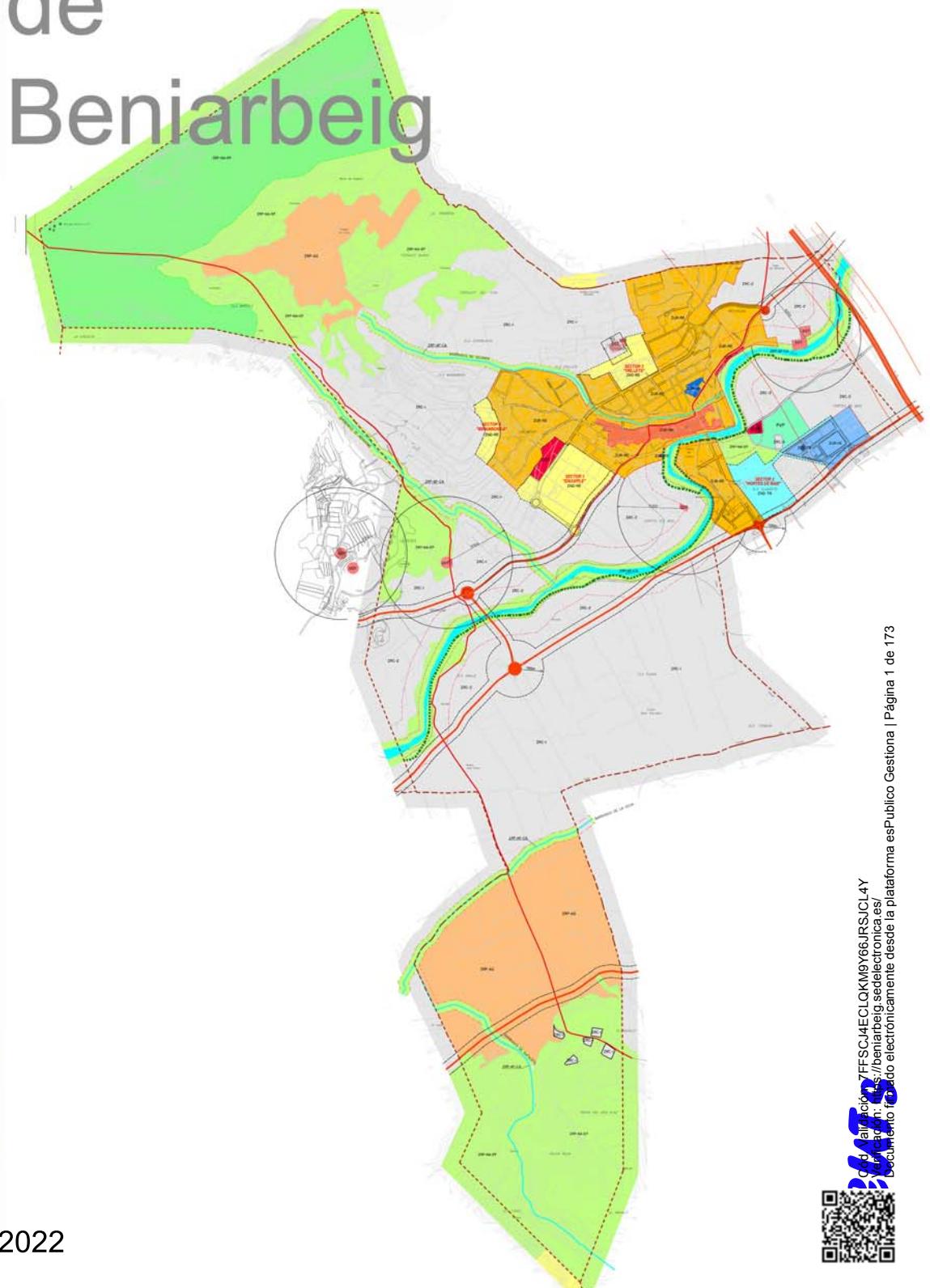


**PGE**

# Pla General Estructural de Beniarbeig



DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20 de febrero de 2023, el Ayuntamiento de Beniarbeig acordó la aprobación provisional del Plan General Estructural de Beniarbeig. La Secretaría, documento firmado electrónicamente.



**FORQUÉS** i associats S.L.P.

SEPTIEMBRE-2022

Código de validación: 7FFSC4ECLOKM9Y66JRSJCL4Y  
Verificación: <https://beniarbeig.sedelectronica.es/>  
Este documento fue firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 173



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## DEUTS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

#### ÍNDICE

<b>ÍNDICE</b>	<b>1</b>
<b>1. OBJETIVOS DE LAS DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO</b>	<b>2</b>
<b>2. CONTENIDO Y FORMA DE LAS DEUT</b>	<b>2</b>
<b>3. DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO</b>	<b>3</b>
<b>3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS RELATIVOS A LA SOSTENIBILIDAD.</b>	<b>3</b>
3.1.1. DIRECTRICES PARA LA UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO.	3
3.1.2. DIRECTRICES PARA EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y LA PROTECCIÓN DE SU CALIDAD.	6
3.1.3. DIRECTRICES PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.	7
3.1.4. DIRECTRICES PARA LA CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL.	7
3.1.5. DIRECTRICES PARA LA REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL.	8
3.1.6. DIRECTRICES PARA LA PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS.	9
<b>3.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS RELATIVOS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.</b>	<b>9</b>
3.2.1. DIRECTRICES PARA LA MEJORA DE LOS ENTORNOS URBANOS.	9
3.2.2. DIRECTRICES RELATIVAS A LOS EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS.	10
3.2.3. DIRECTRICES RELATIVAS AL ACCESO A LA VIVIENDA.	11
<b>3.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS RELATIVOS A LA ORDENACIÓN</b>	<b>12</b>
3.3.1. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.	12



## 1. OBJETIVOS DE LAS DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

El objeto de las Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio (en adelante DEUTs) es establecer los criterios y objetivos que permiten la adecuación del Plan General a la política territorial, e identificar los objetivos fundamentales del Plan General en coherencia con la política urbanística y territorial municipal, de acuerdo la Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP).

## 2. CONTENIDO Y FORMA DE LAS DEUT

En este documento normativo se recogen los aspectos más relevantes de la estructura territorial y se establecen los criterios de desarrollo del planeamiento con base en la legislación, en particular de acuerdo a lo recogido en el TRLOTUP.

Las previsiones contenidas en este documento son determinaciones esenciales con vocación de permanencia durante la vigencia del Plan, formuladas de manera concreta y precisa.

En consonancia con lo establecido en el TRLOTUP se establecen los tres grandes bloques de directrices siguientes:

### 1.- DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD

- Utilización racional del suelo
- Uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad
- Protección del medio natural
- Conservación y puesta en valor del patrimonio cultural
- Revitalización del patrimonio rural
- Prevención de riesgos naturales o inducidos
- Ordenación del litoral



## 2.- DIRETRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS

- Mejora de los entornos urbanos
- Transporte público
- Equipamientos y dotaciones públicas
- Acceso a la vivienda

## 3.- DIRETRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.

- Criterios y perseguidos en la clasificación y calificación del suelo.

### 3. DIRETRICES DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

#### 3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS RELATIVOS A LA SOSTENIBILIDAD.

##### 3.1.1. DIRETRICES PARA LA UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO.

###### **Directriz primera. Criterios de ocupación del suelo para el desarrollo urbanístico.**

Se plantea un modelo de ciudad compacta combinando la exigencia de que los nuevos sectores sean inmediatos al casco urbano existente (todos los sectores), con la eliminación de los sectores no desarrollados lejanos al casco urbano (Sector-3 “Colina del Sol” de las NN. SS.), con la colmatación de los espacios intersticiales existentes entre los suelos consolidados (Sector Hortes de Baix) y con el respeto de la morfología del tejido urbano originaria.

El suelo urbanizable clasificado por el Plan General viene determinado por una parte, por las previsiones de crecimiento previstas debido tanto a la demanda turística como al crecimiento de la población local; y por otra por las necesidades de suelo de uso terciario en apoyo del suelo residencial y de la situación estratégica del municipio en el acceso al valle de la Rectoría; y se estructura mediante el nuevo viario de la Red Primaria, cumpliendo así éste su función vertebradora junto a la reguladora de la clasificación de suelo.

La función territorial que ha de cumplir el desarrollo los diferentes sectores respecto del núcleo urbano es la siguiente:



Función - 1. Crecimiento urbano en la zona Oeste del municipio, prolongando la trama existente en las zonas consolidadas, implantando el uso residencial de media densidad y soportando la reserva de suelo para vivienda de protección pública. El sector que ha de cumplir dicha función es el Sector-1 Eixample.

Función - 2. Generar una oferta de modelo de desarrollo turístico alternativo, vinculado al disfrute del entorno rural y paisajístico, creando áreas urbanizadas de baja densidad de viviendas. Los sectores que han de cumplir dicha función son: el Sector-1 Eixample, el sector-3 Trillets y el sector-4 Mirambons II.

Función - 3. Albergar la creciente demanda de suelo con uso terciario debida tanto al incremento poblacional del municipio, como a su situación estratégica como puerta de entrada al valle de la Rectoria. El sector que ha de cumplir dicha función es el Sector-2 Hortes de Baix.

#### **Directriz segunda. Índices máximos de ocupación del suelo.**

El índice máximo de ocupación del suelo en el Plan que se tramita es del 13,35 % de la superficie total del término municipal.

#### **Directriz tercera. Criterios para hacer posible la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización.**

##### Respecto del suelo no urbanizable común.

No se autorizarán en el suelo no urbanizable común, en el marco de la legislación autonómica, declaraciones de interés comunitario ordinarias referidas a usos terciarios, turísticos o residenciales que tengan cabida en los suelos ordenados por el Plan; tampoco se autorizarán en él, en el marco de la legislación autonómica, declaraciones de interés comunitario, de ningún tipo, referidas a usos industriales.

El suelo no urbanizable común mantendrá la clasificación del suelo al menos hasta que estén desarrollados todos los sectores residenciales a nivel de urbanización y edificados en un mínimo del 60 %.

##### Respecto del suelo no urbanizable de especial protección.

Los suelos no urbanizables de especial protección mantendrán ésta durante la vigencia del Plan General, salvo condicionamientos derivados de la legislación y política urbanística de carácter supramunicipal.



Se prohibirá la reclasificación de suelos no urbanizables protegidos cualquiera que sea su categoría exceptuando el cambio de trazado de vías pecuarias según el procedimiento regulado por la legislación vigente en la materia y los suelos de protección cultural (protección arqueológica, etnológica, etc) cuyas características los hacen compatibles con suelos urbanos o urbanizables, garantizando su protección en los mismos mediante la incorporación en zonas verdes, etc.

#### **Directriz cuarta. Secuencia lógica del desarrollo urbanístico.**

La programación de los diferentes sectores del suelo urbanizable se realizará respetando las siguientes premisas:

El sector-1 Eixample no tiene condiciones temporales para su programación. Si la programación del sector-1 Eixample es posterior a la realización de la biela de conexión entre las CV-731 y CV-729, se podrá eliminar del sector la afección de la servidumbre de la CV-729.

El sector-2 Hortes de Baix no tiene condiciones temporales para su programación, pero ésta deberá realizarse de modo secuencial, en las dos unidades de ejecución establecidas en la ficha de planeamiento, de modo que la Primera UE no tiene condiciones para su inicio; para la programación de la segunda UE se deberá haber urbanizado completamente la primera UE y deben estar edificados, al menos el 60% de la superficie de los solares resultantes de la primera UE, salvo que por la entidad de la superficie a implantar no cupiera en las parcelas vacantes.

La programación del sector-3 Trillets no se podrá iniciar hasta que se encuentre edificado el sector 1.2 Benicadims de las NN. SS. En al menos el 60 %.

La programación del sector-4 Mirambons II, por su pequeña entidad, no tiene condiciones para su desarrollo.

#### **Directriz quinta. Criterios para preservar terrenos del proceso urbanizador.**

No se permitirán clasificaciones de suelo al Sur de la carretera comarcal CV-731 (de Ondara a Benidoleig), salvo ATEs. Tampoco se permitirán clasificaciones de suelo al Oeste de la vía pecuaria “Colada de Segaria y Rafalet”, ni invadiendo la Infraestructura Verde.

No se permitirán reclasificaciones de suelo a menos de 500 m del LIC “Valls de la Marina”



### 3.1.2. DIRECTRICES PARA EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y LA PROTECCIÓN DE SU CALIDAD.

#### **Directriz sexta. Límite potencial de suministro de agua en el municipio.**

El límite potencial del suministro de agua se obtiene de los pozos de que se abastece el municipio, más del agua destinada al riego de las zonas de regadío que se incorporan al proceso urbanizador.

Para el cálculo de la demanda de las actuaciones urbanísticas que se acometan en desarrollo del Plan se consideraran las siguientes demandas:

Para sectores de suelo residencial: 250 l/hab/día

Para sectores de suelo terciario: 10 m<sup>3</sup>/Ha/día

#### **Directriz séptima. Reutilización de las aguas residuales y pluviales.**

En aras a conseguir una mayor eficiencia en el ciclo del agua y de la energía, todas los nuevos sectores incorporarán una doble red de abastecimiento que permita reutilizar para el riego de las zonas verdes, públicas o privadas las aguas procedentes de la depuración de aguas residuales, o las aguas procedentes de los pozos de riego (pues estas últimas, al no tener tratamiento de potabilización suponen un menor coste económico para los usuarios y energético para la comunidad).

#### **Directriz octava. Usos compatibles en las zonas de protección de las captaciones de agua para el consumo humano.**

Al amparo de lo previsto en el TRLOTUP, se han clasificado como suelo no urbanizable de especial protección los perímetros de protección de las captaciones de agua destinadas al consumo humano. Dentro de dichos perímetros no se admitirá ninguna edificación, construcción o uso prohibido por la legislación aplicable en materia de aguas o de territorio. Asimismo, quedan prohibidos todos aquellos usos dentro de la zona de protección que pudieran deteriorar el estado de la masa de agua. En el capítulo quinto “Protección del sistema hidrográfico” de las Ordenanzas del Plan General Estructural se establecen los usos compatibles y los incompatibles en los perímetros de protección de las captaciones de agua para el consumo humano, que se han definido en el correspondiente plano de ordenación.



### 3.1.3. DIRECTRICES PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.

**Directriz novena. Estrategias para la protección de los espacios de interés medioambiental, de ámbito supramunicipal.**

En aras a conseguir una mejor gestión de los espacios de interés medioambiental de ámbito supramunicipal incluidos en el término municipal (suelo incluido en el inventario Forestal de la Comunidad Valenciana) se han incluido en ellos los parques naturales, para su obtención con cargo a los sectores que se clasifiquen.

**Directriz décima. Criterios para la clasificación del suelo no urbanizable.**

La clasificación del suelo no urbanizable se lleva a cabo atendiendo a las determinaciones establecidas en el TRLOTUP.

En la categoría de común se incluyen los suelos con menor capacidad agrícola o menor calidad ambiental; incluyéndose los suelos de mayor capacidad agrícola o calidad ambiental, así como los cauces públicos, las vías pecuarias, la red viaria supramunicipal y los yacimientos arqueológicos, como de protección especial.

La especial protección viene dada, por tanto, por la voluntad del planeamiento de preservar de la urbanización y de la implantación de cualquier tipo de actividad o instalación que no sean las previstas por las Normas Urbanísticas expresa y excepcionalmente, por ser necesarias para su mejor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores de los suelos con mayor valor ecológico o de interés cultural del municipio. Se incluyen también como suelos de especial protección los recomendados por las Directrices de la Agenda 21 Local, y que se citan en el apartado 3.7. de la Memoria Informativa.

### 3.1.4. DIRECTRICES PARA LA CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL.

**Directriz undécima. Criterios para la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.**

El Catálogo de Protecciones abarcará al menos los siguientes campos: bienes arquitectónicos, bienes etnológicos, yacimientos arqueológicos y delimitación del casco histórico.



El catálogo destacará los valores concretos de cada bien incluido, su grado de protección, y el tipo de intervenciones posibles, así como, en su caso, el perímetro de protección.

Cuando por cualquier circunstancia resulte destruido un bien catalogado el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la edificación precedente.

El documento Normativo del presente Plan General Estructural establecerá, de acuerdo con el Catálogo de Protecciones, los grados de protección y las intervenciones posibles.

#### **Directriz duodécima. Objetivos y estrategias para la recuperación de los edificios catalogados y de los núcleos históricos.**

Se implantarán estrategias tendentes a la preservación y recuperación de los inmuebles catalogados, tales como:

- El Ayuntamiento establecerá, a través de las Ordenanzas Fiscales, bonificaciones en el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras en los supuestos de obras tendentes a la preservación y recuperación de inmuebles catalogados.
- Las ordenanzas permitirán nuevos usos para los edificios catalogados que propicien su recuperación.

#### **3.1.5. DIRECTRICES PARA LA REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL.**

##### **Directriz décimo tercera. Criterios morfológicos para la división de fincas en medio rural y los de asentamiento de edificaciones aisladas sobre el suelo no urbanizable.**

La división de fincas en el medio rural y los asentamientos de edificaciones aisladas en el suelo no urbanizable se ajustarán a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.

##### **Directriz décimo cuarta. Objetivos y estrategias para la revitalización del patrimonio rural.**

El documento normativo permitirá, con la finalidad de revitalizar el patrimonio rural existente y evitar el abandono del mismo, la reforma, ampliación y modernización de las edificaciones existentes, aun cuando no alcancen la parcela mínima establecida en la



normativa sectorial de aplicación, en los términos que se establezcan en el documento normativo.

### 3.1.6. DIRECTRICES PARA LA PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS.

#### **Directriz décimo quinta. Criterios de compatibilidad del territorio para el desarrollo urbano con los riesgos naturales o inducidos existentes el término municipal.**

Cualquier actuación urbanística que afecte a masas arbóreas, arbustivas o a formaciones vegetales de interés, deberá compatibilizar su presencia con el desarrollo previsto, integrándolas en los espacios libres y zonas verdes establecidos por el plan. Cuando ello no fuera posible, deberá reponerlas en su ámbito en idéntica proporción, con las mismas especies, y con análogo porte y características.

Se han tenido en cuenta los riesgos derivados de los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas. A tal efecto se ha impedido, en la franja de 500 m paralela a la autopista AP-7, la implantación de los usos más sensibles a dicho riesgo (zonas residenciales, equipamientos públicos, etc).

El riesgo sísmico del municipio (aceleración sísmica de 0,07) y el derivado de la normativa de protección contra incendios DB-SI se han tenido en cuenta en la redacción del documento Normativo.

El riesgo frente a los incendios forestales se tendrá en cuenta en el planeamiento de desarrollo incluyendo una franja de 25 m de anchura de protección y un camino perimetral de 5 m que se integrarán en el planeamiento y no afectarán al suelo forestal clasificado como no urbanizable. Asimismo preverán la instalación de hidrantes perimetrales.

### 3.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS RELATIVOS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.

#### 3.2.1. DIRECTRICES PARA LA MEJORA DE LOS ENTORNOS URBANOS.

##### **Directriz décimo sexta. Intervenciones en núcleos históricos.**

El objetivo de la delimitación del “núcleo histórico”, así como del núcleo de “les cases noves” es el de proteger la trama urbana y la tipología de la edificación de dos de las



zonas más características del municipio: el casco antiguo, y el ensanche de viviendas protegidas de los años 50.

#### **Directriz décimo séptima. Criterios, estrategias y objetivos del Estudio de Paisaje.**

Los criterios, estrategias y objetivos del Estudio de Paisaje serán los que resulten del proceso de participación pública del Plan.

El ayuntamiento quiere potenciar como paisaje protegido el río Girona.

#### **3.2.2. DIRECTRICES RELATIVAS A LOS EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS.**

##### **Directriz décimo octava. Objetivos de equipamiento y dotaciones públicas.**

Las principales necesidades para la población de Beniarbeig son dos:

- por un lado la obtención de suelo para la construcción de un nuevo colegio público dado que el existente ha quedado pequeño y obsoleto y no tiene posibilidades físicas de ampliación
- Por otro lado la obtención de suelo para la construcción de un nuevo polideportivo (pues el anterior fue arrasado por la riada de 2007) junto a la piscina municipal al objeto de concentrar equipamientos y disminuir el coste de mantenimiento y servicio.

Asimismo se pretende aumentar el estándar de zonas verdes del municipio con la finalidad de superar ampliamente el mínimo de 10 m<sup>2</sup>/hab.

Todo ello se va a obtener mediante la adscripción de dichos suelos a sectores de nuevo desarrollo con la finalidad de conseguir el máximo servicio con el mínimo gasto público.

##### **Directriz décimo novena. Estrategias para el establecimiento de mancomunidades de servicios.**

El Ayuntamiento de Beniarbeig se ha comprometido al desarrollo, junto a otros municipios del valle del Río Girona, del “Paisaje protegido del río Girona”.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

DEUTS

## AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

**Directriz vigésima. Criterios de ordenación urbanística que redundan en la mejora en la utilización y disfrute por parte de los ciudadanos.**

### Parques públicos.

Se crea un gran parque público urbano “Parque Hortes de Baix”, en una zona de indudable interés público por su accesibilidad y situación estratégica junta al polideportivo municipal.

### Aparcamientos.

Los enormes problemas de aparcamiento ocasionados por la gran cantidad de vehículos existente, incluso en municipios pequeños, nos lleva a crear en los alrededores del casco urbano, o en los espacios vacantes del mismo, bolsas de aparcamiento que palien el déficit existente.

### Accesibilidad.

Se crea un red de itinerarios peatonales que une el casco urbano con las urbanizaciones, con la zona terciaria y con los diferentes equipamientos públicos.

Asimismo dicha zona se conecta también con la infraestructura verde.

### **3.2.3. DIRECTRICES RELATIVAS AL ACCESO A LA VIVIENDA.**

#### **Directriz vigésimo primera. Objetivos de vivienda de protección pública.**

El Ayuntamiento de Beniarbeig en su objetivo de favorecer el acceso a la vivienda protegida, y mientras dure la tramitación del plan, ya ha destinado la totalidad de las parcelas de patrimoniales disponibles, en tipologías aptas para dicho uso, a vivienda colectiva protegida.

Por otro lado, la legislación urbanística exige la reserva del 30% de la edificabilidad residencial prevista en los sectores de nuevo desarrollo y el 15% de la de los sectores de reforma interior para vivienda protegida, reserva que se lleva a cabo de la siguiente forma tal como se justifica en la Memoria Justificativa del PGE:

Sector o zona	Edif. destinada a VPP	Nº de viviendas de PP
PRI-1 “Girona Sur”	4.678,51	47
Sector-1 “Eixample”	13.454,09	135
<b>TOTAL</b>		<b>182</b>



**3.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS RELATIVOS A LA ORDENACIÓN****3.3.1. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.****Directriz vigésimo segunda. Criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo.**

El Ayuntamiento de Beniarbeig ha optado por la especialización como municipio residencial, por ser la actividad que mejor se adapta a las características de su territorio, y ha optado por no proseguir con el desarrollo de la zona industrial, fomentando su reversión a usos terciarios.

Por todo ello el Ayuntamiento de Beniarbeig ha optado por especializarse en suelo residencial de calidad, fomentando la calidad del medio, la calidad de los servicios y la calidad de las urbanizaciones.

No se permitirán por tanto reclasificaciones de suelo que vayan en contra de dicha directriz.

**Directriz vigésimo tercera. Criterios para la incorporación de nuevos suelos al proceso urbanístico.****Respecto del suelo no urbanizable de especial protección**

Queda prohibida la reclasificación como urbanizable del suelo no urbanizable de especial protección en alguna de sus categorías. Únicamente se podrá reclasificar como urbanizable el suelo de protección cultural (yacimientos arqueológicos), cuando quede incluido o adyacente a un sector y con las siguientes especialidades, que permitirán su gestión pública:

Se realizará, con cargo al sector, un estudio en profundidad del yacimiento, tras el cual se procederá de la siguiente forma:

- Si el yacimiento resulta de interés se hará coincidir con las zonas verdes del sector.
- Si no resultase de interés, podrá destinarse a cualquier uso.

Queda prohibida la reclasificación como urbanizable del suelo no urbanizable que haya sido objeto de incendio o de tala indiscriminada de arbolado. A tal efecto se actualizará anualmente el plano de información titulado “Suelo afectado por incendios”.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

DEUTS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

## Respecto del suelo no urbanizable común

Cumpliendo los criterios establecidos en la Directriz Tercera se podrá clasificar como suelo urbanizable el suelo no urbanizable común lindante con el suelo urbano o urbanizable actual, con las condiciones siguientes:

- El uso será residencial, dotacional o terciario.
- El nuevo suelo propuesto deberá estar delimitado por ejes viarios o de acuerdo con lo establecido por el TRLOTUP.
- Dicha reclasificación comportará el estudio de la red primaria existente (con especial referencia al abastecimiento de agua, capacidad de la depuradora, dotación escolar, eliminación de residuos y capacidad del cementerio) y las necesidades de su ampliación; en cuyo caso la reclasificación comportará asumir los costes de dicha adaptación de la red primaria.
- En todo caso siempre se permitirá la implantación de ATEs, en el suelo no urbanizable común.

