladados, o bien su desmontado durante la intervención o su posterior destrucción en el transcurso de los trabajos realizados.
4.- Estas intervenciones seguirán las pautas establecidas en el art.63 de Actuaciones arqueológicas o paleontológicas en obras ya iniciadas, de la ley 4/98, del Patrimonio Cultural Valenciano.
5.5.-Actuaciones Ilícitas:
1.- Será ilícita toda actuación sobre el patrimonio arqueológico y paleontológico, es decir toda remoción de tierra, de demolición o cualquiera otras realizadas con posterioridad, en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de bienes arqueológicos o paleontológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente. La Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, ordenará la paralización inmediata de la actuación o de la obra y se incautará de todos los bienes y objetos hallados, sin perjuicio de las sanciones que procedan con arreglo a lo dispuesto en la Ley de P.C.V.
2.- Toda actuación arqueológica o paleontológica deberá ser autorizada expresamente por la Consellería de Cultura Educación y Ciencia (según artículo 60,

apartado 1 de la ley 4/98 del P.C.V.); quien establecerá reglamentariamente los procedimientos de inspección oportunos para comprobar los trabajos que se desarrollan sobre el terreno (según artículo 60, apartado 3 de la ley 4/98 del P.C.V.). Será ilícita toda actuación arqueológica o paleontológica que se realice sin la correspondiente autorización.

3.- Todo acto de edificación y uso de suelo realizado contraviniendo lo anteriormente indicado, se considerará ilegal y le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 4/98, de Patrimonio Cultural Valenciano.