Beniarbeig, septiembre de 2022

El Director del equipo Redactor:

Francisco Forqués Moncho





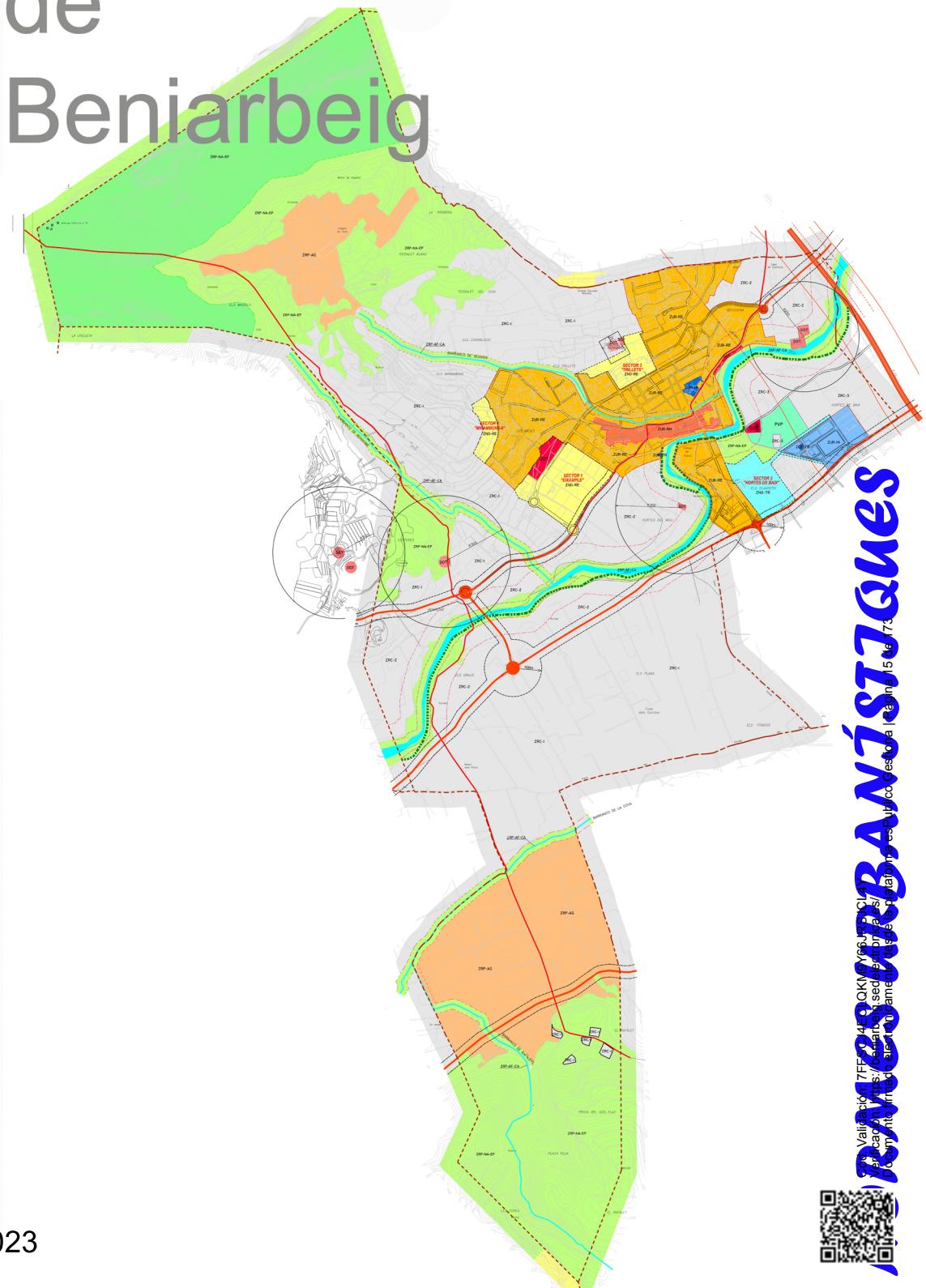
# Pla General Estructural de Beniarbeig



FORQUES i associats S.L.P.

FEBRERO-2023

**DILIGENCIA:** En sesión Plenaria de 20 de febrero de 2023, el Ayuntamiento de Beniarbeig acordó la aprobación provisional del Plan General Estructural de Beniarbeig. La Secretaría, documento firmado electrónicamente.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG. NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

## ÍNDICE

<b>ÍNDICE</b>	<b>1</b>
<b>TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO. OBJETO, VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL</b>	<b>4</b>
<b>TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL</b>	<b>10</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL</b>	<b>10</b>
<b>CAPÍTULO SEGUNDO. EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL.</b>	<b>11</b>
SECCIÓN PRIMERA. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.	12
SECCIÓN SEGUNDA. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.	13
<b>TÍTULO TERCERO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO. LOS NIVELES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO SEGUNDO. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO TERCERO. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.</b>	<b>17</b>
<b>CAPÍTULO CUARTO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.</b>	<b>18</b>
<b>TÍTULO CUARTO. LA INFRAESTRUCTURA VERDE EN LA ESCALA MUNICIPAL.</b>	<b>21</b>
<b>TÍTULO QUINTO. RED PRIMARIA.</b>	<b>23</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO. LA RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.</b>	<b>23</b>
<b>CAPÍTULO SEGUNDO. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.</b>	<b>28</b>
<b>TÍTULO SEXTO. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.</b>	<b>29</b>
<b>TÍTULO SÉPTIMO. ZONIFICACIÓN DE LAS ZONAS RURALES.</b>	<b>31</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.</b>	<b>31</b>
<b>CAPÍTULO SEGUNDO. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (ZRC).</b>	<b>36</b>
SECCIÓN PRIMERA. ZONA RURAL COMÚN USO DE VIVIENDA FAMILIAR COMPATIBLE (ZRC-1).	42
SECCIÓN SEGUNDA. ZONA RURAL COMÚN COMPATIBLE TERCARIO-SERVICIOS (ZRC-2).	42
SECCIÓN TERCERA. ZONA RURAL COMÚN INCOMPATIBLE EDIFICACIÓN (ZRC-3).	43
<b>CAPÍTULO TERCERO. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (ZRP).</b>	<b>43</b>



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

SECCIÓN PRIMERA. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL. ECOLÓGICO PAISAJÍSTICA. (ZRP-NA-EP)	43
SECCIÓN SEGUNDA. ZONA RURAL PROTEGIDA AGROPECUARIA. (ZRP-AG).	44
SECCIÓN TERCERA. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES, CAUCES (ZRP-AF-CA)	44
SECCIÓN CUARTA. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE INFRAESTRUCTURAS (ZRP-AF-I)	45
SECCIÓN QUINTA. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES, VÍAS PECUARIAS (ZRP-AF-VP).	46
<b>CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE LOS VALLADOS, CAMINOS RURALES, SENDAS, ETC.</b>	<b>46</b>
<b><u>TÍTULO OCTAVO. ZONIFICACIÓN DE LAS ZONAS URBANIZADAS Y DE NUEVO DESARROLLO.</u></b>	<b>50</b>
<b>CAPITULO PRIMERO. EL SUELO URBANO: LAS ZONAS URBANIZADAS.</b>	<b>50</b>
<b>CAPITULO SEGUNDO. EL SUELO URBANIZABLE: LAS ZONAS DE NUEVO DESARROLLO.</b>	<b>53</b>
<b><u>TÍTULO NOVENO. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DIFERENCIADO</u></b>	<b>56</b>
<b><u>TÍTULO DÉCIMO. CONDICIONES DE DESARROLLO DE CADA UNO DE LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO URBANISTICO</u></b>	<b>58</b>
<b><u>TÍTULO UNDÉCIMO. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.</u></b>	<b>60</b>
<b>CAPITULO 1. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO.</b>	<b>60</b>
<b>CAPITULO 2. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE.</b>	<b>61</b>
<b><u>TÍTULO DUODÉCIMO. POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA. CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS DE VPP.</u></b>	<b>63</b>
<b><u>TÍTULO DECIMOTERCERO. NORMAS DE PROTECCIÓN.</u></b>	<b>64</b>
<b>CAPITULO PRIMERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOLÓGICO.</b>	<b>64</b>
<b>CAPITULO SEGUNDO. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS NATURALES Y PAISAJES.</b>	<b>69</b>
SECCIÓN PRIMERA. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.	71
<b>CAPITULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.</b>	<b>85</b>
<b>CAPITULO CUARTO. PROTECCIÓN DEL SISTEMA VIARIO.</b>	<b>87</b>
<b>CAPITULO QUINTO. PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROGRÁFICO Y DE LAS CAPTACIONES DE AGUA PARA EL CONSUMO HUMANO.</b>	<b>89</b>
SECCIÓN PRIMERA. PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROGRÁFICO	89
SECCIÓN SEGUNDA. PROTECCIÓN DE LAS CAPTACIONES DE AGUA PARA EL CONSUMO HUMANO	90
<b>CAPITULO SEXTO. PROTECCIÓN AMBIENTAL</b>	<b>92</b>
SECCIÓN PRIMERA. GENERALIDADES	92
SECCIÓN SEGUNDA. AGUAS RESIDUALES.	92



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

SECCIÓN TERCERA. RUIDOS.	97
SECCIÓN CUARTA. EMISIONES A LA ATMÓSFERA.	101
SECCIÓN QUINTA. RIESGO DE INCENDIOS.	104
<b>CAPITULO SÉPTIMO. VIGILANCIA AMBIENTAL.</b>	<b>104</b>
<b><u>DISPOSICIONES TRANSITORIAS.</u></b>	<b><u>108</u></b>
<b>DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN.</b>	<b>108</b>
<b>DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.</b>	<b>110</b>
<b>DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA VIGENTE EN EL MOMENTO DE REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL.</b>	<b>110</b>
<b><u>2. FICHAS DE ZONA</u></b>	<b><u>111</u></b>
<b><u>3. FICHAS DE GESTIÓN</u></b>	<b><u>112</u></b>
<b><u>4. CATÁLOGO DE PROTECCIONES</u></b>	<b><u>113</u></b>



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO PRIMERO. OBJETO, VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

##### **Artículo 1.1.1. Objeto y ámbito de aplicación.**

El Plan General Estructural de Beniarbeig tiene por objeto la ordenación, transformación control de la utilización del suelo, incluido su subsuelo y vuelo, de la totalidad del término municipal de Beniarbeig, así como la fijación de las facultades del derecho de propiedad del suelo, comprendidas en su ámbito.

El ámbito de actuación del presente Plan General Estructural es la totalidad del Término Municipal de Beniarbeig.

##### **Artículo 1.1.2. Vigencia del Plan General Estructural.**

El presente Plan General Estructural tendrá vigencia indefinida.

No obstante ello, podrá alterarse su contenido mediante su revisión o por modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyan, con arreglo a las disposiciones que más adelante se citan, y guardando las formalidades exigidas para su formulación.

En el supuesto de aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte alguna de las determinaciones del presente Plan General Estructural, éste deberá acomodarse a aquél en los plazos por él establecidos.

##### **Artículo 1.1.3. Ejecutividad y entrada en vigor del Plan General Estructural.**

El presente Plan General Estructural entrará en vigor y será por tanto inmediatamente ejecutivo, a todos los efectos, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con trascipción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa en el Boletín Oficial de la Provincia.

La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

##### **Artículo 1.1.4. Efectos de la aprobación del Plan General Estructural**

La entrada en vigor del Plan General Estructural le confiere los siguientes efectos:

- A. Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarla e informarse del contenido del mismo y obtener copia de ello en el Ayuntamiento.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

- B. Declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos que sean necesarios para su ejecución, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.
- C. Obligatoriedad, lo que comporta el deber del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para la Administración como para los administrados. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se concedan al margen del Plan General Estructural.

Los edificios, usos o instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General Estructural, cuyas características resultaren disconformes con las determinaciones del mismo, estarán sujetos a lo dispuesto en el Régimen Transitorio de las presentes Normas Urbanísticas, que regulan el régimen de Fuera de Ordenación.

### Artículo 1.1.5. Revisión del Plan General Estructural

A los veinte años de vigencia del Presente Plan General Estructural, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento si se produjese alguna de las siguientes circunstancias:

- A. Cuando las previsiones de los niveles de dotación urbanística exijan una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a la Red Primaria.
- B. Cuando algunas circunstancias alteren las hipótesis del Plan General Estructural en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo, mercado de la vivienda, etc, de forma que obliguen a modificar las Directrices Definitorias de la Estrategia de la Evolución Urbana y Ocupación del Territorio (DEUTs) del presente Plan General Estructural y a la elección de un nuevo modelo territorial.

### Artículo 1.1.6. Modificaciones del Plan General Estructural.

En general, cuando sea voluntad corporativa, de oficio o a instancia de parte, podrán modificarse alguno o algunos de los elementos del Plan General Estructural, guardando las formalidades exigidas legalmente para su formulación.

Se considerarán modificación, aquellas alteraciones o adiciones de los documentos o determinaciones del Plan General Estructural que no constituyan supuesto de revisión, según se establece en el artículo anterior, y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan General Estructural, por no afectar, salvo de un modo



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

aislado y puntual, a las Directrices definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio o a la clasificación del suelo.

No se considerarán modificaciones del Plan General Estructural las siguientes actuaciones:

- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan reservan al planeamiento de desarrollo y que se detallan en el artículo 1.1.9
- b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de unidades de ejecución, aunque afecten a la clasificación del suelo, siempre que no supongan reducción de espacios destinados al dominio público.
- c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo y aclaración de aspectos determinados del Plan.
- d) Las rectificaciones de los Catálogos producidas por la aprobación de Planes Especiales o nuevos hallazgos arqueológicos.
- e) Las determinaciones cuyo objetivo sea realizable mediante una o varias Declaraciones de Interés Comunitario de las reguladas en el TRLOTUP.

Toda alteración de la ordenación establecida por el Plan General Estructural que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo del destino público, deberá mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos por el TRLOTUP.

La modificación del Plan que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requiere informe previo, favorable, del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

Las modificaciones del Plan que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable deben cumplir lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación.

Los planes calificarán como suelo dotacional a las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso público docente o sanitario y aquellas de titularidad pública de cualquier administración cuyo destino precedente haya sido también dotacional, incluidos los elementos funcionales de las redes de infraestructura general y instalaciones adscritas a la defensa; excepto cuando, con un informe previo de la conselleria



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

competente por razón de la materia y de la administración titular del terreno dotacional se justifique la innecesidad de destinar el suelo a dichas finalidades; destinándose preferentemente, en este caso, a viviendas sujetas a algún régimen de gestión pública o a otros usos públicos o de interés social.

A las modificaciones del Plan General Estructural que legalicen actuaciones urbanísticas irregulares se les exigirá informe previo favorable del Consejo del Territorio y del Paisaje y que la nueva ordenación satisfaga los principios rectores de la actividad urbanística, así como los estándares legales de calidad de la ordenación. Su entrada en vigor, respecto de los inmuebles afectados, se producirá cuando los incrementos de aprovechamiento que comporten sean íntegramente compensados por su valor urbanístico en favor de la administración, salvo que, previo informe del Consejo del Territorio y el Paisaje, se exceptúe dicha compensación a los terceros adquirentes de buena fe o, si se trata de viviendas, atendiendo a la capacidad económica de los residentes. La anterior excepción no afectará al responsable de la infracción que, en todo caso, deberá compensar y responder de las sanciones que procedan en los términos establecidos en la Ley.

### Artículo 1.1.7. Documentación del Plan General Estructural.

En cumplimiento de lo establecido en el TRLOTUP, el Plan General Estructural se compone de los siguientes documentos:

#### A) Documentos sin eficacia normativa.

Memoria Informativa

Memoria Justificativa

Estudio de la demanda de vivienda

Estudio de sostenibilidad ambiental (ISA)

Estudio de paisaje (EP)

Estudio acústico

Estudio de tráfico, movilidad urbana y transporte público

Estudio de inundabilidad

Memoria de sostenibilidad económica

Informe de viabilidad económica

Disponibilidad de recursos hídricos

Informe de género en el planeamiento

Planos de información.

#### B) Documentos con eficacia normativa.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

- Directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio (DEUTs)
- Normas Urbanísticas (incluyen fichas de planeamiento y gestión).
- Catálogo de bienes y espacios protegidos.
- Planos de ordenación

#### **Artículo 1.1.8. Interpretación del Plan General Estructural.**

La interpretación de los documentos que componen el Plan General Estructural de Beniarbeig corresponde al Ayuntamiento de Beniarbeig, y subsidiariamente a la Comisión Territorial de Urbanismo.

Como disposiciones supletorias para lo no previsto en las presentes Normas se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

En casos de contradicción, real o aparente, entre determinaciones de la documentación de este Plan General Estructural, se señalan como documentos de valor prioritario, a efectos interpretativos, de mayor a menor importancia, los siguientes:

- 1º Las Directrices Definitorias de la Estrategia de la Evolución Urbana y Ocupación del Territorio (DEUTs).
- 2º Las determinaciones propias de la red primaria de dotaciones públicas.
- 3º Los catálogos.
- 4º Las normas urbanísticas
- 5º Los planos de ordenación - prevaleciendo entre éstos los de escala mayor sobre los de escala más reducida -
- 6º La memoria justificativa.
- 7º La memoria informativa

Prevalecerá también lo escrito sobre lo grafiado.

Prevalecerá también lo escrito sobre lo grafiado.

#### **Artículo 1.1.9. Precisión de límites.**

Los sectores, unidades de ejecución y cualquier ámbito de actuación, podrá precisarse cuando se trate de ajustes debidos a cambios de escala planimétricos o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, a las alineaciones o líneas de edificación actuales, a las características topográficas del terreno, a los límites de las propiedades y a



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

la existencia de elementos naturales o artificiales de interés, que lo justifiquen, entendiendo en este caso que no existe modificación del plan.

La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.
- b) No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.
- c) No disminuirá la superficie destinada a la red estructural.
- d) No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por ciento (+/- 5%)
- e) Cuando uno o varios de los límites hubiera sido precisado explícitamente de modo inequívoco por el Plan General Estructural, no se permitirán ajustes posteriores.

Si no se cumplen estas condiciones se entenderá que la precisión de límites supone una modificación de Plan, por lo que deberá tramitarse el instrumento procedente.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

#### CAPÍTULO PRIMERO. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

##### Artículo 2.1.1. Entes actuantes.

El desarrollo del Plan General Estructural corresponde al Ayuntamiento de Beniarbeig, sin perjuicio de la participación de las personas físicas o jurídicas, u otros órganos de la Administración, con arreglo a lo establecido en las presentes normas urbanísticas y a las leyes.

Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos del Estado, de la Generalitat Valenciana y de la Diputación Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan General Estructural persigue.

Los propietarios y titulares de derechos sobre bienes inmuebles intervendrán en la gestión de la actividad urbanística conforme a lo previsto en el TRLOTUP.

##### Artículo 2.1.2. Normas generales.

La Ejecución del Plan General Estructural se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquéllos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la administración, al igual que a costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

Con objeto de completar las determinaciones del Plan General Estructural se elaborarán, según lo previsto en el TRLOTUP: planes parciales, planes de reforma interior, planes especiales y estudios de detalle.

Cuando no esté prevista para un suelo o sector determinado una de las actuaciones anteriormente señaladas, las determinaciones de las presentes Normas serán de aplicación directa.

Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejecutará su competencia en orden al control del desarrollo y ejecución de este Plan General Estructural, a fin de imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida y exigir el cumplimiento de los deberes urbanísticos.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### Artículo 2.1.3. Desarrollo del suelo urbano.

Las previsiones del Plan General Estructural en suelo urbano serán de aplicación inmediata y directa, excepto en el interior de las unidades de ejecución, en que se exigirá la aprobación de los instrumentos urbanísticos que regulen estas Normas.

### Artículo 2.1.4. Desarrollo del Suelo Urbanizable.

En suelo urbanizable, el Plan General Estructural se desarrollará mediante planes parciales, sin la aprobación definitiva de los cuales no será posible la intervención en dicho suelo.

El ámbito territorial de los planes parciales se corresponderá con el de los sectores delimitados en el Plan General Estructural. Se podrán desarrollar varios sectores en un mismo plan parcial.

### Artículo 2.1.5. Determinaciones en el Suelo No Urbanizable.

Las determinaciones del Plan General Estructural en este tipo de suelo son de aplicación inmediata y directa.

Podrán formularse planes especiales que tengan por objeto la ordenación del paisaje, de las vías de comunicación, cultivos, espacios forestales, la mejora del medio rural, etc.

### Artículo 2.1.6. Desarrollo de la Red Primaria

Las previsiones del Plan General Estructural, respecto a la Red Primaria se desarrollarán directamente por medio de proyectos de urbanización o proyectos de obras.

Podrán formularse planes especiales que tengan por objeto la regulación detallada del uso y su protección.

## CAPÍTULO SEGUNDO. EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL.

### Artículo 2.2.1. Instrumentos de actuación urbanística.

Para la realización del Plan General Estructural, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- Instrumentos de ordenación.
- Instrumentos de gestión.
- Instrumentos de ejecución.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### SECCIÓN PRIMERA. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

#### Artículo 2.2.2. Regulación detallada del uso del suelo.

El régimen de aprovechamiento propio de cada unidad predial viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al área en que se localiza o al ámbito de gestión en que se encuentre.

#### Artículo 2.2.3. Instrumentos de Ordenación diferida del Plan General Estructural.

Con objeto de completar las determinaciones del Plan General Estructural, se elaborarán, según prevén el TRLOTUP y estas Normas: Planes Parciales, Planes Especiales, Planes de Reforma Interior, Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas, Estudios de Detalle y demás instrumentos de ordenación que, en su caso, se establezca por la legislación aplicable.

Cuando no sea necesario o no esté prevista la previa aprobación de los documentos citados en el párrafo anterior, la ordenación pormenorizada del Plan General Estructural será susceptible de aplicación directa e inmediata, a través de los instrumentos de gestión y ejecución correspondientes.

#### Artículo 2.2.4. Fichas particulares de planeamiento y programación.

Cada uno de los sectores del suelo urbanizable, tiene sus condiciones reflejadas en su ficha correspondiente.

Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas urbanísticas.

Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, será entendida como modificación del Plan General Estructural, salvo las variaciones en las superficies, que admitirán los márgenes de error que se puedan derivar de la medición más precisa contenida en el planeamiento de desarrollo. A efectos de limitar el margen de error posible, se establece que la variación por razón de mediciones mas precisas se fija en " 5% de las superficies definidas en las fichas, con las condiciones establecidas en el artículo 1.1.9 de estas Normas.

#### Artículo 2.2.5. Función complementaria de las Ordenanzas Municipales de policía de la edificación.

Las Ordenanzas Municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y en ningún caso menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.

Las Ordenanzas tienen un carácter complementario del Plan General Estructural.

#### **Artículo 2.2.6. Protección de valores artísticos, históricos, arqueológicos, típicos y tradicionales.**

El Ayuntamiento promoverá, en el ejercicio de sus competencias, la actualización y mejora del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que forma parte de este Plan General Estructural, con la elaboración de Catálogos de edificios, construcciones o conjuntos, cuyo interés artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional justifique su inclusión en los mismos.

También promoverá Planes Especiales para la protección de los valores que se dicen en el apartado anterior y para la protección de paisajes, lugares, rincones y otros elementos de interés, aunque en este Plan General Estructural no esté expresamente prevista esta protección.

La elaboración del Plan Especial de protección no requerirá la modificación previa o simultánea del Plan General Estructural, cuando aquel no afecte a la estructura básica de éste, extremo que se justificará en la Memoria del Plan Especial.

#### **SECCIÓN SEGUNDA. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.**

#### **Artículo 2.2.7. La ejecución del planeamiento y sus formas de actuación.**

La ejecución del Plan General Estructural se realizará en uno de estos dos regímenes: mediante Actuaciones Integradas o mediante Actuaciones Aisladas.

La definición y regulación de cada una de ellas será la definida en la normativa urbanística de aplicación.

#### **Artículo 2.2.8. Delimitación de las Unidades de ejecución.**

Cuando no estuviese contenida dicha delimitación en el presente Plan General Estructural, se realizará al amparo de lo establecido en la normativa urbanística de aplicación.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

La modificación de las unidades de ejecución, cuando proceda, se ajustará al procedimiento de la normativa urbanística de aplicación.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### TÍTULO TERCERO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

#### CAPÍTULO PRIMERO. LOS NIVELES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

##### **Artículo 3.1.1. Ordenación estructural y Ordenación pormenorizada.**

Las determinaciones que integran la ordenación urbanística del Plan General Estructural Estructural se dividen en: Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada.

La Ordenación Estructural sirve para dotar de coherencia global a la ordenación urbanística, integrando en un conjunto armónico las diversas determinaciones correspondientes a cada parte del territorio. Los Planes de desarrollo que establezcan, identifiquen o modifiquen la Ordenación Estructural serán aprobados (definitivamente) por los órganos urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

La ordenación pormenorizada contiene una regulación suficiente y precisa del destino urbanístico de cada terreno y construcción. Los Planes que definan o modifiquen la ordenación Pormenorizada serán aprobados por el Ayuntamiento.

##### **Artículo 3.1.2. Niveles de ordenación e instrumentos de planeamiento.**

El Plan General Estructural Estructural establece la ordenación estructural para todo el término municipal.

El PLan de Ordenaciòn Pormenorizada establece la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

Los Planes Parciales y de Reforma Interior establecerán la ordenación pormenorizada para el sector correspondiente, aunque pueden modificar algunas determinaciones de la Ordenación Estructural cuando sean Planes de mejora de alcance modificativo del Plan General Estructural.

Los Planes Especiales pueden establecer tanto determinaciones de la Ordenación Estructural como de la Pormenorizada.

Las determinaciones de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos se consideran siempre Ordenación Estructural.

Los Estudios de Detalle sólo establecen y desarrollan ordenación pormenorizada.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

Los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas regulan el proceso de ejecución de cualesquiera determinaciones de la ordenación urbanística, siempre las de la Ordenación Pormenorizada y, cuando ello sea preciso, también de la Estructural.

#### CAPÍTULO SEGUNDO. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

##### Artículo 3.2.1. Elementos integrantes de la Ordenación estructural.

La Ordenación estructural está formada por las siguientes determinaciones:

- A) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio (DEUT).
- B) Clasificación del suelo.
- C) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación.
- D) Ordenación del suelo no urbanizable.
- E) Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.
- F) Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.
- G) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.
- H) Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General Estructural, delimitando los sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.
- I) Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial y, en su caso, urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### CAPÍTULO TERCERO. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

#### Artículo 3.3.1. Elementos integrantes de la Ordenación Pormenorizada.

La Ordenación Pormenorizada está compuesta por las siguientes determinaciones:

- A) Red Secundaria de reservas de suelo dotacional público.
- B) Parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos.
- C) Fijación de alineaciones y rasantes.
- D) Concreción de los usos o destinos urbanísticos y las edificaciones previsibles en cada terreno, dentro de la definición global de los mismos establecida por la Ordenación Estructural para el sector o área.
- E) Ordenación de los volúmenes y alturas construibles sobre o bajo rasante, bien sea mediante distribución sobre parcela neta o parámetros geométricos envolventes del volumen edificable o mediante definición gráfica de éstos últimos
- F) Determinación de la normativa reguladora de la edificación aplicable dentro de las opciones globales previstas en la ordenación estructural, para el sector o área.

Forma parte de la ordenación pormenorizada la reglamentación detallada mediante Ordenanzas del uso pormenorizado y condiciones higiénico - sanitarias de los terrenos o construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación de la edificación y de su entorno, respetando el aprovechamiento y las bases tipológicas impuestas por la Ordenación Estructural.

- G) Otras determinaciones análogas.

#### Artículo 3.3.2. Red Secundaria.

La Red Secundaria complementa la Primaria de modo que entre ambas integran la totalidad de reservas de suelo dotacional previstas en el planeamiento.

La Red Secundaria es una determinación propia de la ordenación pormenorizada y se definirá en el Plan de Ordenación Pormenorizada.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### CAPÍTULO CUARTO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

#### Artículo 3.4.1. Clasificación del suelo

El término municipal de Beniarbeig, a efectos urbanísticos, queda clasificado en las siguientes categorías de suelo:

- A. **El suelo urbano.** Constituido por aquellos terrenos calificados para ser soporte de actividades y usos urbanos y que se encuentran en alguna de las siguientes condiciones:

El suelo consolidado por la urbanización, entendiendo por tal aquel suelo que reúna alguna de las siguientes condiciones:

- Cuando la urbanización existente se asume íntegramente por el nuevo planeamiento
- Cuando las obras de urbanización o la reurbanización exigidas por dicho planeamiento no posean entidad suficiente para imponer (o aconsejar) una actuación urbanizadora integral mediante delimitación de un ámbito de gestión. Ello no supone la prohibición de realizar operaciones reparcelatorias, siempre que ello no conlleve procesos integrales de urbanización.

El suelo consolidado por la edificación, que estaba clasificado como urbano en el anterior planeamiento, pero que carece de urbanización adecuada. Este tipo de suelo se incluirá en ámbitos de gestión (unidades de ejecución) para su urbanización.

El suelo incluido en Unidades de Ejecución en tramitación. Son suelos que estaban clasificados como urbanos en el anterior planeamiento e incluidos en Unidades de Ejecución que en la actualidad se encuentran en tramitación, por lo que a pesar de no estar incluidos en los dos apartados anteriores, sí deben clasificarse como urbanos.

Se delimita en los Planos de Ordenación y se regula específicamente en el Título Octavo de estas Normas.

- B. **El suelo urbanizable.** Son clasificados como suelo urbanizable:

- Los terrenos en los que está previsto su desarrollo urbanístico mediante Actuaciones Integradas, tal como se definen en la normativa urbanística de aplicación.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

- b) Los que incluye en sectores de Planeamiento Parcial.
- c) Las reservas de suelo de la Red Primaria que no se incluyen en ningún Sector pero que el Plan clasifica como suelo urbanizable.

El régimen de esta clase de suelo es el establecido en el TRLOTUP.

La clasificación como suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen establecido en el TRLOTUP.

El suelo urbanizable no pormenorizado precisa ser desarrollado a través de los correspondientes Planes Parciales.

Se delimita en los Planos de Ordenación y se regula específicamente en el Título Octavo de estas Normas.

- C. **El suelo no urbanizable.** Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos que el Plan clasifica como tales en atención a sus valores naturales, histórico artísticos y medioambientales por lo que precisan medidas de especial protección o que ya las tienen consecuencia de legislaciones de carácter sectorial. Igualmente, constituyen el suelo no urbanizable los terrenos cuyo uso o aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal actual debe ser mantenido, los que conforme a la estrategia territorial adoptada deben ser excluidos del proceso de urbanización o preservados del mismo y los que simplemente no han sido objeto de clasificación como suelo urbano o urbanizable. El Plan puede prever y ordenar reservas de suelo dotacional en suelo no urbanizable cuando sea conveniente para el mejor servicio público, pero la ejecución de infraestructuras de finalidad urbanizadora, en esta clase de suelo, quedará restringida a los casos previstos por el TRLOTUP y sujeta a los requisitos que en ella se establezcan. La mera calificación de reservas de terreno con destino dotacional en suelo no urbanizable no comporta su reclasificación.

Dentro del suelo no urbanizable se distinguen dos categorías:

- A) El suelo no urbanizable común (ZRC)

A.1. Uso de vivienda familiar compatible (ZRC-1)

A.2. Compatible Terciario-Servicios (ZRC-2)

A.3. Incompatible edificación (ZRC-3)



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

#### B) El suelo no urbanizable de especial protección (ZRP)

B.1. De protección ecológico-paisajística (ZRP-NA-EP)

B.2. De protección de cauces (ZRP-AF-CA)

B.3. De protección agrícola (ZRP-AG)

B.4. De protección de infraestructuras (ZRP-AF-I)

B.5. De protección de las vías pecuarias (ZRP-AF-VP)

Se delimita en los Planos de Ordenación y se regula específicamente en el Título Séptimo de estas Normas.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### TÍTULO CUARTO. LA INFRAESTRUCTURA VERDE EN LA ESCALA MUNICIPAL.

#### Artículo 4.1.1. La Infraestructura Verde.

Tal como establece el artículo 23 del TRLOTUP, la Infraestructura Verde no constituye en sí misma una zona de ordenación, sino que sus distintos elementos se zonifican y regulan de forma adecuada a sus características, a su legislación aplicable, a su función territorial y a la interconexión entre dichos elementos.

El presente Plan General Estructural regula la Infraestructura Verde a través de las zonas de ordenación en que se incluyen cada uno de los elementos que la componen.

#### Artículo 4.1.2. Elementos que conforman la Infraestructura Verde.

Constituyen la Infraestructura Verde a escala municipal los siguientes elementos de la ordenación estructural:

1. La totalidad del suelo incluido en el LIC “Vall de la Marina” y calificado como ZRP-NA-EP
2. El resto de la zona de ordenación ZRP-NA-EP
3. La totalidad de la zona de ordenación ZRP-AG
4. La totalidad de la zona de ordenación ZRP-AF-CA
5. La totalidad de la zona de ordenación ZRP-AF-I
6. La totalidad de la zona de ordenación ZRP-AF-VP
7. Las siguientes áreas incluidas en el resto de zonas:
  - Las zonas de protección de las carreteras nacional, comarcales y autopista, así como la zona afectada por peligrosidad en el transporte de mercancías peligrosas.
  - Las zonas de afección de los ríos y barrancos.
  - Los perímetros de protección de las captaciones de agua para consumo humano.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

- Todos los elementos incluidos en el Catálogo de Protecciones y sus zonas de afección.
- Las áreas afectadas por riesgo de inundación.
- Los caminos rurales descritos en el artículo 5.1.2.

La Infraestructura Verde así conformada contiene todos los elementos y espacios definidos en La Directriz 38 de la ETCV, en desarrollo de lo establecido en el TRLOTUP.

El Plan de Ordenación Pormenorizada completará y definirá dicha Infraestructura Verde en el suelo urbanizado; los planes de desarrollo completarán y definirán dicha Infraestructura Verde en su ámbito.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### TÍTULO QUINTO. RED PRIMARIA.

#### CAPITULO PRIMERO. LA RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.

##### **Artículo 5.1.1. Las Redes Primaria y Secundaria de dotaciones públicas.**

El planeamiento reserva terrenos para implantar dotaciones públicas, estableciendo una Red Primaria y una Red Secundaria. Ambas se configuran como conjunto integrado de espacios dotacionales, cuyos elementos se estructuran comunicados y coordinados entre sí.

##### **Artículo 5.1.2. La Red Primaria de reservas de suelo dotacional. Función en el sistema de planeamiento.**

El establecimiento de la Red Primaria, tiene por objeto asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. La Red Primaria servirá para equilibrar, cohesionar e integrar las diversas partes del territorio y de la ciudad, evitando incompatibilidades funcionales entre los distintos planes que desarrolle el General.

La Red Primaria es una determinación propia de la ordenación urbanística estructural. Se incluyen en ella las reservas de suelo para dotaciones públicas cuya ubicación mejor conviene al Plan General Estructural y, en concreto, las siguientes:

1. Parques públicos en la proporción mínima exigible.
2. Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.
3. Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole que, por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o hayan de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado, así como las que cumplan análoga función estructurante respecto a cada sector, señalando, incluso, las principales avenidas, plazas o escenarios urbanos en proyecto que sirvan de pauta o hito de referencia para el desarrollo coherente del planeamiento parcial.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

4. Terrenos dotacionales cuya reserva conviene prefigurar con prevalencia o antelación respecto a la forma de los edificios y parcelas a consolidar en su entorno.
5. Vías públicas e infraestructuras que prestan servicio y comunicación recíproca a las dotaciones expresadas en los apartados anteriores integrando una red unitaria.

La Red Primaria de dotaciones públicas está conformada por las siguientes dotaciones:

#### A. DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL

##### A.1. REDES DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

V.1. Autopista del Mediterráneo A-7. Dicha vía atraviesa el término municipal por el borde Nor-Este; es de propiedad Estatal. El ancho de sus zonas de servidumbre es de 100 m. La anchura de la vía es de 24 m.

V.2. Carretera Comarcal CV-729 de Sagra a puente de Vergel. Dicha carretera atraviesa el término municipal de Oeste a Este, pasando a través del casco urbano; es de propiedad de la Comunidad Valenciana, correspondiendo actualmente su explotación a la Diputación de Alicante. El ancho de sus zonas de servidumbre es de 25 m. La anchura de la vía es de 8 m.

V.3. Carretera Comarcal CV-731 de Ondara a Orba. Dicha carretera entra en el término municipal por el Este y atravesando la CV-732, sale por el Oeste; es de propiedad de la Comunidad Valenciana, correspondiendo actualmente su explotación a la Diputación de Alicante. El ancho de sus zonas de servidumbre es de 25 m. La anchura de la vía es de 8 m.

V.4. Carretera Comarcal CV-732 de Beniarbeig a Pedreguer. Dicha carretera entra en el término municipal por el Sur y atravesando la CV-731 y cruza el casco urbano hasta su intersección con la CV-729; es de propiedad de la Comunidad Valenciana, correspondiendo actualmente su explotación a la Diputación de Alicante. El ancho de sus zonas de servidumbre es de 25 m. La anchura de la vía es de 8 m.

V.5. Carretera Comarcal CV-733 de Pedreguer a Benidoleig. Dicha carretera entra en el término municipal por el Este y sale por el Oeste; es de propiedad de la Comunidad Valenciana, correspondiendo actualmente



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

su explotación a la Diputación de Alicante. El ancho de sus zonas de servidumbre es de 25 m. La anchura de la vía es de 8 m.

V.6. Biela de conexión entre las carreteras comarcales CV-729 y CV-731. Red primaria de nueva creación. Su superficie es de 20.000 m<sup>2</sup> y su longitud aproximada es de 420 m<sup>2</sup>. Es vital la creación de dicha biela para evitar el tráfico de paso a través del núcleo urbano de Beniarbeig.

V.7. Colada de Vergel a Jávea. Procedente de Vergel, entra en el término municipal por su parte norte; sigue el trazado de la CV-729, cruza el casco urbano en dirección Oeste y acaba en la Colada de Segaria y Rafalet. Su anchura legal es de 8,00 m y su longitud en el término municipal de Beniarbeig es de 2.414,00 m. Es de propiedad de la Comunidad Valenciana, correspondiendo su gestión a la Consellería de Medio Ambiente.

V.8. Colada de Segaria y Rafalet. Procedente del término municipal de Pedreguer, entra en el término municipal por su parte sur y discurre en sentido Sur-Norte hasta su salida por el Término de Benimeli. Su anchura legal es de 10,00 m y su longitud en el término municipal de Beniarbeig es de 5.508,00 m. Es de propiedad de la Comunidad Valenciana, correspondiendo su gestión a la Consellería de Medio Ambiente.

### A.2. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Colegio Público de Educación Infantil y Primaria Benicadim. (código 03002895, pertenece a la Consellería de Educación, PQE-1, esta ubicado en la C/ Frontó, nº 1 y consta de tres unidades de educación infantil y seis unidades de educación primaria; la superficie de la parcela que aloja dicho centro es de 2.430 m<sup>2</sup>.

Reserva de suelo dotacional para Centro de educación infantil-primaria, PQE-2. En el Plan General Estructural se prevé una parcela de Red Primaria de 12.200 m<sup>2</sup> destinada a dotación escolar, para albergar el centro de educación infantil-primaria. Dicha dotación, pendiente de obtención, se incluye en el sector 1 Eixample en su totalidad.

### B. DE CARÁCTER LOCAL.

#### B.1. REDES DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

##### B.1.1. Vías urbanas



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

Pertenecen a la red primaria las vías que estructuran el esqueleto del plan, se grafían como PCV en los planos de proyecto. Algunas son existentes y otras están pendientes de obtención por que se han adscrito o incluido en los diferentes sectores: PCV-1 de 15.338 m<sup>2</sup> incluida en el sector S-1 Eixample.

#### B.1.2. Caminos rurales

Camí Tossals	Camí Hortes del Molí
Camí Racons	Camí del Motor dels Plans
Camí Mirambons	Camí Rayano
Camí Vinyals	Camí García
Camí Vell	Camí dels Fondos
Camí Dipòsit	Camí dels Plans
Camí Benihome	

#### B.1.3. Aparcamientos públicos.

Aparcamiento público Benicadims, PCA-1, sito en la Partida Benicadims, junto a la Avda. de Vergel. Se ubica en una parcela de 2.490 m<sup>2</sup>. Dicha dotación, pendiente de obtención, se va a adscribir al sector 1 Eixample en su totalidad.

Aparcamiento público del cementerio, PCA-2, sito frente al cementerio. Se ubica en una parcela de 805 m<sup>2</sup>. Dotación ya existente.

### B.2. SERVICIOS:

A.1. Pozo de Abastecimiento de agua potable municipal de “Massils”, PQI-1, sito en la Partida Massils del término municipal de Sanet y Negrals. Se ubica en una parcela de 166 m<sup>2</sup>.

A.2. Deposito de agua potable y potabilizadora municipal, PQI-2, sitos en la Partida Massils del término municipal de Sanet y Negrals. Se ubica en una parcela de 152 m<sup>2</sup>.

A.3. Pozo de Abastecimiento de agua potable municipal de “Benihome”, PQI-3, sito en la Partida Benihome de Beniarbeig, en el límite Oeste del término municipal. Se ubica en una parcela de 90 m<sup>2</sup>.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

A.4. EDAR municipal PQI-4, sita en la pda. Benicadims de Beniarbeig, en el límite Este del término municipal. Se ubica en una parcela de 2.955 m<sup>2</sup>.

A.5. Cementerio municipal PQI-5. sito en la pda. Trillets de Beniarbeig, al Norte del casco urbano. Se ubica en una parcela de 1.883 m<sup>2</sup>.

A.6. Ampliación de la EDAR y Ecoparque municipal PQI-6. sito en la pda. Benicadims de Beniarbeig, en el límite Este del término municipal. Se ubica en una parcela de 2.353 m<sup>2</sup>. Dicha dotación, pendiente de obtención, se va a adscribir al sector 2 Hortes de Baix en su totalidad.

A.7. Pozo de Abastecimiento de agua potable municipal de “Hortes del Molí de Baix”, PQI-7, sito en la Partida Hortes del Molí, al sur del casco urbano de Beniarbeig. Se ubica en una parcela de 125 m<sup>2</sup>.

### B.3. PARQUES PÚBLICOS

Reserva de suelo para Parque Público Urbano “Parque Hortes” (PVP-1) con una superficie de 32.573 m<sup>2</sup>. Dicha dotación, pendiente de obtención, se va a adscribir, en distintas proporciones, a los sectores 1 Eixample, 2 Hortes de Baix, 3 Trillets y 4 Mirambons II, del suelo urbanizable.

### B.4. EQUIPAMIENTOS

Polideportivo municipal, PQD-1, ubicado en la partida Hortes con una superficie de 2.793 m<sup>2</sup>. Dotación existente.

Consultorio médico perteneciente a la Consellería de Sanidad, PQS-1, ubicado en la Avda. De Vergel, nº 6 con una superficie de parcela de 208 m<sup>2</sup>.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### Red primaria de suelo dotacional público

SUELO URBANO	Red primaria de suelo dotacional público	
	ZONAS VERDES	0 m2
EQUIPAMIENTOS		2.638 m2
PQS-1	Consultorio médico	208 m2
PQE-1	Colegio Benicadim	2.430 m2
RED VIARIA Y APARCAMIENTO		0 m2
<b>TOTAL DOTACIONES DE RED PRIMARIA EN SUELO URBANO</b>		<b>2.638 m2</b>
SUELO URB.	Red primaria de suelo dotacional público	
	EQUIPAMIENTOS	12.200 m2
PQE-2	Docente	12.200 m2
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS		15.338 m2
PCV-1	Red viaria	15.338 m2
<b>TOTAL DOTACIONES DE RED PRIMARIA EN SUELO URBANIZABLE</b>		<b>27.538 m2</b>
S. NO URBANIZABLE	Red primaria de suelo dotacional público	
	ZONAS VERDES	PVP-1
EQUIPAMIENTOS		10.517 m2
PQD-1	Deportivo	2.793 m2
PQI-1	Pozo Massils	166 m2
PQI-2	Depósito	152 m2
PQI-3	Pozo Benihome	90 m2
PQI-4	Depuradora	2.955 m2
PQI-5	Cementerio	1.883 m2
PQI-6	Ampliación de la EDAR y Ecoparque	2.353 m2
PQI-7	Pozo Hortes del Molí	125 m2
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS		3.295 m2
PCA-1	Aparcamiento	2.490 m2
PCA-2	Aparcamiento	805 m2
<b>TOTAL DOTACIONES DE RED PRIMARIA EN SUELO NO URBANIZABLE</b>		<b>46.385 m2</b>
	<b>TOTALES</b>	<b>76.561 m2</b>

### CAPÍTULO SEGUNDO. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.

#### Artículo 5.2.1. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.

El Plan General Estructural, en todas las clases de suelo, refleja la existencia o las previsiones de bienes y obras de dominio público no municipal, así como las áreas de protección y servidumbre que les son propias conforme a su legislación reguladora.

Los anteriores bienes y las disposiciones para su protección se concretan en el capítulo cuarto del título decimotercero de estas Normas Urbanísticas.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### TÍTULO SEXTO. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

#### Artículo 6.1.1. División del territorio en zonas de ordenación estructural.

El planeamiento divide el territorio municipal en zonas de ordenación urbanística. Dichas zonas se regulan en los Títulos correspondientes a las distintas clases de suelo de estas Normas y son las siguientes:

ZONA 1. ZONA URBANIZADA NÚCLEO HISTÓRICO (ZUR-NH)

ZONA 2. ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD. (ZUR-RE1)

ZONA 3. ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD. (ZUR-RE2)

ZONA 4. ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD. (ZUR-RE3)

ZONA 5. ZONA URBANIZADA INDUSTRIAL (ZUR-IN)

ZONA 6. ZONA URBANIZADA TERCIARIA (ZUR-TR)

ZONA 7. ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD (ZND-RE1)

ZONA 8. ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD (ZND-RE2)

ZONA 9. ZONA DE NUEVO DESARROLLO TERCIARIO (ZND-TR)

ZONA 10. ZONA RURAL PROTEGIDA (ZRP)

Subzona 10.1. Zona rural protegida agropecuaria, (ZRP-AG)

Subzona 10.2. Zona rural protegida natural, (ZRP-NA)

Zona rural protegida Ecológico-paisajística (ZRP-NA-EP)

Subzona 10.3. Zona rural protegida por afecciones, (ZRP-AF)

Zona rural protegida cauces, (ZRP-AF-CA)

Zona rural protegida vías pecuarias, (ZRP-AF-VP)

Zona rural protegida infraestructuras, (ZRP-AF-I)

ZONA 11. ZONA RURAL COMÚN (ZRC)

Subzona 11.1. Zona rural común vivienda familiar compatible (ZRC-1)

Subzona 11.2. Zona rural común compatible Terciario-Servicios (ZRC-2)



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

Subzona 11.3. Zona rural común incompatible edificación (ZRC-3)

#### Artículo 6.1.2. Condiciones comunes a todas las zonas de Ordenación Urbanística.

A) Las condiciones que se establecen en estas normas particulares son complemento de las establecidas en los planos de Ordenación Estructural y en las normas generales.

B) Las condiciones particulares de zonas de la Ordenación Estructural pueden modificar las generales establecidas para el ambiente concreto.

C) Los sectores son el ámbito propio de los P.P. y de los P.R.I., se delimitan en el plano correspondiente de Ordenación Estructural.

D) Los estándares de calidad urbanística que se establecen en la Ordenación pormenorizada de este Plan General Estructural, tendrán la condición de estándares mínimos. Los P.P. y los P.R.I. únicamente podrán alterar los estándares previstos en el Plan General Estructural para atribuir más superficie dotacional o disminuirla con un límite máximo del 5 %.

E) En los suelos urbanizables, los estándares de calidad urbanística que fija el Plan General Estructural tendrán carácter de mínimos, debiendo cumplirse lo que disponga la legislación aplicable y estos mínimos al momento de su ordenación y programación.

F) En cualquiera de las zonas se entiende permitido el uso dotacional con la condición de adaptación a las tipologías establecidas en cada zona y con el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas.

G) Los sectores con uso global Residencial deberán contar como mínimo con un 6 % del aprovechamiento lucrativo destinado a uso terciario.

H) Los sectores sin ordenación pormenorizada, deberán respetar los criterios de adecuación viaria que con carácter indicativo se graffén en los planos de Ordenación pormenorizada si bien se permitirán alteraciones de dichos criterios siempre que la ordenación pormenorizada aumente de superficie total destinada a dotacional viario.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### TÍTULO SÉPTIMO. ZONIFICACIÓN DE LAS ZONAS RURALES.

#### CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

##### Artículo 7.1.1. Definición, finalidad y tipos.

El suelo no urbanizable comprende los terrenos delimitados por este Plan General Estructural como áreas que deben salvaguardarse del proceso de desarrollo urbano y no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Se diferencian dos zonas de suelo no urbanizable:

- a) ZONA RURAL PROTEGIDA-ZRP
- b) ZONA RURAL COMÚN-ZRC

La zona rural protegida ZRP constituye la ZONA-10, y se subdivide en las siguientes subzonas:

- Subzona 10.1. ZRP-AG. Zona rural protegida agropecuaria.
- Subzona 10.2. ZRP-NA. Zona rural protegida natural.
- ZRP-NA-EP. Ecológico-paisajística
- Subzona 10.3. ZRP-AF. Zona rural protegida por afecciones.
  - ZRP-AF-CA. Cauces
  - ZRP-AF-VP. Vías Pecuarias
  - ZRP-AF-I. Infraestructuras

La zona rural común ZRC constituye la ZONA-11, y se subdivide en las siguientes subzonas:

- Subzona 11.1 ZRC-1. Zona rural común vivienda familiar compatible.
- Subzona 11.2 ZRC-2. Zona rural común compatible terciario-servicios.
- Subzona 11.3 ZRC-3. Zona rural común Incompatible edificación.

##### Artículo 7.1.2. Facultades y deberes.

Los titulares de terrenos calificados como no urbanizable en cualquiera de sus dos categorías (protegido o común) tendrán las facultades y deberes establecidos por los artículos por la normativa urbanística de aplicación.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

El Ayuntamiento de Beniarbeig velará por la efectividad y el cumplimiento de los anteriores deberes, en su caso, mediante las pertinentes órdenes de ejecución, sin perjuicio de las ayudas que los propietarios puedan obtener de otras administraciones.

#### **Artículo 7.1.3. Régimen urbanístico.**

Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico y deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza.

Sin perjuicio de las medidas de protección previstas en este Plan General Estructural, cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, históricos, naturales o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de cualquier actividad o intervención sobre ellos, en tanto se apruebe o se rechace la necesaria modificación del planeamiento. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de los órganos competentes y, en todo caso, del Ayuntamiento de Beniarbeig.

Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su régimen, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

#### **Artículo 7.1.4. Desarrollo del Plan General Estructural.**

Las determinaciones que contiene este Plan General Estructural para el suelo no urbanizable, sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas mediante Planes Especiales.

Los Planes Especiales no podrán alterar las determinaciones del Plan General Estructural, excepto para regular más restrictivamente las condiciones de edificación y de uso y para aumentar la superficie establecida como mínima para las fincas.

El planeamiento especial podrá tener las finalidades siguientes:

- a) La protección de espacios forestales.
- b) La protección del paisaje y de los bienes naturales y culturales.
- c) La adecuación de las vías rurales.
- d) La utilización del espacio para actividades relacionadas con el ocio y tiempo libre.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### Artículo 7.1.5. Vías rurales.

No podrán abrirse nuevos caminos, vías rurales, pistas forestales o cualquier otro tipo de vialidad si no está expresamente prevista en este Plan General Estructural.

Tampoco podrá modificarse el perfil longitudinal y transversal de los caminos y vías rurales sin la correspondiente licencia municipal. Toda modificación de perfiles deberá tener especial cuidado con las condiciones paisajísticas, no admitiéndose la explanación para terraplenado con taludes de pendiente superior al 50 %, ni la alteración sustancial del arbolado.

### Artículo 7.1.6. Reutilización y rehabilitación de edificios y construcciones tradicionales anteriores.

Con carácter general, sin ningún otro requisito añadido para favorecer su recuperación, en todo el suelo no urbanizable se admite la reutilización de las construcciones tradicionales preexistentes para vivienda o usos relacionados con el disfrute del entorno y el turismo rural, no pudiéndose alterar la estructura de la edificación ni los usos y debiéndose utilizar materiales adecuados a la tipología tradicional de las edificaciones.

A fin de autorizar las obras, el proyecto de adaptación deberá contener, además de los documentos exigidos para su visado, documentación fotográfica y croquis del estado actual del edificio objeto de la reutilización o rehabilitación.

### Artículo 7.1.7. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

- a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
- b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros, con independencia de que cuenten con encintado de aceras.

- c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discorra por espacios comunales.
- d) Contar con instalaciones comunes para el uso de los habitantes o usuarios de las parcelas.
- e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
- f) Incumplir alguna parcela las condiciones que estas Normas establecen para la categoría de suelo.
- g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen, además de aplicar la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que, al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable, quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal.

Las solicitudes de licencia de parcelación rústica y cuantas tengan una finalidad distinta de las previstas en este Plan General Estructural, se presentarán acompañadas del pertinente proyecto, estudio o justificación agrícola, forestal, ganadero, cinegético o



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

análogo y deberán ser informadas, con carácter preceptivo, por la Consellería competente en materia de agricultura. A los efectos de la autorización de actos de división o segregación de fincas rústicas, deberá cumplirse lo establecido por la normativa urbanística de aplicación y cuantas demás disposiciones resulten de aplicación. Igualmente estarán sujetas a cuantas condiciones establezcan en su caso las Ordenanzas de zona correspondientes.

#### Artículo 7.1.8. Núcleo de población.

Se entenderá por núcleo de población o núcleo urbano dentro del suelo no urbanizable, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son características de las áreas con destino urbano.

Objetivamente se considera que no se constituye un núcleo de población si se cumplen simultáneamente las condiciones siguientes:

- La parcela vinculada a la vivienda es de superficie superior o igual a 10.000 m<sup>2</sup>.
- En un círculo de 200 m de diámetro, con centro en cualquier punto de la vivienda que se proyecta, no existen más de tres viviendas, incluyendo la proyectada.
- la distancia entre viviendas es mayor o igual a 25 metros.

#### Artículo 7.1.9. Uso global primario.

1. Constituyen el uso global primario las actividades relacionadas con la explotación agrícola, forestal, pecuaria y extractiva que no exijan transformación de productos, correspondiendo a lo que en términos económicos se designa como sector primario.

2. Se subdivide en los siguientes usos pormenorizados:

##### 2.1. USO AGRARIO

Comprende todas aquellas actividades relacionadas con la preparación de la tierra, siembra, cuidado, recolección y almacenamiento provisional de productos vegetales cultivados, o la explotación de masas arbóreas y arbustivas naturales, así como las actividades relacionadas con la cría y aprovechamiento de especies animales. No se considera incluido dentro de este uso la elaboración de productos derivados ni las actividades encaminadas a la transformación de sus productos. La plantación de especies ornamentales se considera asimismo contenida en el uso agrario. Dentro de este uso se consideran incluidas las actividades de la sección A “Agricultura, ganadería, caza y silvicultura” de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### 2.2. USO EXTRACTIVO.

Comprende las actividades destinadas a la extracción y distribución de los recursos minerales del territorio. Dentro de este uso se consideran incluidas las actividades de la sección C “Industrias extractivas” de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE. Se regula Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

### 2.3. USO MEDIOAMBIENTAL

Corresponde las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural, incluyendo - cuando así lo requieran dichos objetivos- la silvicultura y cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados (regeneración de canteras, áreas quemadas, etc.). El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales.

#### **Artículo 7.1.10. Actos de uso y aprovechamiento en el medio rural.**

Los actos de uso y aprovechamiento en las zonas rurales se regularán al amparo de lo dispuesto en los artículos 212 al 225 del TRLOTUP.

### **CAPITULO SEGUNDO. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (ZRC).**

#### **Artículo 7.2.1. Condiciones generales.**

Con las limitaciones concretas de cada zona o subzona, en el suelo no urbanizable común únicamente se permitirán los usos y aprovechamientos que se citan en los artículos siguientes, además de los agrícolas, forestales o cinegéticos propios.

Se permitirá también en todo el suelo no urbanizable común la posibilidad de realizar Planes Especiales para crear reservas de suelo para dotaciones, tanto públicas como privadas.

#### **Artículo 7.2.2. Vivienda aislada y familiar.**

Las edificaciones o instalaciones prefabricadas que vayan a ser destinadas a vivienda familiar aislada, deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos, además de los contemplados en el TRLOTUP:



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

- a) Separación mínima: cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- b) Acceso directo a vial o camino público, de anchura teórica no inferior a 4 m .
- c) Altura reguladora de 6,50 metros en dos plantas (altura total de 8,00 m) cuando la pendiente del terreno en cualquier punto de la parcela sea inferior al 10 %; altura reguladora de 3,00 metros en una única planta (altura total de 4,50 m) cuando la pendiente del terreno en cualquier punto de la parcela sea superior al 10 por ciento, en cuyo caso no podrá el suelo de la planta baja situarse en ningún punto a más de un metro de altura sobre el terreno natural.
- d) Adecuación de la ubicación de la construcción en la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola o forestal propio o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas. La edificación se situará fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y su topografía. Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, salvo en aquellas actuaciones justificadas en un proyecto de explotación racional agraria, procurando en todo caso el menor impacto paisajístico posible. Las excavaciones o rellenos de terrenos no podrán afectar a una superficie superior al cinco por cien (5 %) de la superficie total de la parcela, ni podrán sobrepasar profundidades o alturas superiores a dos metros (2 m), contados desde la cota natural del terreno. Los paramentos verticales que resulten como consecuencia de este tipo de alteración de las condiciones originarias del terreno deberán tratarse mediante muros de mampostería vista.
- e) Superficie construida máxima: 300 m2.
- f) Ordenanzas estéticas:
  - 1. Las edificaciones y construcciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, por lo que no podrán tener las características tipológicas de vivienda colectiva.
  - 2. Las edificaciones no podrán tener medianeras o sin acabar, debiendo estar totalmente terminadas en todos sus paramentos exteriores y



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

cubiertas, con empleo de las formas y los materiales que menor impacto visual negativo produzcan, así como de los colores habituales en la zona.

3. Pendiente de cubierta inferior al 35%.
4. Será obligatorio prever arbolado que permita la mejor integración paisajística de la edificación, de acuerdo con lo establecido en el capítulo segundo del título decimotercero de estas Normas.
5. La altura del suelo de la planta baja sobre el terreno natural no podrá superar un metro de altura.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan, legalmente construidas y cuyo como vivienda venga recogido en el Catastro, podrán ser objeto de reformas y ampliaciones, aunque no se alcance la superficie de la parcela antes señalada y siempre que no se rebasen los siguientes parámetros: ocupación máxima de la parcela 2%, superficie máxima ampliable 35 m<sup>2</sup>, altura máxima 2 plantas, separación mínima a linderos 5 metros. No podrá aplicarse lo establecido en este apartado a las edificaciones que anteriormente no hayan sido morada habitual de personas tales como casas de aperos, establos, almacenes, industrias, etc.

### **Artículo 7.2.3. Almacenes vinculados a la explotación agrícola, ganadera, cinegética o forestal.**

Las construcciones destinadas a almacén vinculado a una explotación agrícola, ganadera o forestal deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos, además de los exigidos por el TRLOTUP:

- a) Parcela mínima con superficie igual o mayor de 5.000 m<sup>2</sup>.
- b) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
- c) Separación mínima de 100 metros de los suelos urbano y urbanizable y una distancia mínima a linderos de la finca de 5 metros.
- d) Altura reguladora inferior a 2,5 m; altura máxima de 3,5 metros en una única planta.
- e) Adecuación de la ubicación de la construcción en la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola o forestal propio o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas. La



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

edificación se situará fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y su topografía.

- f) Superficie construida máxima: 16 m<sup>2</sup>, para superficies de parcela inferiores a 10.000 m<sup>2</sup>; para parcelas de superficie superior a 10.000 m<sup>2</sup>, la superficie construida máxima será del 2%.
- g) Ordenanzas estéticas: las mismas que las establecidas para la vivienda unifamiliar.
- h) Se permitirá la implantación, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia explotación vinculada a la actividad, y cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.
- i) No se permitirá la construcción ni la implantación en edificios existentes de nuevas granjas a una distancia inferior a 1.000 metros de los núcleos de población (suelos urbanos o urbanizables delimitados en el PGE)

Las edificaciones existentes, legalmente construidas, podrán ser objeto de reformas y ampliaciones, aunque no se alcance la superficie de la parcela antes señalada y siempre que no se rebasen los anteriores parámetros.

Los parámetros urbanísticos recogidos en el presente artículo podrán ser eximidos de cumplimiento por causas justificadas de interés agropecuario que se justifiquen mediante informe favorable de Conselleria de Agricultura.

### **Artículo 7.2.4. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.**

Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética de los terrenos o su mejora, deberán ser las estrictamente indispensables a tal fin, reunir las características exigibles para su función y cumplir o ser conformes con las normas, planes, programas o medidas aprobados para la ordenación de la actividad correspondiente. Todo lo anterior deberá acreditarse mediante informe de la Consellería de Agricultura, previo a la concesión de la licencia municipal.

Cuando dichas instalaciones requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, se cumplirán los requisitos del artículo 7.2.3.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

**Invernaderos:** Invernaderos son aquellas construcciones, provisionales o fijas, transparentes o translúcidas destinadas a la protección de cultivos de altura máxima inferior a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m). A los efectos de aplicar las condiciones de edificación de cada área de suelo rústico, los invernaderos no computarán como superficie edificada, ni como volumen, ni como ocupación.

El parámetro urbanístico referente a la altura en el presente artículo podrá ser eximido de cumplimiento por causas justificadas de interés agropecuario que se justifiquen mediante informe favorable de Conselleria de Agricultura.

**Estanques o "basses":** son depósitos de agua destinados al uso agrícola-ganadero construidos generalmente por encima de la rasante. Se procurará el empleo de las técnicas tradicionales en su acabado exterior. Sus formas serán las tradicionales (rectangulares y cuadrangulares) y sin que se modifiquen su entorno más inmediato, al objeto de que se integren en su contexto.

### Artículo 7.2.5. Generación de energía renovable.

1. Le será de aplicación lo dispuesto en la normativa territorial y urbanística de aplicación, en la actualidad constituida por:

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.
- El Decreto-ley 14/2020, de 7 de agosto, del Consell, de medidas para acelerar la implantación de instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables por la emergencia climática y la necesidad de la urgente reactivación económica.
- El Decreto Ley 1/2022, de 22 de abril, del Consell, de medidas urgentes en respuesta a la emergencia energética y económica originada en la Comunitat Valenciana por la guerra en Ucrania.

2. Se minimizará el impacto visual de la instalación mediante la plantación de barreras de arbolado, setos vegetales, etc, con los criterios que se fijen en la concesión de la licencia o resulten del estudio de integración paisajística.

### Artículo 7.2.6. Actividades terciarias y de servicios.

Solo puede autorizarse la implantación de las actividades indicadas en el artículo 211.1.f del TRLOTUP, y con las condiciones allí establecidas. En los parámetros urbanísticos no indicados para dichas actividades en el citado artículo, se aplicarán los siguientes:

- a) Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

- Altura reguladora: dos plantas y ocho metros.
- Separación a lindes: no inferior a la altura reguladora del edificio y en ningún caso inferior a 5 m.

#### b) Centros recreativos, deportivos y de ocio.

- Altura reguladora: dos plantas y ocho metros.
- Separación a lindes: no inferior a la altura reguladora del edificio y en ningún caso inferior a 5 m.

#### c) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.

- Altura reguladora: dos plantas y ocho metros.
- Separación a lindes: no inferior a la altura reguladora del edificio y en ningún caso inferior a 5 m.

#### d) Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios.

- Altura reguladora: dos plantas y ocho metros.
- Separación a lindes: no inferior a la altura reguladora del edificio y en ningún caso inferior a 5 m.

#### e) Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos de titularidad y explotación privadas.

- Separación a lindes: no inferior a la altura reguladora del edificio y en ningún caso inferior a 5 m.

#### f) Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada.

- Se tramitarán mediante Plan Especial.

#### g) Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento o la ordenación de la vía.

#### h) Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal. Se exceptúa el almacenamiento de



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

vehículos al final de su vida útil, el cual se entenderá incluido en las actividades a las que se refiere la letra e) del presente apartado.

La parcela exigible para las actuaciones terciarias o de servicios en el medio rural será al menos de media hectárea de perímetro ininterrumpido. No se considerará que el perímetro queda interrumpido si la parcela está dividida por caminos rurales o vías pecuarias. Tampoco se considerará interrumpido cuando la parcela está dividida por otros elementos territoriales de dominio público y tenga al menos media hectárea a cada lado de este dominio público. Tendrá que quedar el 50 % de la superficie de la parcela libre de ocupación por la actividad, considerando la superficie total de la parcela en el primer caso, y la superficie de cada una de las partes situadas a uno y otro lado del dominio público, en el segundo caso. Este porcentaje no será aplicable a los campamentos de turismo, a los centros recreativos, deportivos o de ocio que, por sus características, requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificar.

Para cualquier uso y aprovechamiento se exigirá una previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y una completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. Dichas previsiones constarán en los preceptivos documentos técnicos para obtener las correspondientes autorizaciones y se hará mención expresa de su ejecución en el correspondiente certificado final de obra o instalación. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo de la parte promotora.

### SECCIÓN PRIMERA. ZONA RURAL COMÚN USO DE VIVIENDA FAMILIAR COMPATIBLE (ZRC-1).

#### **Artículo 7.2.7. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos.**

En este tipo de suelo y con las limitaciones que señala el plan, únicamente podrán realizarse los usos, actividades y aprovechamientos establecidos en los artículos 7.2.2, 7.2.3, 7.2.4, 7.2.5 y 7.2.6. (este último únicamente en los apartados “a”, “b” y “c” de las presentes Normas; además se podrán realizar: el uso primario agrario (2.1.), el uso primario extractivo (2.2.) y el uso primario medioambiental (2.3.)

### SECCIÓN SEGUNDA. ZONA RURAL COMÚN COMPATIBLE TERCIARIO-SERVICIOS (ZRC-2).

#### **Artículo 7.2.8. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos.**

En este tipo de suelo y con las limitaciones que señala el plan, únicamente podrán realizarse los usos, actividades y aprovechamientos establecidos en los artículos 7.2.2, 7.2.3, 7.2.4, 7.2.5 y 7.2.6. de las presentes Normas; el uso primario agrario (2.1.), el uso primario extractivo (2.2.) y el uso primario medioambiental (2.3.)



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### SECCIÓN TERCERA. ZONA RURAL COMÚN INCOMPATIBLE EDIFICACIÓN (ZRC-3).

#### Artículo 7.2.9. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos.

En este tipo de suelo y con las limitaciones que señala el plan, únicamente podrán realizarse los usos, actividades y aprovechamientos establecidos en los artículos 7.2.3, 7.2.4 (haciendo constar en el registro de la propiedad su carácter provisional) y 7.2.5 de las presentes Normas; además se podrán realizar: el uso primario agrario (2.1.) y el uso primario extractivo (2.2.).

### CAPÍTULO TERCERO. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (ZRP).

#### SECCIÓN PRIMERA. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL. ECOLÓGICO PAISAJÍSTICA. (ZRP-NA-EP)

#### Artículo 7.3.1. Régimen específico de la zona rural protegida, natural, ecológico paisajística.

Es uso característico de esa categoría el mantenimiento del medio natural. Es uso permitido el de producción agropecuaria tradicional, (el uso primario agrario (2.1.) en aquellas actividades que no supongan menoscabo de la calidad del medio objeto de protección y no necesiten el desmonte de terrenos y la tala de arbolado. Se permitirá también la continuación de las explotaciones agrícolas existentes, pero no se permitirán roturaciones y tala de arbolado para nuevas explotaciones agrícolas. Se permite también el uso primario medioambiental (2.3.)

Se permite el uso recreativo en todas sus clases, siempre que se desarrolle al aire libre, y bajo control de algún órgano o entidad pública, de modo que el disfrute por la población del medio natural no vaya en detrimento de su calidad. Se consideran también permitidos los usos ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.

Son usos prohibidos los restantes. En concreto, quedan prohibidas las actividades extractivas, los desmontes, vertidos y cualquier otra actividad que suponga un deterioro paisajístico o ecológico. No se permiten las labores de desbroce de la vegetación natural ni la tala de árboles. Se prohíben las actividades deportivas motorizadas realizadas a campo a través. Se prohíbe la instalación de rótulos publicitarios y de cualquier anuncio sobre cartel.

En este suelo sólo se permiten edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos e infraestructuras.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

Podrá autorizarse asimismo la rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes, así como su ampliación hasta un máximo del 20% de la superficie existente.

#### **Artículo 7.3.2. Repoblación forestal.**

Se considera prioritaria la repoblación forestal, en aquellas áreas de suelo no urbanizable de protección ecológica y paisajística que se encuentren con pérdida o inexistencia parcial o total de arbolado, para lo que deberán seguirse las directrices del órgano autonómico con competencias en la materia.

### SECCIÓN SEGUNDA. ZONA RURAL PROTEGIDA AGROPECUARIA. (ZRP-AG).

#### **Artículo 7.3.3. Régimen específico de la zona rural protegida agropecuaria.**

Es uso característico de esa categoría es el agrícola tradicional formado por los regadíos. Es uso permitido el de producción agropecuaria tradicional, (el uso primario agrario (2.1.) y el uso primario extractivo (2.2.).

Se permiten los usos ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.

Son usos prohibidos los restantes. En concreto, quedan prohibidas las actividades extractivas, vertidos y cualquier otra actividad que suponga un deterioro paisajístico o ecológico. No se permiten las labores de desbroce de la vegetación natural ni la tala de árboles. Se prohíbe la instalación de rótulos publicitarios y de cualquier anuncio sobre cartel.

En este suelo sólo se permiten edificaciones vinculadas a la explotación agrícola (casetas de goteo, con un tamaño máximo de 2x2 m<sup>2</sup> y 2 m de altura y balsas de riego que no podrán tener acabados propios de las piscinas recreativas, y otras obras e instalaciones propias del cultivo de cítricos que se protege)

Podrá autorizarse asimismo la rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes, así como su ampliación hasta un máximo del 20% de la superficie existente.

### SECCIÓN TERCERA. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES, CAUCES (ZRP-AF-CA)

#### **Artículo 7.3.4. Régimen de la zona rural protegida de cauces.**

Se clasifica de esta manera el dominio público hidráulico entendiendo por tal el definido en Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

Todas las actuaciones en este tipo de suelo quedan sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de aguas.

Se prohíben los desmontes y movimientos de tierras que afecten a los cauces existentes en el término municipal y que no estén promovidos o autorizados por los organismos competentes en la materia.

No se permite construcción alguna. Se permitirán las estabilizaciones de taludes, obras de reorganización de la red de advenimiento y de encauzamiento. No se permite la extracción de áridos.

Cualquier actuación u obra en la zona de afección de una rambla o cauce (100 m.), deberá pedir autorización a la Confederación Hidrográfica del Júcar. Deberá respetarse igualmente la zona de servidumbre de 5 m. Cualquier obra o construcción se retranqueará 50 metros de la línea de máxima avenida o desde la cornisa natural en el caso de cauces escarpados.

El vallado de parcelas o cualquier construcción evitará el discurrir de las aguas. Los cursos de ramblas, barrancos y embalses naturales, no grafiados en este planeamiento, estarán sujetos a las condiciones de este artículo.

Se tendrán en cuenta las normas de protección del sistema hidrográfico establecidas en el capítulo 5º del título XIII de estas Ordenanzas.

Se permiten los siguientes usos: el uso primario medioambiental (2.3.)

### SECCIÓN CUARTA. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE INFRAESTRUCTURAS (ZRP-AF-I)

#### Artículo 7.3.5. Régimen específico de la zona rural protegida por afecciones, de infraestructuras.

Es uso característico de esta categoría es el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de las estructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo (salvo especificación en contrario). Esta protección viene regulada e impuesta por la normativa sectorial correspondiente.

Se tendrán en cuenta las normas de protección del sistema viario establecidas en el capítulo 4º del título XIII de estas Ordenanzas.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

Los usos permitidos son los derivados de la normativa sectorial correspondiente.

Los usos prohibidos son los derivados de la normativa sectorial correspondiente, y en todo caso los siguientes: uso residencial (incluso el de vivienda unifamiliar), uso sanitario, uso cultural y uso recreativo.

### SECCIÓN QUINTA. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES, VÍAS PECUARIAS (ZRP-AF-VP).

#### Artículo 7.3.6. Régimen específico de las vías pecuarias.

Se han incluido en esta clasificación, en cumplimiento de la normativa específica, las vías pecuarias existentes en el término municipal de Beniarbeig:

- Colada de Vergel a Jávea (8,00 m de anchura)
- Colada de Segaria y Rafalet (10,00 m de anchura).

Su descripción y sus anchos legales se contienen en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Las Vías pecuarias son bienes de dominio público y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables. Se regulan en su propia normativa sectorial.

### CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE LOS VALLADOS, CAMINOS RURALES, SENDAS, ETC.

#### Artículo 7.4.1. Caminos rurales.

Todas las vías de comunicación existentes en el Suelo No Urbanizable que no pertenezcan a particulares u a otras Administraciones, se denominarán caminos rurales, y son del dominio público.

A los efectos de los artículos de este capítulo, las acequias y taludes de los caminos se consideran como parte integrante de los mismos.

#### Artículo 7.4.2. Sendas.

Se definen como sendas, las servidumbres de paso comunal de finca a finca; serán de uso exclusivo de los interesados en las mismas.

#### Artículo 7.4.3. Setos y vallados.

1. Retranqueos del vallado:



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

#### 1.1. Respeto de los caminos públicos o privados.

“La separación mínima será de 4 m del eje del camino”

#### 1.2. Respeto de las sendas.

“No podrán realizarse vallas ni setos a menos de un metro de las sendas.”

#### 1.3. Respeto de otros lindes.

“Las vallas podrán realizarse en el linde de las fincas si este no es contiguo a senda o camino; los setos se deberán separar veinte centímetros (0,20 m) de dicha linde”.

#### 2. Altura del vallado.

“La altura máxima permitida en cercados y vallas no vegetales es de 1.50 m; en setos vegetales se autoriza hasta una altura de 2,00 m. Para conseguir más altura (hasta un máximo de 2,00 m) habrá que retranquearse tanto como se eleve por encima de las citadas alturas máximas.

Si se pusieran hileras de piedra u otro material en las lindes de las sendas, o se levantase pared o margen, no podrá tener más de treinta centímetros de altura.”

#### 3. Materiales y otras características del vallado.

Es de aplicación el artículo 3 del Decreto 178/2005, de 18 de noviembre, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen las condiciones de los vallados en el medio natural y de los cerramientos cinegéticos que establece:

“Todo vallado existente o de nueva construcción, no incluido en una zona urbana o urbanizable, compatibilizará su objeto con la libre circulación de la fauna silvestre”

Para ello se construirán de la siguiente forma:

“Las cercas se construirán con un entramado formado por hilos verticales y horizontales sustentados por postes. Los hilos verticales estarán separados un mínimo de 30 cm. Los hilos horizontales estarán separados un mínimo de 15 cm, y los vanos de los hilos inferiores entre postes carecerán de anclajes al suelo. Asimismo, carecerán de alambre de espino.”

Se consideran las siguientes excepciones:



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

- a) Los vallados de protección de infraestructuras, explotaciones industriales o instalaciones deportivas o recreativas no relacionadas con la actividad cinegética que atraviesen o que se instalen en el medio agrícola o forestal, tales como vías de comunicación, canales, balsas, recintos industriales, minas, canteras, circuitos de carreras, parques, etc.
- b) Los propios de granjas cinegéticas y otras explotaciones o unidades ganaderas en régimen intensivo.
- c) Los propios de núcleos zoológicos y anexos a cuadras o establos.
- d) Los de cercados ganaderos y los de protección, ante la caza mayor, de cultivos o de truferos, cuando la altura de los mismos, incluido hilos superiores, no supere 1,60 metros de altura sobre el nivel del suelo.
- e) Los de cercados ganaderos de cualquier altura que, sin interrumpir, de manera continua, la rasante del suelo mediante placas u obra distinta a la tradicional de mampostería en seco, cuenten con un máximo de 5 hilos horizontales y tengan una separación mínima entre postes, hilos o tirantes verticales de 1 metro.
- f) Los cercados establecidos, por un plazo inferior a 8 años, para la protección de repoblaciones arbóreas u arbustivas, siempre que su instalación se mantenga de acuerdo con el proyecto de repoblación correspondiente y cuente con puntos o mecanismos que permitan o faciliten la salida de caza mayor de forma natural.
- g) Los cercados de protección de áreas agrícolas enclavadas entre zonas urbanas o urbanizables y otras zonas de seguridad.
- h) Los destinados a la aclimatación y repoblación de fauna no cinegética, de acuerdo con el plan o proyecto aprobado por el órgano competente en materia de protección de fauna.
- i) Los destinados a proteger las viviendas ubicadas en el medio rural, que en ningún caso podrán cerrar una superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 7.4.4. Distancia a caminos o sendas de las plantaciones.

Las plantaciones de vides, setos, aromos y demás arbustos guardarán una separación de los caminos igual, al menos a la establecida en el artículo anterior.

Los cañaverales y árboles se plantarán como mínimo a cuatro metros y cincuenta y tres centímetros (4,53 m) de la linde de los caminos.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

#### **Artículo 7.4.5. Distancia a lindes de vecinos de las plantaciones.**

Las vides de cepa o parral de cualquier clase se plantarán a una distancia mínima de un metro y treinta y siete centímetros (1,37 m) del linde.

Los granados, morales manzanos albaricoqueros, almendros, ciruelos, perales cerezos y demás árboles frutales que hayan de cultivarse a todo vuelo, excepto la higuera, se plantarán a una distancia mínima de tres metros y sesenta y dos centímetros (3,62 m) del linde.

Los naranjos se plantarán a una distancia mínima de dos metros y ochenta y tres centímetros (2,83 m) del linde.

Los olivos, higueras, nogales, palmeras, algarrobos, chopos, olmos, eucaliptus y demás clases de árboles altos, ya de adorno, ya de utilidad y aprovechamiento, se plantarán a una distancia mínima de cuatro metros y cincuenta y tres centímetros (4,53 m) del linde.

Los cedros, cipreses, yutas, nopalos y demás que se les dé forma arbustiva, destinados a seto, se plantarán a una distancia mínima de veinte centímetros (0,20 m) del linde; y se recortarán para que no invadan la propiedad vecina. La altura máxima de estos setos será la establecida en el artículo 7.4.3.

Los setos vivos de aromos solo podrán formarse a dos metros (2,00 m) de la linde; los cañares o cañaverales a cuatro metros y siete centímetros (4,07 m) de la linde.

#### **Artículo 7.4.6. Distancia a lindes de zanjas y excavaciones.**

Las zanjas o excavaciones que se realicen en el suelo no urbanizable guardarán una distancia mínima a linde, camino o senda, al menos igual a la distancia establecida para el vallado más un metro y en ningún caso inferior a la profundidad de las mismas.

Quedan exceptuadas del cumplimiento de este artículo las zanjas que se realicen para el vallado de las parcelas.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### TÍTULO OCTAVO. ZONIFICACIÓN DE LAS ZONAS URBANIZADAS Y DE NUEVO DESARROLLO.

#### CAPITULO PRIMERO. EL SUELO URBANO: LAS ZONAS URBANIZADAS.

##### **Artículo 8.1.1. Derechos de los propietarios de suelo urbano.**

Los establecidos en el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

##### **Artículo 8.1.2. Deberes de los propietarios de suelo urbano**

Los establecidos en el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En suelo urbano son coincidentes los aprovechamientos objetivo y subjetivo, sin perjuicio de lo que resulte de aplicar los criterios establecidos en el TRLOTUP para la delimitación de áreas de reparto y la limitación y el cálculo del aprovechamiento tipo. En lo demás, será aplicable el régimen previsto en el TRLOTUP, con las menores cargas de urbanización que permita la proximidad de la actuación a las redes de servicio.

En suelo urbano con urbanización consolidada, el cumplimiento de los deberes de la propiedad se sujetará a Programa de Actuación Aislada en los supuestos específicos previstos por el TRLOTUP.

Excepcionalmente, en suelo urbano con urbanización consolidada, la programación de Actuaciones Integradas podrá acordarse:

- a) Mediante Plan de Reforma Interior cuando decaiga la utilidad de la urbanización existente para los nuevos usos, tipos edificatorios, aprovechamientos o la remodelación de la estructura urbana que imponga el nuevo planeamiento.
- b) Del mismo modo que el previsto en el apartado anterior cuando se ponga de manifiesto la insuficiencia de las previsiones del Plan por no poderse realizar la urbanización mediante Actuaciones Aisladas sin detrimento de su calidad y homogeneidad.

Tanto en el supuesto de este apartado, como en el del apartado a) anterior, cuando la sujeción del terreno al régimen de Actuaciones Integradas implique modificación de la ordenación estructural, la aprobación definitiva



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

del Plan de Reforma Interior corresponderá a la administración Autonómica. En todo caso, habrá de tratarse, cuanto menos, de manzanas completas o terrenos dotacionales, y nunca de parcelas aisladas.

- c) Con motivo de una apertura de calle u otra obra pública similar impulsada por la administración o por los particulares y que venga a convertir en solares las parcelas colindantes vacantes o con edificación ruinosa o manifiestamente inadecuada. No será requisito para esta modalidad de Actuación Integrada la aprobación de un Plan de Reforma Interior ni la delimitación de una Unidad de Ejecución. En este caso se cumplirán por cuenta de la propiedad del suelo beneficiada por las nuevas posibilidades de edificación, los mismos deberes urbanísticos que le serían exigibles para el otorgamiento de la correspondiente licencia, como la cesión y equidistribución del suelo viario que proporcionadamente le corresponda y su parte estrictamente alícuota del coste total que soporte la administración al urbanizarlo, sin que proceda la alteración del aprovechamiento objetivo que corresponda a cada propietario.

### Artículo 8.1.3. Régimen de edificación de los solares

Los solares podrán ser edificados, por los particulares, cuando se hayan satisfecho las cargas y cánones de urbanización que graven su propiedad, siempre que hayan compensado los excedentes de aprovechamiento radicados en ellos, en los términos exigidos por el Plan.

Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación mediante:

- a) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística que autorice la urbanización y la edificación simultáneas deberá recoger expresamente en su contenido ese compromiso que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o inscriban; y
- b) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública. Se exceptúa la exigencia de un afianzamiento específico con este propósito, cuando el importe íntegro de dicho coste ya esté garantizado ante la administración en virtud de la ejecución de un Programa para el Desarrollo de una Actuación Integrada.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### Artículo 8.1.4. Régimen del suelo urbano en ausencia de Programa

En suelo urbano, en tanto no se desarrollen Programas, los propietarios podrán realizar, disfrutar y disponer del aprovechamiento subjetivo que, en cada momento, la ordenación urbanística otorgue a sus terrenos o solares. Para ello podrán poner en práctica alguna de las siguientes alternativas:

- a) Materializar su aprovechamiento subjetivo sobre solar o parcela propios, si la calificación urbanística de éstos lo permite, mediante las actuaciones previstas en el apartado siguiente.
- b) Transferir su aprovechamiento subjetivo, para su materialización en suelo apto para ello, cuando la ordenación urbanística afectara el terreno a destino dotacional público.
- c) Efectuar una reserva del aprovechamiento, para su posterior transferencia, previa cesión gratuita del suelo de su propiedad a la administración.
- d) Solicitar, de ser imposible cualquiera de las anteriores alternativas, la expropiación del terreno a los cinco años de su calificación, si ésta conlleva el destino público.

El otorgamiento de licencia urbanística para la construcción de parcelas o solares en suelo urbano requiere, en tanto no se desarrollen Programas, que su titular cumpla las siguientes condiciones:

- a) Asumir, garantizar y cumplir los compromisos previstos en el TRLOTUP.
- b) Abonar, en su caso, el importe de los cánones de urbanización establecidos.
- c) Transmitir a la administración el suelo dotacional preciso para urbanizar dotando a su parcela de la condición de solar, sin perjuicio de su derecho a servirse de esa cesión para dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado siguiente o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento cedido.
- d) Compensar los excedentes de aprovechamiento que se pretendan edificar.

El pleno cumplimiento de todas las anteriores condiciones por el propietario de una parcela urbana o solar le reportará la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico y la consiguiente obligación de materializarlo con sujeción a plazo, que se determinará expediendo de oficio la correspondiente Cédula de Garantía Urbanística, salvo que el directo otorgamiento de la licencia de obras haga innecesario esto último.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### CAPITULO SEGUNDO. EL SUELO URBANIZABLE: LAS ZONAS DE NUEVO DESARROLLO.

#### Artículo 8.2.1. Definición, finalidad y tipos.

El planeamiento clasifica como suelo urbanizable los terrenos que pretenda incorporar al proceso de urbanización, a medida que el desarrollo de la red primaria de dotaciones y el grado de definición de la ordenación estructural permita integrarlos en dicho proceso dentro de un modelo territorial sostenible y coherente; así se clasifican como urbanizables:

Suelo urbanizable, que es todo aquél que es apto para servir de soporte al desarrollo turístico y de segunda residencia, o a las ampliaciones del casco urbano. Así se delimita un sector de uso residencial de media densidad: el sector 1 Eixample; dos sectores de uso residencial de baja densidad: el sector-3 Trillets y el sector-4 Mirambons-II; y un sector de uso terciario, el sector 2 Hortes de Baix.

La clasificación como suelo urbanizable por el Plan General Estructural supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del suelo urbanizable sin programación, que se regula en el artículo siguiente. Dicha clasificación implica la sujeción de los terrenos al régimen de las Actuaciones Integradas para poder desarrollar su urbanización. Cuando la clasificación como suelo urbanizable sea establecida mediante Plan Parcial modificativo del Plan General Estructural, se exigirá la simultánea programación de los terrenos, y la caducidad de su correspondiente Programa comportará el decaimiento de su clasificación en tanto no se acuerden justificadamente otras medidas.

#### Artículo 8.2.2. Régimen urbanístico del suelo urbanizable sin programación.

Los terrenos clasificados por el Plan General Estructural como suelo urbanizable que no tengan Programa aprobado y vigente estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las aplicables en virtud de otras Leyes.

- Deberán respetar las determinaciones que sobre usos establezca el planeamiento aplicable.
- No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o normas establecidos por la conselleria competente en agricultura, que deberá emitir el correspondiente informe, así como las



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

vinculadas funcionalmente a la ejecución y entretenimiento de los servicios públicos.

- c) El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento aplicable establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de zonas urbanas.
- d) En las divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones del planeamiento aplicable y la legislación agraria.

En tanto no se desarrollen los Programas de Actuación Integrada, no podrán autorizarse obras de nueva planta que no den cumplimiento, simultáneamente a lo siguiente:

- Normativa territorial y urbanística de aplicación.
- Disposiciones que respecto de la edificación en el Suelo No Urbanizable Común (ZRC-1) se especifica en la sección primera del capítulo segundo del título séptimo de estas Normas Urbanísticas.
- Determinaciones respecto de los usos autorizables que se especifican en la Ficha de Planeamiento del sector correspondiente.
- No ocupar suelo que esté previsto de uso dotacional en la ordenación estructural del Plan o en la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento en trámite.

En las obras de reparación o reforma en suelo urbanizable que no cuente con programa aprobado, se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación.

Se podrán otorgar licencias para obras o usos provisionales, no previstos en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven. El otorgamiento de dichas licencias requiere informe previo favorable de la Consellería competente en materia de Urbanismo.

### Artículo 8.2.3. Régimen para las parcelaciones o segregaciones.

Previamente a la programación de los sectores se podrán autorizar las segregaciones de parcelas, de modo que los lotes resultantes sean de superficie no inferior a "Smin" (en m<sup>2</sup>) con objeto de que puedan generar una parcela mínima en el subsecuente proceso reparcelatorio.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

Esta cifra cautelar se obtendrá del siguiente modo:

$$S_{min} = 20.000 / I_{viv}$$

Siendo "Iviv" la intensidad de viviendas del sector, en viviendas por hectárea.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### TÍTULO NOVENO. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DIFERENCIADO

#### Artículo 9.1.1. Delimitación de sectores definitorios de los ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.

El suelo urbanizable se divide en sectores por el Plan General Estructural; la sectorización permite un desarrollo adecuado en Planes Parciales.

Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.

Cada Plan podrá ser ejecutado mediante una o varias Unidades de Ejecución.

Cuando el perímetro del sector se configure con ejes viarios de la Red Primaria, éstos se deberán urbanizar en toda su anchura y nunca por mitad o por franjas parciales de la sección transversal de la vía, salvo que cuenten con una mediana. Ello no impide que la superficie del viario sí pueda distribuirse entre distintas áreas de reparto, ni obsta para que las condiciones de conexión e integración de la urbanización puedan exigir la ejecución del eje viario previa o simultánea al sector contiguo que se desarrolle primero.

#### Artículo 9.1.2. Delimitación de los sectores de suelo urbanizable.

La delimitación de los sectores del suelo urbanizable se contiene en los planos de Ordenación del presente Plan General Estructural.

En los citados planos se delimitan los siguientes sectores:

SECTOR	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	IEB
SECTOR 1	EIXAMPLE	RESIDENCIAL (media densidad)	0,45 m2t/m2s
SECTOR 2	HORTES DE BAIX	TERCIARIO	0,80 m2t/m2s
SECTOR 3	TRILLET	RESIDENCIAL (baja densidad)	0,30 m2t/m2s
SECTOR 4	MIRAMBONS II	RESIDENCIAL (baja densidad)	0,20 m2t/m2s



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### **Artículo 9.1.3 Determinaciones para la ordenación de los sectores de suelo urbanizable. Fichas de gestión.**

Las determinaciones de la ordenación estructural que habrá de mantener la ordenación pormenorizada de los sectores, se contienen en la ficha de gestión de cada uno de ellos. Se adjuntan en el Apartado nº 3 del presente Documento Normativo del Plan General Estructural de Beniarbeig.

Los elementos de la red viaria pertenecientes a la red estructural que se sitúen dentro de la delimitación de alguno de los sectores, computarán dicha superficie como red secundaria propia del sector a cuyo cargo se urbanizarán.

Los parques públicos pertenecientes a la red estructural que se adscriban a alguno de los sectores, deberán urbanizarse a su cargo.

La ordenación pormenorizada de cada sector deberá reservar al uso global estipulado en su ficha de planeamiento, con carácter mínimo, los porcentajes que se especifican en la misma.

Cada uno de los sectores de suelo urbanizable, junto con el suelo dotacional adscrito, constituyen inicialmente el ámbito de una actuación integrada.

La situación de cada una de ellas respecto a la secuencia lógica del Plan, sus condiciones de conexión e integración, la posibilitar de delimitar Unidades de Ejecución, y el Aprovechamiento Tipo que les corresponde, se explicitan en las fichas de Gestión de cada una de dichas Actuaciones Integradas. Se adjuntan en el Apartado nº 3 del presente Documento Normativo del Plan General Estructural de Beniarbeig, junto con la ficha de gestión del mismo ámbito.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### TÍTULO DÉCIMO. CONDICIONES DE DESARROLLO DE CADA UNO DE LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

#### Artículo 10.1.1. Determinaciones de la Ordenación Estructural relativas a la redacción de Planes Parciales.

Son determinaciones de la Ordenación Estructural fijadas por el Plan General Estructural y que, en todo caso, debe respetar el Plan Parcial, las condiciones establecidas en las fichas de planeamiento que hacen referencia a las cuestiones siguientes:

- A) Descripción de la función territorial que ha de cumplir el desarrollo del sector respecto al conjunto de la ciudad.
- B) Señalamiento de los usos globales principales e incompatibles dentro de cada área o sector con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el propio Plan.
- C) Expresión de las distintas tipologías posibles dentro del sector.
- D) Cuantificación de las magnitudes máxima y mínima del índice de edificabilidad bruta del sector, en total y para cada uso.
- E) Normas orientativas sobre la necesidad de implantar alguna determinada dotación o equipamiento dentro del sector.
- F) Consignación de los objetivos sociales o medioambientales más importantes que hayan de ponderarse al concretar la ordenación pormenorizada.
- G) Indicación de qué elementos de la Red Primaria se pueden contabilizar en la superficie Computable del Sector.
- H) Normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización. Estas Normas y condiciones se establecen para cada Plan Parcial en la correspondiente ficha de planeamiento y programación, y/o con carácter general para todos ellos en las Ordenanzas Municipales que pueda aprobar el Ayuntamiento.

#### Artículo 10.1.2. Determinaciones de la Ordenación Estructural relativas a la redacción de Planes Especiales.

El Plan prevé la redacción de los siguientes Planes Especiales:



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

- Plan Especial de medidas correctoras para la protección del polideportivo municipal frente al riesgo de inundación.
- Plan Especial para la ampliación del cementerio. Que deberá incorporar estudio hidrogeológico especificado en el artículo 46 del Decreto 195/2009



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### TÍTULO UNDÉCIMO. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

#### CAPITULO 1. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO.

##### Artículo 11.1.1. Criterios para la delimitación de áreas de reparto y Aprovechamiento Tipo

###### 1. Suelo urbano residencial sin urbanización consolidada.

Se considera suelo urbano sin urbanización consolidada el terreno sujeto a actuaciones integradas que el Plan clasifica así porque:

- Aun habiendo estado previamente urbanizado se halle en áreas de reforma interior que precisen complementar sus dotaciones mediante actuación integrada para la implantación de los nuevos usos, tipologías o aprovechamientos previstos o por cambiar su función o estructura urbana.
- Configuren áreas de nueva urbanización adyacente al suelo urbano y sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial.

Este tipo de suelo se ha incluido en Unidades de Ejecución, sin adscripción de dotaciones de la Red Primaria.

La delimitación de las áreas de reparto en suelo urbano y de las unidades de ejecución se realizará en el Plan de Ordenación Pormenorizada.

###### 2. Suelo urbano residencial consolidado por la urbanización.

El suelo urbano residencial consolidado por la urbanización (todo aquel suelo urbano no incluido en unidades de ejecución) estará sujeto al régimen de las actuaciones aisladas; las áreas de reparto se delimitarán por aplicación directa de lo dispuesto en el TRLOTUP.

###### 3. Áreas sujetas a Reforma Interior.

La única gran zona vacante del casco urbano se ha incluido en un Plan de Reforma Interior y configura el área de reparto AR-5.

###### 4. Suelo urbano industrial consolidado por la urbanización.

El suelo urbano industrial consolidado por la urbanización (Sector-4 “Hortes” de las antiguas NN. SS.) estará sujeto al régimen de las actuaciones aisladas.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### Artículo 11.1.2. Aprovechamientos susceptibles de apropiación

En el Suelo Urbano el aprovechamiento patrimonializable será el establecido por la normativa urbanística de aplicación.

### Artículo 11.1.3. Condiciones para todas las zonas de ordenación urbanística.

A) Las condiciones particulares o específicas de cada zona de la ordenación estructural pueden modificar las condiciones generales establecidas para su ámbito.

B) Los usos permitidos (admisibles o limitados) en una zona, implican correspondencia con la tipología del contenedor del uso global de la zona.

C) Las condiciones establecidas en estas normas particulares son complemento de las establecidas en los planos de ordenación estructural y en las normas generales.

D) Los estándares de calidad urbanística establecida en la Ordenación Pormenorizada de este Plan General Estructural, tendrán la condición de estándares mínimos.

E) El uso de aparcamiento y dotacional se permiten en todas las zonas con el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y ordenanzas, adaptándose a las tipologías establecidas en cada zona de ordenación.

F) Los usos dotacionales privados se regularán por la ordenación pormenorizada.

## CAPITULO 2. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELLO URBANIZABLE.

### Artículo 11.2.1. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.

El suelo urbanizable se encuadra en cuatro áreas de reparto:

- El área de reparto AR-1, que incluye el sector residencial de media densidad: sector 1 “Eixample” con red primaria incluida formada la reserva docente PQE-2 de 12.200 m<sup>2</sup> y la reserva viaria PCV-1 de 15.338 m<sup>2</sup> y la red primaria adscrita formada por 6.722,38 m<sup>2</sup> del parque público PVP-1 y la reserva de suelo para aparcamiento PCA-1 de 2.490 m<sup>2</sup>.
- El área de reparto AR-2, que incluye el sector de uso terciario: sector 2 “Hortes de Baix”, y la red primaria adscrita formada por 20.774,10 m<sup>2</sup> del parque público PVP-1.
- El área de reparto AR-3, que incluye el sector residencial de baja densidad: sector 3 “Trillets”, y la red primaria adscrita formada por 3.123,10 m<sup>2</sup> del parque público PVP-1.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

- El área de reparto AR-4, que incluye el sector de uso residencial de baja densidad: sector 4 “Mirambons II”, y la red primaria adscrita formada por 1.953,42 m<sup>2</sup> del parque público PVP-1.

En las fichas de gestión de estas Normas Urbanísticas se incluyen los diferentes sectores del suelo urbanizable delimitados, su aprovechamiento tipo, el área de reparto en que se integran y las redes primarias adscritas o incluidas en ellos.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### TÍTULO DUODÉCIMO. POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA. CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS DE VPP.

#### **Artículo 12.1.1. Previsión de suelo para la promoción de viviendas sometidas al régimen de promoción pública.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 33 del TRLOTUP, y en la legislación estatal de suelo, el plan general estructural debe respetar la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, con destino, preferentemente, al alquiler o al régimen de derecho de superficie y a la venta, en un mínimo de:

- a) El 30 % de la edificabilidad residencial prevista en suelos urbanizables y urbanos sin urbanización.
- b) El 15 % de la edificabilidad residencial prevista en suelos urbanos incluidos en ámbitos de renovación y regeneración urbana.
- c) El 10 % del incremento de la edificabilidad residencial en suelo urbano que se genera sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente.

#### **Artículo 12.1.2. Distribución espacial de la reserva de suelo para la promoción de viviendas sometidas al régimen de promoción pública.**

Se deberán realizar las siguientes reservas de edificabilidad para VPP en los sectores que se indican:

Sector-1 Eixample: 13.454,09 m<sup>2</sup>t para VPP (135 viv)

PRI Girona-Sur: 4.678,51 m<sup>2</sup>t para VPP (47 viv)



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### TÍTULO DECIMOTERCERO. NORMAS DE PROTECCIÓN.

#### CAPITULO PRIMERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOLÓGICO.

##### **Artículo 13.1.1. Patrimonio arquitectónico y ambiental.**

Se entiende por patrimonio arquitectónico, etnológico y ambiental, el conjunto de elementos arquitectónicos o etnológicos, que bien aisladamente, por su valor como monumento o hito, o bien en conjunto como conjuntos urbanos, que conforman la identidad y legado histórico de los ciudadanos

##### **Artículo 13.1.2. Niveles de Protección.**

El catálogo clasifica los edificios en tres niveles de protección: integral, parcial y ambiental, en función de sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos o ambientales. Dichos elementos se definen en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Beniarbeig.

###### **1. NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL.**

El nivel de protección integral incluye los edificios que deben ser conservados íntegros por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias. Este nivel de protección es propio de las categorías BIC y BRL.

Sólo se admiten obras de conservación/mantenimiento, consolidación, y restauración, que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble. No obstante, se puede autorizar, previa justificación documentada:

- a) La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.
- b) La reposición o reconstrucción de aquellos elementos, cuerpos, huecos primitivos, etc., cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.
- c) Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

#### 2. NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL.

El nivel de protección parcial incluye las construcciones que por su valor histórico o artístico deben ser conservadas, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

Se admiten de obras conservación/mantenimiento, consolidación, rehabilitación/reforma y restauración, que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble. No obstante, se puede autorizar, previa justificación documentada:

- a) Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.
- b) La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.

#### 3. NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

El nivel de protección ambiental integra las construcciones que, aun sin presentar en sí mismas un especial valor, contribuyen a definir un ambiente valioso por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

Se admiten, de modo genérico y condicionado por lo reseñado en fichas, obras de conservación/mantenimiento, consolidación, rehabilitación/reforma, restauración, derribo, reestructuración, ampliación, reconstrucción, obra nueva con recuperación y obra nueva.

#### **Artículo 13.1.3. Tipos de intervención en elementos catalogados.**

Los diferentes tipos de intervención son:



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### 1. CONSERVACIÓN/ MANTENIMIENTO.

Intervención cuya finalidad es la de mantener las edificaciones en condiciones de ornato, seguridad e higiene, sin alterar las características estructurales o formales internas o externas.

Son, en general, intervenciones de carácter preventivo que de forma periódica se deben de realizar en los edificios, como pinturas, reparaciones puntuales de revestimientos, sustitución de carpinterías, pequeñas reparaciones en cubierta, etc.

Para efectuar cualquier intervención de conservación/mantenimiento será suficiente la solicitud de licencia de obra menor, en la que se justifique la no intervención sobre los elementos catalogados o se defienda perfectamente la intervención sobre el elemento catalogado.

### 2. CONSOLIDACIÓN.

Intervención cuya finalidad es la de restituir o aumentar la resistencia y solidez de los elementos estructurales de un edificio.

Son intervenciones de pequeño o gran calado, tendentes a reparar o reponer mediante sustitución estructuras portantes o cubiertas, bien por problemas estructurales, bien como consecuencia de obras paralelas de reforma, rehabilitación o restauración.

Según la intensidad de la intervención, se solicitará licencia de obra menor o mayor, justificando la no intervención sobre los elementos catalogados o defiendo perfectamente la intervención sobre el mismo.

### 3. HABILITACIÓN/ REFORMA.

Intervención cuya finalidad es la de adecuar y mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio. La rehabilitación puede incluir obras de consolidación y restauración.

Son obras que en periodos de una o dos generaciones se realizan en los edificios con el fin de que sean habitables y se acomoden a nuevas instalaciones, tecnologías o cambios sociales. Son obras necesarias y obligatorias para que los edificios perduren a través del tiempo.

Según la intensidad de la intervención, se solicitará licencia de obra menor o mayor, justificando la no intervención sobre los elementos catalogados o defiendo perfectamente la intervención sobre el mismo.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

#### 4. RESTAURACIÓN.

Intervención cuya finalidad es la de devolver a un edificio las características perdidas, con o sin demolición de elementos que alteren o distorsionen fisonomías originales.

La restauración incluye generalmente obras de mantenimiento, consolidación y reforma.

La restauración se aplicará preferentemente en los edificios con protección parcial o integral. Se solicitará licencia de obra mayor, con proyecto con planos de estado actual y restaurado del edificio o de alguna de sus partes.

#### 5. DERRIBO.

Intervención cuya finalidad es la demolición parcial o total de un edificio, para eliminar añadidos disonantes, para reconstruir zonas degradadas estructuralmente, para reestructurar edificios o construirlos de nueva planta.

Se solicitará licencia de obra mayor, acompañada de proyecto con planos del estado actual señalando las zonas o elementos a derribar.

#### 6. ESTRUCTURACIÓN.

Intervención cuya finalidad es la adecuación del espacio interior de un edificio a nuevos usos o funciones o a modernización del edificio, mediante demolición y reconstrucción, conservando y restaurando las fachadas.

Son intervenciones generalmente a efectuar en espacios urbanos con edificios de relativo valor arquitectónico en los que se pretende conservar un determinado ambiente.

Se solicitará licencia de obra mayor, con proyecto acompañado de planos detallados del elemento a conservar -la fachada-, de las soluciones técnico-estructurales para la conservación in situ de la misma y del nuevo edificio.

Se conservarán todos los elementos de la fachada – sillería -zócalos, recercados de huecos, molduras, etc-, carpintería puerta principal, rejas, balcones, bajantes de fundición, ornamentos, molduras, cornisas, etc. Se podrán sustituir el resto de carpinterías y revestimientos, según ordenanzas del PG

#### 7. AMPLIACIÓN.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

Intervención que consiste en ampliar la superficie construida de un edificio, en horizontal o vertical, bien en reposición de elementos importantes desaparecidos, bien para aprovechar una edificabilidad permitida por el planeamiento.

Si la ampliación es en horizontal -prolongación de la vivienda ocupando patio privado-, se solicitará licencia de obra mayor, se justificará la no intervención sobre los elementos catalogados o se definirá perfectamente la intervención sobre el mismo.

Si la ampliación es en vertical –elevación de planta hasta alcanzar el nº máximo de plantas permitidas en ordenanzas del PG-, a la solicitud de licencia de obra mayor se acompañará proyecto. La fachada de la planta elevada podrá reproducir miméticamente la disposición de huecos de las plantas bajas, o aportar soluciones diferentes que se integren en la fachada existente. Se recuperará la cornisa existente y se integrarán los acabados de la ampliación con los existentes.

Cuando exista “cambra” formando una segunda o tercera planta, se podrá elevar la misma, sin sobrepasar lo dispuesto en las ordenanzas del PG, recuperando la cornisa e integrando perfectamente los acabados de la ampliación con los existentes.

### 8. RECONSTRUCCIÓN

Intervención cuya finalidad es la construcción parcial o total de un edificio que ha sido derribado, legal o ilegalmente.

La intervención comportará solicitud de licencia de obra mayor, con proyecto de derribo. Solo se admitirá en edificios con protección ambiental, con causas justificadas.

### 9. OBRA NUEVA CON RECUPERACIÓN.

Construcción de un edificio de nueva planta sobre un solar, recuperando e integrando elementos del edificio derribado.

La intervención comportará solicitud de licencia de obra mayor, con proyecto de derribo, que contemple los elementos a recuperar y las medidas para su conservación, y proyecto de nueva planta con ubicación e integración de los elementos recuperados.

### 10. OBRA NUEVA.

Construcción de un edificio de nueva planta sobre un solar.

No se contempla este tipo de intervención en el presente catálogo, salvo fuerza mayor. La obra nueva solo quedará afectada por las ordenanzas del PG.

#### **Artículo 13.1.4. Documentación para la tramitación de las obras.**



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

Las solicitudes de licencia que afecten a la totalidad del edificio, o aquellas actuaciones parciales que requieran de proyecto arquitectónico, aportarán los documentos que se indican a continuación:

1. Planos de información del estado actual, que constarán de:
  - 1.1. Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas y sótanos, a escala 1/50
  - 1.2. Planos de fachadas y secciones a escala 1/50
  - 1.3. Detalles de acabados interiores del edificio con indicación de pavimentación, revestimientos, ventanas, barandillas, etc. a escalas 1/50 y 1/20
  - 1.4. Señalamiento sobre los planos anteriores de las partes que requieren sustitución, reparación, etc.
2. Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y del estado actual de la estructura, detalles e implantación urbana.
3. Demás planos de proyecto necesarios para la definición del proyecto y la consecución del visado en el colegio oficial correspondiente.

### CAPITULO SEGUNDO. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS NATURALES Y PAISAJES.

#### Artículo 13.2.1. Ámbito de la protección.

Las normas de protección serán de aplicación a todo el término municipal y serán válidas para cualquier clase de suelo, salvo cuando se especifique su particularidad para una clase de suelo concreta.

#### Artículo 13.2.2. Normas generales para la protección del paisaje.

1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.

2. 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.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

3. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.

4. En el Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas anteriores, serán, además, normas de aplicación directa para las construcciones y edificaciones las siguientes:

- a. Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizado con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.
- b. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.
- c. Todas las edificaciones y actividades que se autoricen en el suelo No urbanizable, se ajustarán a la ordenación aprobada y dispondrán de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que se generen.

5. Sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas anteriores, en el medio rural serán normas de aplicación directa las siguientes:

- a. No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, salvo en los asentamientos rurales que admitan dicha tipología.
- b. Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente o, tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no represente un impacto paisajístico.
- c. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. 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.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

6. Se prohíben los crecimientos urbanísticos y construcciones sobre elementos dominantes o en la cresta o cima de las montañas, cúspides del terreno, laderas con pendientes superiores al 33% y bordes de acantilados.

7. Se incorporarán los elementos topográficos significativos como condicionantes de los proyectos, tales como laderas y resaltes del relieve, cauces naturales, muros, bancales, caminos tradicionales y otros análogos, proponiendo las acciones de integración necesarias para no deteriorar la calidad paisajística.

8. Se integrará la vegetación y el arbolado preexistente y, en caso de desaparición, se establecerán las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la escala de compartimentación original de los terrenos.

9. Se preservarán los hitos y elevaciones topográficas, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacios de disfrute escenográfico.

10. Se mantendrá el paisaje agrícola tradicional y característico de los espacios rurales por su contribución a la variedad del paisaje e integración en él de las áreas urbanizables previstas.

11. Se mantendrá el paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales, y del entorno de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no admitiendo la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.

### SECCIÓN PRIMERA. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

#### Artículo 13.2.3. Normas de integración paisajística en el medio natural.

##### Integración paisajística en la topografía del terreno.

1. En el medio natural, 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. No se permitirá, en ningún caso, la modificación del paisaje que ocasiona la transformación urbanística, agrícola o de cualquier naturaleza de los terrenos cuya pendiente media sea superior al 33%.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

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.
4. Los taludes y desmontes de altura superior a un metro, y todos aquellos cuya contención se realice con materiales artificiales, se tratarán con cubierta vegetal.
5. Se procederá a la restauración paisajística de minas y explotaciones para la extracción de áridos que estén abandonadas, de conformidad con la legislación vigente.

#### Integración paisajística de la flora.

1. En el medio natural, cualquier actuación urbanística 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 la cubierta vegetal y potenciará el crecimiento de vegetación autóctona espontánea que actualmente se encuentre a nivel de sotobosque.
2. Queda prohibida la introducción sistemática, mediante plantación o siembra, de especies vegetales foráneas, no agrícolas, salvo en los casos especiales y con autorización municipal.
3. Los sistemas de repoblación a utilizar no desvirtuarán los usos del suelo en el pasado.
4. Las labores silvícolas se integrarán en el paisaje.

#### Integración sonora.

1. El sonido constituye un elemento esencial de la percepción del territorio, y consiguientemente de la integración paisajística de cualquier actuación humana con incidencia territorial, en especial en el medio natural.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

2. La planificación territorial y urbanística y la legislación sectorial de usos, tendrá en cuenta la emisión sonora a la hora de establecer los usos compatibles e incompatibles en cada unidad paisajística. A tal efecto buscará la localización más adecuada de los focos emisores para la minoración de la contaminación acústica, y adoptará, en su caso, las pertinentes medidas correctoras o atenuantes que se estimen necesarias para la disminución de los mismos.
3. En cualquier caso, se establecerán bandas de protección entre las zonas habitadas o naturales especialmente sensibles y los focos de emisión de contaminación sonora, indicando la intensidad acústica admisible para la implantación de los mismos.
4. Se fomentarán medidas que contribuyan a la conservación y percepción auditiva del silencio, así como de los sonidos emitidos por la flora y la fauna en el medio natural.

#### Integración lumínica.

1. La intensidad luminosa constituye un elemento esencial de la percepción del territorio, y consiguientemente de la integración paisajística de cualquier actuación humana con incidencia territorial, en especial en el medio natural.
2. La planificación territorial y urbanística y la legislación sectorial reguladora de usos, tendrá en cuenta la emisión lumínica tanto diurna como nocturna a la hora de establecer los usos compatibles e incompatibles en cada unidad paisajística, buscando la localización más adecuada de los focos emisores para la minoración de la contaminación lumínica, adoptando en su caso las pertinentes medidas correctoras o atenuantes que se estimen necesarias para la disminución de los mismos.
3. Se preverán medidas que minoren las perturbaciones producidas por los focos emisores de la contaminación lumínica en el cielo, procurando el mantenimiento de las condiciones naturales de luminosidad de las horas nocturnas, en beneficio del medio natural y de su percepción.
4. Se mantendrán aquellos tonos cromáticos que mantengan la luminosidad característica del paisaje.

#### **Artículo 13.2.4. Normas de integración paisajística en el Suelo No Urbanizable.**

##### Paisaje agrario.

1. Se tratarán los asentamientos rurales como formas tradicionales de poblamiento, 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.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

2. No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, salvo en los asentamientos rurales que las admitan.
3. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminados, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.
4. 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 presente un aspecto neutro desde el punto de vista paisajístico.
5. Se procurará corregir los impactos derivados de la acumulación de cables y demás instalaciones técnicas en las fachadas, supeditado a lo siguiente:

En base a lo establecido en la Ley 11/2022 de 28 de junio General de Telecomunicaciones y demás legislación sectorial en esta materia,

- Los operadores de telecomunicaciones tendrán la potestad, en caso de inviabilidad técnica, tanto para poder ejecutar los despliegues por las fachadas de las edificaciones siguiendo los existentes, como, en los mismos supuestos, también la ejecución de los mismos de forma aérea, con las excepciones de los casos concretos y justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública, todo ello sin perjuicio de que la administración encargada de la aprobación de dicho instrumento proporcione una solución alternativa que garantice la disponibilidad de canalizaciones u otros recursos necesarios para desplegar las redes en condiciones viables desde el punto de vista técnico y económico.
  - Cualquier tipo de medida de carácter retroactivo, como pudiera ser el caso de los soterramientos de los despliegues existentes, debe ser acordada con el operador de telecomunicaciones propietario de la infraestructura.
6. 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 puedan distorsionar el paisaje, así como todas las infraestructuras obsoletas.
  7. En el entorno agrario se mantendrá el paisaje agrícola tradicional y característico de los espacios rurales y las superficies de pastoreo como los pastos, pastizales o eriales, por su



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

contribución a la variedad del paisaje e integrarla en él, el de las áreas urbanizables previstas.

8. Se velará por mantener la superficie cultivada.

9. Se repondrán los árboles que enmarcan las carreteras de acceso a los núcleos tradicionales. Se tendrá en especial consideración los árboles monumentales como elementos de estructuración e identificación del paisaje.

10. 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 ríos, caminos y similares.

11. 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, las praderas y los animales, para las diferentes estaciones, que contribuyan a la identidad del lugar.

12. No se permitirán aquellos edificios agrícolas aislados que por sus características edificatorias puedan resultar de tipo industrial.

13. Se limitará la apertura de nuevos caminos o pistas en suelo no urbanizable a aquellos que estén contemplados en la legislación sectorial, el planeamiento territorial o urbanístico, debiendo, en todo caso, satisfacer las necesidades propias del medio rural, adaptándose a las condiciones topográficas del terreno con la menor alteración posible del paisaje y minimizando su impacto.

### Artículo 13.2.5. Normas de integración de Infraestructuras y Vías de comunicación

#### Señales y rótulos.

Se permite la instalación de señales de servicio en los siguientes supuestos:

1. Los 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, a su vez, mensajes publicitarios.

2. Los que se refieran a actividades y obras que afecten a la carretera.

3. 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.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

4. Los interesados podrán colocar carteles en el dominio público viario previa autorización administrativa y según la normativa de señalización vigente.
5. La conservación y el mantenimiento de los carteles corresponderá a los titulares de las autorizaciones.
6. 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.

#### Restauración de taludes en obra civil

1. En la programación y definición de las actuaciones previstas en el Plan General Estructural se tendrá en cuenta que las unidades de obra de desbroce, acopio, conservación y mejora de la tierra vegetal y su posterior extendido sobre las superficies a restaurar corresponderá a la empresa constructora adjudicataria de la obra civil.
2. La aplicación de las medidas de restauración se realizará en todas las superficies afectadas por las obras de construcción: Desmontes, terraplenes, rellenos, mediana, enlaces e isletas, tramos en desuso de la calzada antigua, etc.
3. El aporte de tierra vegetal sobre las superficies a restaurar, incluido en el proyecto de construcción de la obra civil, se definirá con espesores medios comprendido entre 20-40 cm.
4. El diseño de las plantaciones en desmontes, terraplenes y zonas auxiliares se realizará en grupos naturalizados, interpretando y reproduciendo el paisaje circundante. Salvo por criterios de funcionalidad aplicables a la mediana, enlaces o pantallas visuales, se evitará el diseño de plantaciones lineales.
5. La plantación se realizará con especies vegetales autóctonas o naturalizadas.
6. En todos los casos en los que exista representación de praderas de herbáceas se complementará el tratamiento de plantación con la ejecución de hidrosiembras y siembras que permitan recuperar las superficies herbáceas dominantes. Este tratamiento se aplicará igualmente, por criterio funcional, cuando se requiera una rápida estabilización de la superficie a restaurar ante procesos erosivos.

#### **Artículo 13.2.6. Normas de integración en Suelo Urbano y Urbanizable.**

1. El planeamiento municipal propiciará una estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje que lo rodea, definiendo



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

adecuadamente sus bordes urbanos, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación.

2. Definirá las condiciones tipológicas justificándolas en las características morfológicas de cada núcleo. Igualmente, 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.

3. Contendrá determinaciones que permitan el control de la escena urbana, especialmente sobre aquellos elementos que la puedan distorsionar, como medianerías, retranqueos, vallados, publicidad, toldos, mobiliario urbano, etc.

4. Para la mejor consecución de este fin en relación con la más efectiva participación ciudadana, la administración deberá, en el caso de actuaciones en Suelos próximos a suelos No urbanizables o lugares protegidos, exigir, previa a la obtención de licencia, la utilización de técnicas de modelización y previsualización o infografía que permitan controlar el resultado de la acción que se proyecta.

#### Paisaje urbano exterior.

El paisaje urbano exterior se corresponde con la imagen externa de un núcleo cuando este -bien por su desarrollo y configuración espacial bien por su emplazamiento- pueden ser abarcados por el espectador en una única imagen de conjunto. Su tratamiento paisajístico se desarrollará teniendo en cuenta los siguientes objetivos básicos.

1. Se mantendrá la secuencia visual del núcleo urbano en las perspectivas intermedias a lo largo de los recorridos de acceso o perimetrales, con objeto de evitar la desfiguración o el empobrecimiento de los valores paisajísticos de las imágenes más destacadas.

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 que, además de contar con algún tipo de reconocimiento institucional o local por sus valores patrimoniales o simbólicos, destaque visualmente dentro de la imagen del conjunto por:

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



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

- b. La existencia o aparición de actividades que la degraden, tales como vertederos, escombreras, desguaces, campas de maquinaria industrial o almacenamiento de materiales u otras deanáloga naturaleza.
4. Se identificarán aquellos accesos y entradas al núcleo de población que les confiera la significación y la calidad formal que deben tener en la estructura territorial y simbólica de la localidad, correspondiéndoles el tratamiento previsto en el punto anterior.
5. Los planes urbanísticos adoptarán criterios que permitan la integración paisajística de los futuros elementos o actuaciones para evitar:
- a. Los efectos previstos en el punto 3
  - 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.
  - d. La presencia de construcciones con características subestándar o con acabados insuficientes en el entorno visual de las localidades.

#### Paisaje periurbano.

1. Se prestará especial atención al tratamiento paisajístico de las periferias urbanas.
2. El planeamiento establecerá los criterios para la regeneración paisajística de los entornos agrícolas degradados en las periferias urbanas.
3. El planeamiento preservará los suelos que, sin tener un destacado valor económico ni ambiental, pudieran jugar un papel protagonista en la mejora del paisaje metropolitano, por su situación estratégica y su capacidad de producir mejoras de paisajes en entornos muy degradados.
4. Igualmente deberá someter a regeneración paisajística los espacios residuales que resulten más idóneos para la cualificación de su entorno.
5. Se dará un tratamiento adecuado tanto a los bordes del suelo urbano y urbanizable como al encuentro de las partes diferentes del tejido urbano, estableciendo como criterio preferente el remate con viario inédificado en su borde exterior.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

6. Para el mejor cumplimiento de los objetivos anteriores, el planeamiento municipal que clasifique estos suelos como no urbanizables excluirá la posibilidad de levantar en ellos viviendas unifamiliares, o desarrollar actividades al amparo de su Declaración de Interés Comunitario.

#### Paisaje urbano interior.

1. El paisaje urbano interior se corresponde con la imagen interna de los núcleos urbanos y su entorno próximo.

2. El planeamiento municipal propiciará una estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje que lo rodea, definiendo adecuadamente sus bordes urbanos, siluetas y accesos desde las principales vías de comunicación con el objeto de mejorar el paisaje urbano interior, deberá:

a. Definir las condiciones tipológicas justificándolas en las características morfológicas de cada núcleo. Igualmente, contendrá las 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 valiosos del entorno en la escena urbana, así como las posibilidades de visualización desde los espacios construidos.

b. 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.

c. 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.

d. 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.

e. Establecer criterios de mejora paisajística en los barrios de la periferia del casco urbano.

f. Definir criterios para la puesta en marcha de programas de imagen urbana para la mejora de las condiciones generales del paisaje urbano.

h. Establecer en las correspondientes fichas de planeamiento normas de integración paisajística de las nuevas edificaciones a las condiciones topográficas y



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

ambientales de su soporte geográfico y eviten la aparición de soluciones urbanísticas y arquitectónicas de notable impacto visual.

#### Mobiliario urbano e instalaciones públicas.

1. Deberán respetarse los modelos y criterios de colocación de mobiliario acordados por los órganos municipales competentes. En caso de no existir un modelo o condiciones estipuladas, se tendrán en cuenta colores, formas y materiales acordes con el uso urbano, empleando materiales antivandálicos.

#### Terrazas y veladores.

1. Tienen la consideración de terrazas los espacios del dominio público, debidamente señalizados, donde se ubican mesas, sillas, pararrayos y toldos, cuando su soporte se despliega desde la fachada para un uso público. Son veladores las terrazas que cuentan con protecciones en la cubierta y que de forma total o parcial necesitan una instalación en la vía pública.

2. Se admiten las terrazas y veladores que cumplan la normativa sobre ocupación de la vía pública, barreras arquitectónicas y accesibilidad, y que se ajusten a las condiciones siguientes:

a. Las cubiertas han de ser de materiales textiles o similares, soportados por elementos ligeros, totalmente desmontables.

b. Los veladores pueden instalarse en espacios públicos siempre que su anchura sea igual o superior a 5 m.

c. Las mesas, las sillas y otros elementos auxiliares de las terrazas que se instalen o que se vean desde la vía pública han de armonizar entre si y con el entorno en el cromatismo, los materiales, el diseño y la iluminación.

3. Es obligatoria la señalización y delimitación del perímetro de la terraza y veladores, en los términos establecidos en la correspondiente licencia municipal de uso.

4. Los elementos de los veladores y terrazas pueden ser soportes del uso de identificación del Local y publicidad. Se permite la colocación de un elemento de información o pizarra con unas dimensiones máximas de 0,60 m de ancho por 1,50 m de alto, y deberá situarse exclusivamente dentro del perímetro autorizado de las terrazas y veladores.

#### Protección del arbolado y 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.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

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.

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:

a) La parcela o terreno en que se vaya a realizar la actuación.

b) En viario o espacio libre público que al efecto señale el Ayuntamiento.

### Zonas verdes y espacios comunes

1. Los Proyectos de Urbanización deberán recoger en un anexo, el Estudio de Detalle para la ejecución de las zonas verdes, en el que se cumplan de manera específica las especificaciones de la presente normativa y se contemplen las consideraciones del Estudio de Paisaje.

2. Se procederá 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.

3. Las especies vegetales autóctonas o naturalizadas que deben usarse en la ejecución de las zonas verdes serán las recogidas en la tabla siguiente. Las especies alóctonas no presentes en este listado no podrán superar en ningún caso el 10% de los ejemplares plantados.

### Adecuación de las construcciones al entorno.

1. Los edificios de nueva construcción, las modificaciones de fachadas de edificación existente y las obras en locales de planta baja deberán tener en cuenta el ambiente en que se encuentren y el efecto de su imagen sobre el paisaje, el espacio público y/o la edificación preexistente.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

2. No se otorgará licencia para obras o instalaciones en fachada que desvirtúen o empeoren el aspecto exterior del edificio, sean estéticamente inadecuadas al entorno o disminuyan la calidad visual del paisaje.
3. Los Programas de Imagen Urbana podrán establecer condiciones estéticas pormenorizadas aplicables a cualquier elemento constitutivo de la apariencia o imagen arquitectónica de los edificios, viario o espacios libres.

#### Tratamiento de fachadas.

1. 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.
2. En fachadas y medianeras de las edificaciones únicamente se admitirán colores blancos, ocres o sienas, y materiales con texturas lisas.
3. 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.
4. Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos y/o edificación colindante. El tratamiento, material y color de cubiertas deberá señalarse expresamente en los proyectos precisos para petición de licencia, con la finalidad de mantener un estilo homogéneo en los edificios de la misma calle, plaza o avenida.

#### Solares.

1. Se acepta publicidad en solares debidamente cerrados mediante la utilización de vallas publicitarias situadas en el mismo plano que el cerramiento previa obtención de la correspondiente licencia municipal.
2. Se hace extensiva esta situación a todas las condiciones referentes a la instalación, medidas, características del uso natural de publicidad en vallas de la obra.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

3. La empresa explotadora del uso publicitario es responsable del mantenimiento y limpieza de la valla, y si no hay, el propietario.

4. Quedan prohibidas las carteleras sobre vallas de espacios libres coexistiendo con otras instalaciones publicitarias, situadas en las medianeras de las fincas contiguas, ni en otras situaciones del espacio libre. Se permite nada más una línea o batería de carteleras, por tanto se descarta la superposición de este elemento, de manera que la parte superior se situé como máximo a tres metros y medio sobre la valla en cualquiera de sus puntos.

#### Paisaje industrial.

1. Se entiende por paisaje industrial aquel que está ligado a la extracción de recursos, a grandes infraestructuras tales como obras públicas de comunicación, embalses, vertederos, etc., y principalmente a industrias y actividades comerciales de gran tamaño aisladas.

2. Las instalaciones dedicadas a actividades industriales, comerciales o de distribución no dispondrán de elementos conflictivos desde el punto de vista paisajístico, tales como la presencia de grandes soportes publicitarios (carteles, rótulos publicitarios...), seriación mimética de elementos, etc. que 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.

#### Paisaje nocturno

Estarán prohibidos:

1. Las luminarias integrales o monocromáticas, con un flujo de hemisferio superior emitido que supere el 50% de éste.

2. Las fuentes de luz que, mediante cañones convencionales o láser, emitan por encima del plano horizontal.

3. Los artefactos y dispositivos aéreos de publicidad nocturna.

4. Todo proyector que ilumina de abajo hacia arriba será apagado a partir de las 24 horas.

5. Las lámparas cuya emisión en el ultravioleta (UV), por debajo de los 400 nm., sea superior al 15% de la radiancia total.

6. El uso de tubos fluorescentes será admisible si están dispuestos en luminarias similares a las empotrables al techo, y dirigidas totalmente hacia el suelo. Los fluorescentes serán de luz cálida o temperatura de color inferior a 3.800 K.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

7. En el caso de las luminarias de uso en viales de tráfico rodado, deberán de cumplirse las siguientes características:

- Altura: no superior a 8 metros.
- Potencia: no superior a 150 w.
- Nivel de iluminación: no superior a 20 lux.

8. En el caso de las luminarias de uso en zonas peatonales y jardines, deberán de cumplirse las siguientes características:

- Altura: no superior a 4 metros.
- Potencia: no superior a 75 w.
- Nivel de iluminación: no superior a 15 lux.

#### Características de las instalaciones y los aparatos de iluminación.

1. Las instalaciones y los aparatos de iluminación se han de diseñar e instalar de manera tal que se prevenga la contaminación lumínica y se favorezca el desarrollo, el uso adecuado y el aprovechamiento de la energía contando con los componentes necesarios para este fin.

2. Los alumbrados distribuirán la luz de la manera más efectiva y eficiente, y utilizarán la cantidad mínima de luz para satisfacer los criterios de alumbrado.

3. Los componentes de los alumbrados se ajustarán adecuadamente a las características de los usos y de la zona iluminada y emitirán preferentemente en la zona de espectro visible de longitud de onda larga.

4. De acuerdo con criterios de ahorro energético, se ha de priorizar en los alumbrados públicos exteriores la utilización preferente de lámparas de vapor de sodio de alta y baja presión (VASP y VSBP).

5. Los alumbrados exteriores que se instalen tendrán acreditada su calidad para evitar la contaminación lumínica y ahorrar energía.

6. Las luminarias utilizadas serán cerradas o apantalladas. Para conseguir que el flujo luminoso quede bien repartido entre la acera y el centro de la calzada, las formas parabólicas reflectoras a veces tendrán que ser asimétricas. En ningún caso la inclinación máxima de una luminaria para dirigir el flujo luminoso hacia la calzada superará los valores +/-10 grados con la línea horizontal para cierres planos y +/-5 grados para cierres curvos.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

7. Si se deben de instalar luminarias de tipo globo, se instalarán globos que no provoquen contaminación lumínica y optimicen el consumo de energía al tener la semiesfera superior opaca y dispositivos reflectores eficientes que permitan recuperar el flujo luminoso de la parte superior para iluminar la superficie que se desea.
8. Se han de adoptar los programas de mantenimiento necesarios para la conservación permanente de las características de las instalaciones y los aparatos de iluminación.

#### Alumbrado publicitario y ornamental.

1. Se limita el uso de iluminación ornamental a los horarios comprendidos entre el crepúsculo y las 00.00 horas.
2. Se prohíben los focos que iluminen desde abajo hacia arriba, debiendo utilizar focos con iluminación concentrada a zonas concretas, y evitar así la dispersión de luz hacia el cielo.

## CAPITULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

### **Artículo 13.3.1. Definición.**

Los yacimientos arqueológicos constituyen parte integrante del patrimonio cultural de la comunidad, que nos posibilita conocer, en mayor o menor medida, diversos aspectos del desarrollo de otras épocas, de otras civilizaciones; esta es la razón que justifica su protección y las limitaciones a las actividades que pudieran degradarlo.

### **Artículo 13.3.2. Delimitación.**

La situación y extensión de los yacimientos conocidos quedan reflejados en los planos y en el Catalogo de Yacimientos Arqueológicos que forma parte de estas normas urbanísticas

No obstante lo anterior, si durante la ejecución de la previsiones del Plan el suelo urbano, urbanizable o no urbanizable resultaran afectados o se descubriera algún yacimiento, se procederá a la paralización inmediata de las obras, además de comunicar el hallazgo al órgano competente de la Generalitat, de acuerdo con lo previsto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Artístico Español, y se añadirá al Catálogo de Elementos Protegidos del anexo segundo de las presentes Normas Urbanísticas.

Los restos arqueológicos de cualquier índole encontrados en las áreas delimitadas, o no, como consecuencia de cualquier tipo de excavaciones, movimientos de tierra, etc realizados en el término municipal de Beniarbeig deberán depositarse en el Ayuntamiento para su conservación y exposición.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### Artículo 13.3.3. Condiciones de protección.

Se regularán por la legislación sectorial de aplicación.

El descubridor o conocedor de restos arqueológicos, o de su existencia, en el término municipal, deberá comunicarlo inmediatamente al Ayuntamiento. El incumplimiento de esta obligación entraña la consideración de apropiación indebida a efectos penales.

Cualquier deterioro, negligencia o abandono del Patrimonio Arqueológico del término municipal, será sancionado con arreglo a los preceptos del Código Penal tal como estipula el artículo 46 de la Constitución.

En las zonas clasificadas como suelo no urbanizable de protección cultural, previamente a la autorización de cualquier acto edificatorio o licencia urbanística que implique remoción de tierras o transformación del suelo, se deberá emitir informe arqueológico en el que se ponderen los efectos que la ejecución de las obras pudiera causar en los bienes protegidos. Las actuaciones precisas para la elaboración de dicho informe serán autorizadas por la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, que establecerá los criterios a los que se ha de ajustar la actuación y se supervisarán por un arqueólogo designado por dicho Organismo.

### Artículo 13.3.4. Índice de protección de los yacimientos.

Los yacimientos se han agrupado en cuatro categorías atendiendo a las condiciones de conservación, clasificación del suelo en que se ubican, actividades permitidas en el mismo, etc.

La clasificación es la siguiente:

#### CATEGORÍA-A.

Son los yacimientos incluidos en el suelo urbano. En todos los yacimientos incluidos en esta categoría hay que hacer un seguimiento de las obras de urbanización y de construcción; si se constata la existencia de restos arqueológicos habré que proceder a la intervención arqueológica.

#### CATEGORÍA-B.

Son los yacimientos incluidos en el suelo urbanizable. Antes de realizar cualquier alteración del subsuelo se tomarán las mismas precauciones indicadas para la Categoría-A.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

#### CATEGORÍA-C.

Son los yacimientos incluidos en los suelos agrícolas. Antes de realizar cualquier alteración del subsuelo, cambio de cultivo, roturación, transformación del terreno, obras de mejora de caminos, enterramiento de conducciones, construcción de edificaciones, etc, se tomarán las mismas precauciones indicadas para la Categoría-A

#### CATEGORÍA-D.

Son los yacimientos ubicados en la sierra de Segaria. Dado que se ubican en suelo de especial protección ecológico-paisajística-LIC, no es de prever su alteración; no obstante, en caso de realizar cualquier alteración del subsuelo por nuevas plantaciones, creación de parques, etc, se tomarán las mismas precauciones indicadas para la Categoría-A

### CAPITULO CUARTO. PROTECCIÓN DEL SISTEMA VIARIO.

#### Artículo 13.4.1. Sistema viario.

El sistema viario estará compuesto por las vías que se citan en los artículos tercero y décimo de la Ley 6/1991 de Carreteras de la Comunidad Valenciana (Normativa autonómica), y en artículo 4 de Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras (Normativa estatal), así como todos los caminos públicos del término municipal.

Se establecerán las zonas de dominio público, de protección y de reserva que se indican en las citadas leyes para cada tipo de vía, y con los anchos siguientes, en metros:

VÍA	DOMINIO PÚBLICO (metros)	PROTECCIÓN (metros)
Autopista A-7	8	100
Carreteras comarcales	3	25

Las actuaciones permitidas en cada una de estas zonas son las que autoricen las citadas Leyes.

La edificación se permitirá, de acuerdo con la zonificación de que se trate, como mínimo a partir de la línea de protección.

Se exceptúan de lo anterior las vías urbanas, para las que regirán las determinaciones y alineaciones del presente Pla General.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

Para los caminos rurales del término municipal de Beniarbeig, que se citan a continuación, se fija una anchura mínima de 8,00 con las siguientes consideraciones:

- A. Dicha anchura se fija a efectos de determinar el límite de la propiedad a los efectos de construcciones, vallados, etc.
- B. Se respetarán los caminos existentes con mayor anchura.

Los caminos que se citan son los siguientes:

Camí Tossals	Camí Hortes del Molí
Camí Racons	Camí del Motor dels Plans
Camí Mirambons	Camí Rayano
Camí Vinyals	Camí García
Camí Vell	Camí dels Fondos
Camí Dipòsit	Camí dels Plans
Camí Benihome	

En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, alas nuevas vías previstas en este Plan General Estructural o a las zonas de protección establecidas en el mismo.

No permitirá la instalación de industrias que produzcan humos, polvo, ruidos, etc. que puedan afectar al tráfico que circula por la Autopista de Peaje AP-7 y sus caminos de servicio.

La iluminación a instalar en los sectores no deberá molestar al tráfico que circula por la Autopista de Peaje AP-7.

Respecto a los viales que se vayan a construir, se deberá estudiar la forma que el tráfico que circule por los mismos no afecte, con sus luces, al que lo hace por la Autopista de Peaje AP-7. Si fuera necesario se instalarán pantallas antideslumbrantes, responsabilizando al solicitante de su mantenimiento.

Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado o de la Comunidad Autónoma, existentes o previstas, se exigirá la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido (BOE 18/11/2003) y, en su caso, en la normativa autonómica).



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

No se permitirá la implantación de los usos más sensibles (zonas residenciales, equipamientos públicos, etc.) al riesgo generado por la autopista, como canal de transporte de mercancías peligrosas, en la franja de 500 m paralela a la Autopista de Peaje AP-7 "Tarragona-Valencia-Alicante".

### CAPITULO QUINTO. PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROGRÁFICO Y DE LAS CAPTACIONES DE AGUA PARA EL CONSUMO HUMANO.

#### SECCIÓN PRIMERA. PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROGRÁFICO

##### Artículo 13.5.1. Generalidades.

El sistema hidrográfico está compuesto por los siguientes elementos:

Corrientes superficiales:

Río Girona  
Barranco de Segaria  
Barranco de la Cova  
Barranco de Benihome  
Barranco de Rafalets

Captaciones subterráneas para el consumo humano.

Pozo de Benihome  
Pozo de Massils  
Pozo Hortes del Molí de Baix

Cualquier actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico o a su zona de policía, deberá ajustarse en todas sus fases a lo dispuesto en la normativa específica vigente y en particular al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y sus Reglamentos y demás disposiciones que la desarrollen.

##### Artículo 13.5.2. Protección de cauces públicos.

Los cauces públicos existentes en el término municipal de Beniarbeig se han clasificado como suelo no urbanizable de especial protección hidrográfica.

En las fincas afectadas no podrán realizarse operaciones que puedan perjudicar el interés público o bien ocasionarse daños posteriores a persona o cosas y contaminación de los acuíferos. Es por ello que cualquier actuación (alteración del relieve natural,



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

extracción de áridos, construcciones de todo tipo y cualquier otro uso que pueda suponer un obstáculo para la corriente en régimen de avenida) en torno a cauces del dominio público hidráulico y en especial en terrenos afectos a la zona de servidumbre y policía situados a menos de 100 m. del río o barranco precisará, autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Podrán encauzarse los barrancos existentes, incluso de modo que se modifique el trazado de su cauce si ello conlleva una mejora desde el punto de vista del interés público. Para ello, se deberá proceder como se expresa en el párrafo anterior.

En todo caso, cualquier actuación o licencia deberá respetar la servidumbre de paso de 5 metros existente en ambos márgenes de cada río o barranco. El deslinde del río Girona es competencia de la Confederación Hidrográfica del Júcar; a los barrancos se les supone un ancho de 3 metros.

### SECCIÓN SEGUNDA. PROTECCIÓN DE LAS CAPTACIONES DE AGUA PARA EL CONSUMO HUMANO

#### Artículo 13.5.3. Protección de captaciones subterráneas de agua para abastecimiento.

Se deberá obtener autorización previa para el vertido a cauce público de las aguas tanto residuales como pluviales, así como si se prevé realizar captaciones de agua superficial o subterránea.

En el anexo segundo a estas Normas Urbanísticas se establecen los perímetros de protección de las captaciones de agua para consumo, así como un listado de las actividades que se prohíben en ellos, y las normas de protección de los acuíferos.

Es uso característico de esta categoría es el establecimiento de zonas de protección de las captaciones de agua para el abastecimiento de la población. Esta protección abarca un perímetro de 300 m (círculo de 50 m de radio, con centro en los pozos destinados a las captaciones de agua para el abastecimiento humano, que son los de Massils, de Benihome y de Hortes del Molí de Baix).

La zonificación para el control de las actividades y usos del territorio en los alrededores de los citados pozos, como perímetros de protección tanto de la calidad como de la cantidad del recurso a explotar sería la siguiente:

1.- Zona de protección absoluta, que abarca un área mínima de 20 m de lado (400 m<sup>2</sup> de superficie) alrededor de las situaciones actuales de los pozos, en la cual, se prohíbe cualquier tipo de actividad agrícola, urbana e industrial.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

2.- Zona de protección máxima, que comprende una superficie alrededor de los sondeos de 300 m de radio y en la que se restringen los usos y actividades del siguiente cuadro.

#### RESTRICCIÓN DE ACTIVIDADES DENTRO DE LAS ZONAS DE LOS PERÍMETROS DE PROTECCIÓN

(IGME, 1999)

	DEFINICIÓN DE ACTIVIDADES	ZONA DE RESTRICCIONES ABSOLUTAS		ZONA DE RESTRICCIONES MÁXIMAS		
		PROHIBIDO	PROHIBIDO	CONDICIONADO	PERMITIDO	
ACTIVIDADES AGRICOLAS	Uso de fertilizantes	•	•			
	Uso de Herbicidas	•	•			
	Uso de pesticidas	•	•			
	Almacenamiento de estiércol	•	•			
	Vertido de restos de animales	•	•			
	Ganadería intensiva	•	•			
	Ganadería extensiva	•	•			
	Almacenamiento de materiales fermentables	•	•			
	Abrevaderos y refugios ganaderos	•	•			
	Silos	•	•			
ACTIVIDADES URBANAS	Vertidos superficiales de AARR urbanas	•	•			
	Fosas sépticas, Pozos negros o Balsas	•	•			
	Vertidos de AARR en cauces públicos	•	•			
	Vertido de RSU	•	•			
	Cementerios	•	•			
ACTIVIDADES INDUSTRIALES	Asentamientos industriales	•	•			
	Vertido de Res Líquidos industriales	•	•			
	Vertido de Res. Sol. Industriales	•	•			
	Almacenamiento de Hidrocarburos	•	•			
	Depósito de Prod. Radiactivos	•	•			
	Inyección de R. Industriales en Pozos y sondeos	•	•			
	Conducciones de Líquido Industrial	•	•			
	Conducciones de Hidrocarburos	•	•			
	Apertura y explotación de canteras	•	•			
OTRAS	Relleno de canteras o excavaciones	•	•			
	Campings	•	•			
	Acceso peatonal	•				•
	Transporte, redes de comunicación	•		•		



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### CAPITULO SEXTO. PROTECCIÓN AMBIENTAL

#### SECCIÓN PRIMERA. GENERALIDADES

##### Artículo 13.6.1. Concepto y alcance.

Las condiciones de impacto ambiental son las que se imponen a las actividades, a los espacios en que éstas se desarrollan y a sus instalaciones, para evitar el deterioro del medio ambiente.

Las condiciones establecidas en este Capítulo serán de aplicación, a los usos y actividades existentes y a los nuevos que se implanten.

Se podrán desarrollar por el Ayuntamiento Ordenanzas Especiales para la regulación de los efectos de las actividades, que desarrollarán los criterios contenidos para cada tipo de impacto en los artículos siguientes. Sin perjuicio de ello, y hasta tanto se redacten dichas Ordenanzas, lo dispuesto al respecto en este Capítulo será de aplicación directa.

La medición de los efectos de las emisiones y vertidos que se pormenorizan en este Capítulo se realizará en los lugares que se indican para cada tipo de emisión o en los que señale la Ordenanza Especial correspondiente.

#### SECCIÓN SEGUNDA. AGUAS RESIDUALES.

##### Artículo 13.6.2. Vertidos al Dominio Público Hidráulico.

Las aguas depuradas que se viertan a los ríos deberán reunir las especificaciones de Título IV de Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Para su vertido a cauce público, el afluente de la depuradora no debe superar los siguientes índices de calidad:

Substancia	Concentración máxima
DBO5	25 mg/l
DQO	125 mg/l
Total sólidos en suspensión	35 mg/l
Fósforo total	2 mg/l
Nitrógeno total	15 m



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

#### Artículo 13.6.3. Reutilización de las aguas residuales.

La calidad del agua depurada para su utilización en riego depende de la naturaleza del cultivo, no debiendo superar los siguientes valores:

USOS DEL AGUA DEPURADA	DBO5 mg/l	Coliformes/100 cc
Parques y jardines	25	100
Huerta	35	1.000
Forrajes, cítricos y frutos secos	45	10.000
No directamente comestibles	60	50.000

Para los cultivos de huerta, el riego no debe realizarse quince días antes de su recolección, y se deben desechar los frutos en contacto con el suelo.

#### Artículo 13.6.4. Lodos.

Los lodos de la depuradora, tras su secado, serán evacuados de tal manera que no supongan un riesgo para la salud humana, las aguas, y el medio ambiente en general. Con carácter general, se establecen las siguientes prohibiciones:

- Aplicar lodos tratados en praderas, pastizales y demás aprovechamientos a utilizar en pastoreo directo por el ganado, con una antelación menor de tres semanas respecto a la fecha de comienzo de citado aprovechamiento directo.
- Aplicar lodos tratados en cultivos hortícolas y frutícolas durante su ciclo vegetativo, con la excepción de los cultivos de árboles frutales, o en un plazo menor de diez meses antes de la recolección y durante la recolección misma, cuando se trate de cultivos hortícolas o frutícolas cuyos órganos o partes vegetativas a comercializar y consumir en fresco se encuentren normalmente en contacto directo con el suelo.

#### Artículo 13.6.5. Aguas residuales industriales.

##### A) Autorización de descarga.

Se entienden por aguas residuales industriales aquellos residuos líquidos o transportados por líquidos debidos a procesos propios de actividades encuadradas en la Clasificación Nacional de Actividades Calificadas (CNAE 2022), Divisiones A, B, C, D, E, 0.90.00 y 0.93.01.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

La descarga de aguas residuales procedentes de actividades industriales a la red de alcantarillado precisa autorización municipal. Para la obtención de dicha autorización será necesario presentar un estudio que contemple, al menos, los siguientes aspectos:

- 1.- Naturaleza del vertido e identificación de las sustancias.
- 2.- Cantidades medias y máximas de dichas sustancias.
- 3.- Tratamiento previo de los vertidos, en el caso de que sea necesario, antes de su vertido a la red de alcantarillado.

En el caso de que una industria con autorización de vertidos prevea cambiar la naturaleza de los mismos, será obligatoria la notificación al Ayuntamiento para la obtención de una nueva autorización de vertido.

#### B) Vertidos prohibidos a la red de alcantarillado

En general, queda prohibido cualquier tipo de vertido que pueda interferir el sistema de depuración, dañar la red de alcantarillado, impedir la posible reutilización del agua o pueda suponer un peligro para la salud humana o el medio ambiente.

Se prohíben expresamente las siguientes descargas a la red de alcantarillado pública:

- Cualquier tipo de sustancias inflamables o explosivas.
- Aguas con tóxicos o venenos capaces de interferir o dañar el tratamiento de las aguas residuales o que constituyan un peligro para los seres vivos.
- Aguas ácidas (pH comprendido entre 5 y 10) o corrosivas, que puedan dañar las instalaciones de alcantarillado, interferir la depuración o constituir un peligro para las personas.
- Aguas residuales con temperatura superior a 50ºC.
- Aguas residuales industriales que contengan aceites o grasas flotantes.
- Sustancias sólidas o viscosas que puedan obstruir el alcantarillado o las instalaciones de tratamiento.
- Desechos radioactivos o isótopos en cantidad superior a la permitida por la legislación vigente, o que pueda ocasionar daños o peligro para las instalaciones o los seres vivos.
- Compuesto organohalogenados o sustancias que puedan dar origen a esta clase de compuestos en medio acuático.
- Compuestos organofosfóricos.
- Compuestos organoestánnicos.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

- Sustancias en las que esté demostrado su poder carcinógeno en el medio acuático o por medio de él.
- Aceites minerales persistentes o hidrocarburos de origen petrolífero persistentes.
- Sustancias sintéticas persistentes que puedan flotar en suspensión o hundirse causando con ello perjuicio a cualquier utilización de las aguas.
- Materiales cuya coloración objecional no sea eliminable en el proceso de tratamiento empleado. Sustancias capaces de producir olores indeseables.

#### C) Concentraciones máximas autorizadas de contaminantes.

Los vertidos a la red de alcantarillado de aguas residuales no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas:

<u>Sustancia</u>	<u>Concentración máxima</u>
Sólidos rápidamente sedimentables	15 mg/l
Sólidos en suspensión	500 mg
DBO, a 20'	1.200 mg/l
DQO	500 mg/l
Grasas	100 mg/l
Combustibles o aceites	25 mg/l
Cianuros totales	5 mg/l
Fenoles totales (expresados en C6H <sub>5</sub> OH)	2 mg/l
Aldehídos	2 mg/l
Detergentes (expresados en luril sulfato)	6 mg/l
Pesticidas (equitox/1)	0,03 equit/l
Nitrógeno amoniacal	85 mg/l
Fósforo total	50 mg/l
Sulfuros totales	5 mg/l
Sulfatos	1.000 mg/l
Fluoruros	15 mg/l
Aluminio (Al)	10 mg/l
Arsénico (As)	1 mg/l
Bario (Ba)	20 mg/l
Boro (B)	3 mg/l
Cadmio (Cd)	0,5 mg/l
Cobre (Cu)	3 mg/l
Cromo VI (Cr)	3 mg/l
Cromo total (Cr)	5 mg/l
Cinc (Zn)	10 mg/l
Estaño (Sn)	5 mg/l



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

Hierro (Fe)	10 mg/l
Mercurio (Hg)	0,1 mg/l
Níquel (Ni)	1 0 mg/l
Plomo (Pb)	1,0 mg/l
Selenio (Se)	1,0 mg/l

La dilución de cualquier vertido de aguas residuales para satisfacer estas limitaciones sólo se podrá realizar en caso de emergencia o peligro.

### Artículo 13.6.6. Emanaciones gaseosas.

El contenido de gases o vapores nocivos o tóxicos de aquellos lugares de la red de saneamiento donde trabaje o puedan trabajar el personal de saneamiento, debe estar por debajo de las concentraciones máximas permitidas por el Anexo 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Para los gases más frecuentes en las instalaciones de saneamiento, las concentraciones máximas permisibles son las siguientes:

Dióxido de azufre (S02)	5 p.p.m.
Monóxido de carbono (C0)	100 p.p.m.
Dióxido de carbono (C02)	5.000 p.p.m.
Cloro(C1)	1 p.p.m.
Acido sulfhídrico (H2S)	20 p.p.m.
Acido cianhídrico (H2C)	1 0 p.p.m.

### Artículo 13.6.7. Método de análisis.

El análisis para la determinación de las características de los vertidos se realizará conforme a los "Standar methods for the examination of water and wastewater" publicados conjuntamente por APHA AWWA y WPCF. La toxicidad se determinará por bioensayo de inhibición de la luminiscencia en *Photobacterium phosphoreum*. Se define corno equit/m<sup>3</sup> en *Photobacterium phosphoreum* como la inversa de la dilución de agua residual (expresada en partes por uno) que provoca un inhibición de la luminiscencia del 50%, a 15ºC, en 15 minutos del bioensayo (CE50).

Las industrias y explotaciones quedan obligadas a disponer en sus conductos de desagüe una arqueta de fácil acceso, acondicionada para aforar los caudales circulantes y para la extracción de muestras. Estas arquetas deberán estar precintadas.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### Artículo 13.6.8. Fosas sépticas.

Cuando sea preciso el vaciado del contenido de las fosas sépticas, será realizado por personal cualificado, y vertido en la depuradora municipal. Queda expresamente prohibido el vertido desde camiones cisterna a la red de alcantarillado.

### SECCIÓN TERCERA. RUIDOS.

#### Artículo 13.6.9. Condiciones de medida.

La determinación del nivel sonoro se realizará y expresará en decibelios ponderados, conforme a las prescripciones de la Norma UNE 23.314/75, utilizando la respuesta rápida del aparato de medida.

El ruido del tráfico rodado se determinará mediante el índice Nivel Leq o nivel sonoro continuo equivalente, expresado en decibelios ponderados, según las prescripciones de la Norma UNE 74-022-81.

Los sonómetros cumplirán las prescripciones establecidas por las Normas UNE 21.323/1974 y UNE 21.314/1975, y serán revisados y calibrados al menos una vez al año por un laboratorio oficialmente reconocido.

Las mediciones del nivel de ruido serán en el momento y lugar en que sea más alto, siguiendo las prescripciones del fabricante del aparato y adoptando cuantas medidas sean precisas para evitar errores de medición. Se realizarán al menos tres series de tres medidas a intervalos de tres minutos, en cada fase de Funcionamiento de la fuente sonora. La medición será la mayor de las medias de las lecturas de una misma serie.

#### Artículo 13.6.10. Nivel máximo de presión sonora contínua.

Los tiempos admisibles de exposición de niveles máximos de presión sonora que se establecen son los siguientes:

Duración máxima en horas	Nivel de presión sonora en dB(A)
8	90
6	92
4	95
3	97
2	100
1,5	102
1	105
0,5	110



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

0,25 115

En ningún caso debe de someterse a una persona a un ruido continuo con un nivel sonoro superior a 115 dB, o intermitente superior a 140 dB(A).

Cuando la exposición diaria consta de varios ruidos con diferentes niveles sonoros, para el cálculo del nivel sonoro se debe considerar el efecto combinado de los mismos, de tal manera que se debe cumplir la siguiente expresión:

$$C1/T1 + C2/T2 + \dots + Cn/Tn < o \text{ igual a } 1$$

En la que:

$C_n$  = Tiempo total de exposición a un nivel sonoro determinado

$T_n$  = Tiempo admisible de exposición a los niveles máximos de presión sonora establecidos en la tabla anterior.

### Artículo 13.6.11. Niveles máximos sonoros.

De manera general, los niveles máximos sonoros son los siguientes:

En el suelo urbano residencial 45 dB(A) de 22 a 8 horas, y 55 dB(A) de día.

En el suelo urbano industrial 70 dB(A) de día y 60 dB(A) de noche.

En el suelo urbano terciario 65 dB(A) de día y 55 dB(A) de noche.

En el interior de las viviendas 30 dB(A) de 22 a 8 horas, y 40 dB(A) de día.

Ruido de vehículos a motor:

Los valores límites de emisión de ruido de los vehículos a motor son los establecidos por la disposición transitoria del Decreto 1439 de 25 de mayo de 1972. Este Decreto considera admisible (con un incremento de 2 dB), el nivel de ruido establecido para la homologación de vehículos nuevos por el Reglamento número 9, anexo al acuerdo relativo a las condiciones uniformes de homologación y reconocimiento recíproco de la homologación de piezas y equipo para vehículos automóviles hecho en Ginebra el 20 de marzo de 1958. Estos niveles límite son los siguientes:

CATEGORÍA DE VEHÍCULOS	Valores en dB(A)
A. Ciclomotores y vehículos automóviles de cilindrada no superior a 50 c.c.	
a) De dos ruedas	80
b) De tres ruedas	82



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

<b>B. Vehículos automóviles de dos ruedas</b>	
a) Motor de dos tiempos con cilindrada:	
Superior a 50 cm <sup>3</sup> , inferior o igual a 125 cm <sup>3</sup>	82
Superior a 125 cm <sup>3</sup>	84
b) Motor de cuatro tiempos con cilindrada:	
Superior a 50 cm <sup>3</sup> inferior o igual a 125 cm <sup>3</sup>	82
Superior a 125 cm <sup>3</sup> , inferior o igual a 500 cm <sup>3</sup>	84
Superior a 500 cm <sup>3</sup>	86
<b>C. Vehículos automóviles de tres ruedas (con exclusión de maquinaria de obras públicas, etc.) cuya cilindrada sea superior a 50 cm<sup>3</sup></b>	85
<b>D. Vehículos automóviles de cuatro o más ruedas (con exclusión de la maquinaria de obras públicas, etc.):</b>	
Vehículos destinados al transporte de personas que tengan hasta nueve plazas, incluida la del conductor	82
Vehículos destinados al transporte de personas que tengan más de nueve plazas, incluida la del conductor, y cuyo peso máximo autorizado no exceda de 3,5 tn	84
Vehículos destinados al transporte de mercancías y cuyo peso máximo autorizado no exceda de 3,5 tn	84
Vehículos destinados al transporte de personas que tengan más de nueve plazas, incluida la del conductor, y cuyo peso máximo autorizado excede de 3,5 tn	89
Vehículos destinados al transporte de mercancías y cuyo peso máximo autorizado excede de 3,5 tn	89
Vehículos destinados al transporte de personas que tengan más de nueve plazas, incluida la del conductor, y cuyo motor tenga una potencia igual o superior a 200 CV DIN	91
Vehículos destinados al transporte de mercancías cuyo motor tenga una potencia igual o superior a 200 CV DIN y cuyo peso máximo autorizado excede de 12 tn	91
<b>E. Tractores agrícolas:</b>	
a) Con potencia hasta 200 CV DIN.	89
b) Con potencia de más de 200 CV DIN	92

A ciertas horas de la noche, el Ayuntamiento podrá limitar o prohibir la circulación de alguna clase de vehículo a motor en determinadas zonas o vías, para permitir el descanso nocturno.

Los vehículos que transiten por el término municipal podrán ser requeridos por la policía local para comprobar el cumplimiento de estos niveles de emisión.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

Se prohíbe la conducción de los vehículos de manera incorrecta, produciendo ruidos innecesarios, aunque estén dentro de los límites máximos establecidos.

#### Artículo 13.6.12. Condiciones urbanísticas y constructivas.

El aislamiento acústico de los edificios se determinará conforme a las prescripciones de las normas UNE 74.040/IV y UNE 74.040/V.

Las condiciones exigibles de aislamiento de los elementos constructivos de edificios de uso residencial, administrativo, docente o sanitario, a ruidos aéreos serán los prescritos en el Código Técnico de la Edificación para cumplir los Objetivos de Calidad Acústica incluidos en la Tabla II “Niveles de Recepción Internos”.

No se autorizará la construcción de edificios dedicados a usos residenciales, administrativos o docentes en aquellas zonas en donde debido a la cercanía a vías de circulación o de zonas industriales, se supere un nivel sonoro continuo equivalente Leq de 50 dB(A) durante un período representativo de 24 horas. Para edificios sanitarios el nivel será de 40 dB(A).

#### Artículo 13.6.13. Otras limitaciones

Queda prohibida la utilización de señales acústicas que no sean de emergencia, y de éstas queda prohibida su utilización de modo intencionado a no ser en situaciones de emergencia o comprobaciones.

Queda prohibida la utilización de elementos acústicos, radios, televisores, instrumentos musicales, altavoces, etc., que puedan molestar a personas o superar los niveles máximos permitidos. El Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, conceder autorización para actividades que superen los niveles permitidos.

Con autorización municipal que fijará los niveles máximos, se podrán superar los niveles nocturnos en obras urgentes o que no se puedan hacer durante el día.

Los propietarios de animales domésticos deberán adoptar las medidas precisas para evitar que los mismos generen molestias.

#### Artículo 13.6.14. Medidas correctoras.

Se propone para lograr la compatibilidad acústica con las actuaciones futuras propuestas en el Plan (nuevos accesos viarios-ronda) la colocación de pantallas o barreras acústicas para minimizar el impacto acústico sobre las zonas residenciales y docentes de Benicadim, Rases y Eixample-Portell.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

Asimismo en el caso de otros futuros equipamientos dotacionales docentes, sanitarios o culturales, deberá tenerse en cuenta su ubicación de cara a las fuentes de ruido existentes futuras o en su caso el diseño de las medidas correctoras correspondientes.

Deberá incidirse en la utilización de los aparcamientos públicos y cualquier otra actuación que siga posibilitando la disminución de los niveles sonoros en el centro urbano (entorno de ayuntamiento y calles adyacentes) para acercarse a los Objetivos de Calidad Acústica propuestos (55-45 dBA) en la situación más desfavorable (situación estival).

### SECCIÓN CUARTA. EMISIONES A LA ATMÓSFERA.

#### Artículo 13.6.14. Niveles de emisión.

Las emisiones a la atmósfera deberán de atenerse a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes prescritas por la legislación de carácter general en materia de contaminación atmosférica, constituida por la Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

Los límites de emisión de manera general son los siguientes:

Contaminantes	Unidad de medida	Niveles de emisión
Partículas sólidas	mg/Nm <sup>3</sup>	150
SO <sub>2</sub>	mg/Nm <sup>3</sup>	4.300
CO	p.p.m.	500
NO (medido como NO <sub>2</sub> )	p.p.m.	300
F total	mg/Nm <sup>3</sup>	250
Cl	mg/Nm <sup>3</sup>	230
H	mg/Nm <sup>3</sup>	460
SH2	mg/Nm <sup>3</sup>	10

El índice de ennegrecimiento no será superior al 1 en la Escala de Ringelman o al número 2 de la Escala Bacharach, que equivale al 20% de opacidad.

Para las instalaciones que utilicen fuel-oil se establecen los siguientes niveles de emisión:

1.- Opacidad.- Los índices de ennegrecimiento para cualquier potencia no deberán sobrepasar los valores que se indican a continuación, salvo tres períodos inferiores a diez minutos cada día.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG. NORMAS URBANÍSTICAS

## AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

<u>Instalaciones que utilicen:</u>	<u>Escala</u> Bacharach	<u>Escala</u> Pingelmann
Gas-oil o fuel doméstico	2	1
Fuel-oil pesado número 1 o BIA (Bajo índice de azufre)	4	2
Fuel-oil pesado número 2	5	2.5

### 2.- Niveles de emisión de SO2

<u>Instalaciones que emplean:</u>	<u>Niveles de emisión (mg/Nm<sup>3</sup>)</u>
Gasoil doméstico o gasoil BIA (bajo índice de azufre)	850
Fuel-oil pesado número 1	1.700
Fuel-oil pesado número 2	3.400

3.- Emisión de monóxido de carbono.- La emisión de monóxido de carbono de los gases de combustión, para cualquier potencia y combustible, no será superior a 1.445 p.p.m., que equivale a 2 gramos termia o  $4.8 \times 10^{-10}$  Kg/Joule.

### Artículo 13.6.15. Emisión global máxima.

La emisión global máxima de contaminantes (a excepción de partículas sólidas) se fija en 10 kg./hora en el suelo urbano residencia y de 40 kg./hora en el suelo urbano industrial.

### Artículo 13.6.16. Densidad máxima de emisión

La densidad máxima de emisión de contaminantes que se fija es la siguiente:

	<u>Niveles de emisión (mg/m<sup>2</sup> en 24 h.m.)</u>	
	<u>S.U.INDUST.</u>	<u>S.U.RESID.</u>
Emisión total media en 24 horas	1.000	300
Emisión total punta en 1 hora	2.000	600
Emisión polvo media en 24 horas	600	180
Emisión punta en 1 hora	1.200	360

### Artículo 13.6.17. Criterios de calidad del aire.

Los criterios admisibles de calidad del aire que se fijan comprenden las determinaciones prescritas por Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación, y los valores guía establecidos por el Real Decreto 102/2011, de 28 de



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, estableciendo nuevas normas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de azufre y partículas en suspensión.

La determinación de los niveles de inmisión se ajustará a las normas básicas técnicas para análisis y valoración de los contaminantes de naturaleza química presentes en la atmósfera, prescritas en la Orden de 10 de agosto de 1976 (Modificada por la Orden de 22 de marzo de 1990, con respecto al método para humo normalizado).

#### **Artículo 13.6.18. Conductos de evacuación y chimeneas.**

Las chimeneas y conductos de unión a las mismas deberán ser construidos con materiales resistentes o inertes a los productos que hayan de evacuar, y aislados convenientemente de toda otra construcción, de forma que su funcionamiento no afecte ni perjudique a ésta.

Las chimeneas deberán asegurar un buen tiro, sin velocidad excesiva de humos y gases, a fin de evitar la salida de llamas, cenizas o partículas que puedan superar los límites dispuestos en el presente Plan General Estructural.

Será obligatoria la revisión anual, como mínimo, del buen funcionamiento de las instalaciones industriales y de calefacción.

En los casos de que sea necesario, y especialmente en incineración de desperdicios, deberán instalarse aquellos elementos de tratamiento (cámara de post-combustión, etc.) que aseguren el estricto cumplimiento de las disposiciones.

Para el cálculo de la altura de las chimeneas se seguirán las determinaciones del Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, que regula la instalación y funcionamiento de las actividades industriales incluidas en el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera.

Todos los conductos de salida de humos o gases deberán estar provistos de un registro para la toma de muestras situado en lugar accesible y en las condiciones que se establecen en la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.

#### **Artículo 13.6.19. Actividades al aire libre.**

Las actividades al aire libre que por su naturaleza no puedan canalizar sus emisiones para constituirse en fuentes fijas, deberán tomar todas las medidas necesarias



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

para que a una distancia de 2,50 metros en horizontal del límite físico en que se efectúe dicha actividad, el nivel de emisión no supere los límites establecidos.

#### SECCIÓN QUINTA. RIESGO DE INCENDIOS.

##### **Artículo 13.6.20. Ejecución de obras y trabajos en zonas forestales y sus inmediaciones.**

Todas las actuaciones que se realicen en las zonas forestales, así como en sus inmediaciones habrán de cumplir lo indicado en el Decreto 7/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, en el que se aprueba el pliego general de normas de seguridad en prevención de incendios forestales que se han de observar en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o en sus inmediaciones.

##### **Artículo 13.6.21. Plan de prevención de incendios forestales.**

Es de aplicación directa en el término municipal de Beniarbeig, el Plan de Prevención de Incendios Forestales de la Demarcación Forestal de Altea.

#### CAPITULO SÉPTIMO. VIGILANCIA AMBIENTAL.

##### **Artículo 13.7.1. Seguimiento del desarrollo del Plan General Estructural**

Durante el período de vigencia del Plan General Estructural el Ayuntamiento presentará, con una periodicidad anual en la Consellería de Medio Ambiente **informe ambiental de seguimiento** en el que se dará cuenta del cumplimiento del Programa de Vigilancia descrito en el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), de los efectos derivados del Plan y del grado de correspondencia de esos efectos con los previstos en el ISA. Estos Informes de Seguimiento deberán ser redactados por un técnico municipal y serán remitidos al órgano ambiental para su conocimiento.

Se establecen las siguientes modalidades de seguimiento del Plan, con la finalidad de que el órgano promotor pueda identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y pueda llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.

- Para la comprobación del cumplimiento de las determinaciones, previsiones y objetivos del Plan, así de sus posibles variaciones, se utilizará el sistema de indicadores establecido en el artículo siguiente.
- La valoración de las desviaciones –magnitud, causas, reversibilidad y relevancia – y la elaboración de propuestas para su corrección serán la base fundamental del informe de seguimiento.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

Además de los controles especificados en el sistema de indicadores, se prestará especial observancia a lo siguiente:

- Aparición de edificaciones dispersas fuera de ordenación.
- Grado de cumplimiento en la gestión de los residuos sólidos urbanos inertes e industriales.
- Grado de ejecución de las obras de infraestructura previstas para garantizar el correcto tratamiento de las aguas residuales".
- Grado de eficacia de las medidas transitorias adoptadas para disminuir la afección sobre inmuebles y personas en las dotaciones públicas afectadas por riesgo de inundación.

### Artículo 13.7.2. Indicadores ambientales de seguimiento.

Los indicadores ambientales que el plan considera como sistema de seguimiento de los objetivos medioambientales del Plan son los siguientes:



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

**TABLA-1. INDICADORES AMBIENTALES DEL PGE DE BENIARBEIG**

OBJETIVO	INDICADOR	MAGNITUD DE CALCULO	AÑO
UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO	Incremento poblacional: Proyecciones de población y Capacidad de Carga	nº de habitantes	
	Porcentaje de suelo urbano-urbanizable desarrollado, urbanizado y consolidado en más del 90%.	m2s	
	Porcentaje de suelo planificado (m2s) en relación con la demanda de suelo (m2s), por usos urbanísticos.	m2s	
	% de solares vacantes en suelo urbano por uso.	m2s	
	Incremento del consumo de suelo por crecimiento urbanístico < ETCV	m2s	
	Intensidad de uso - IEB	m2s / m2t	
PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL	Porcentaje del TM afectado por figuras de protección medioambiental;	%	
	% TM clasificado como SNUP;	%	
	% SNUC sujeto a zona de ordenación diferenciada, por usos y aprovechamientos.	%	
MANTENIMIENTO DEL CARÁCTER RURAL DEL SNU	Nº de viviendas legales creadas en suelo no urbanizable (Evitar la proliferación de viviendas)	Uds/año	
	Nº de viviendas sin licencia creadas en suelo no urbanizable (Evitar la proliferación de viviendas)	Uds/año	
PREVENCION DE RIESGOS	% de suelo urbano-urbanizable afectado por niveles de riesgo	%	
	Cuantía de los daños materiales ocasionados como consecuencia de fenómenos naturales.		
	Presupuesto dedicado a obras de infraestructuras cuyo fin sea tomar las medidas adecuadas para evitar y/o disminuir el riesgo de inundación en el término municipal.		
	Zonas con niveles sonoros de recepción externos adecuados.	m2s	
USO SOSTENIBLE Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS	Dotación de suministro para abastecimiento.	l/hab.día	
	Demandas estimadas para abastecimiento.	m3/año	
	Calidad del agua de abastecimiento: presencia de nitratos		
	Superficie agrícola regada con aguas reutilizadas	%	
	Viviendas conectadas a una depuradora	%	
	Caudal de servicio en depuración (m3/día) < Caudal de diseño EDAR (m3/día)	m3/día	
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	Cumplimiento de los parámetros de vertido.		
	Construcciones y edificaciones tradicionales rehabilitadas y recuperadas		
	Número de elementos catalogados (BICs, BRL...).		
ADECUADA GESTIÓN DE RESIDUOS	Volumen de residuos sólidos urbanos	Tn/año	
	Gestión y reciclaje de plásticos, vidrio y embalajes	Tn/año	
	Nº de ecoparques y grupos de contenedores de recogida de residuos.		
EFICIENCIA DE LOS RECURSOS ENERGÉTICOS	Consumo de energía	tep/año	
	Distribución del consumo por tipo de fuente (petróleo, carbón, gas natural, nuclear y renovables) expresada en % respecto al total.	%	
	Distribución del consumo (% residencial, servicios, industrial, etc)	%	
MEJORA DEL ENTORNO URBANO	Áreas degradadas en el suelo urbano	%	
INTEGRACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE	Superficie de la Infraestructura Verde, excluyendo la de los espacios de valor ambiental o cultural que tienen alguna figura de protección definida en la legislación vigente	m2	
PROTECCIÓN DEL PAISAJE	Presupuesto municipal anual dedicado a actuaciones relacionadas con el paisaje.	€	
EFICIENCIA EN LA MOVILIDAD URBANA	Índice de vehículos de turismo por cada 1.000 habitantes		
	Porcentaje de viajero para vehículo privado, transporte público, peatón, bici,	%	
	Longitud de Viales de coexistencia y reservados al transporte público.	m	
	Longitud de itinerarios peatonales y ciclistas.	m	
IMPLICACIÓN DE LA CIUDADANÍA EN LA TOMA DE DECISIONES	Número de actividades para fomentar la participación pública en las decisiones del planeamiento y/o el desarrollo de proyectos urbanos y % población participante	Ud	
TURISMO	Población turística nacional y extranjera	%	

### Artículo 13.7.3. Medidas transitorias de aplicación a las dotaciones públicas afectadas por riesgo de inundación.

En el término municipal de Beniarbeig existen varios equipamientos públicos afectados por riesgo de inundación: el parque fluvial, la piscina municipal, el campo de fútbol y el pabellón polideportivo.

El campo de fútbol, el parque fluvial y la piscina municipal, al ser instalaciones a ras de suelo y al aire libre no son especialmente preocupantes; si lo es el pabellón cubierto. Por ello el Plan prevé la redacción de un Plan Especial para adoptar medidas correctoras que permitan que el ámbito del pabellón cubierto deje de ser inundable.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

Hasta que se apruebe dicho Plan especial se adoptan las siguientes medidas transitorias con la finalidad de disminuir la afección del riesgo de inundación sobre el inmueble y sus usuarios:

- Tanto el encargado de las instalaciones como la policía municipal deberán cerrar la instalación del polideportivo en los casos de riesgos metereológicos de lluvia de nivel naranja o rojo



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

##### 1. Edificios no ajustados a las determinaciones del Plan.

Se establecen las siguientes tipologías de edificaciones no ajustadas a las determinaciones del presente Plan, como integrante de la ordenación pormenorizada del Plan y como régimen transitorio para las mismas:

###### A) Edificaciones en situación de fuera de ordenación sustantivo.

Son aquellas edificaciones que presenten una, al menos, de las siguientes características:

- Ocupar, aunque sea parcialmente, el viario público previsto por el Plan.
- Ocupar los espacios libres o las reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario previstos por el Plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.
- Estar afectado por operaciones de remodelación urbana.
- Haber sido construido en contra de las determinaciones del planeamiento o de la normativa urbanística vigente, mientras no sean legalizados, aunque haya prescrito su expediente de infracción urbanística, o ni siquiera lo tengan iniciado.
- En suelo rural, haber incumplido las condiciones de uso autorizadas específicamente.

###### B) Edificaciones en situación de fuera de ordenación diferido.

Son aquellas edificaciones que presenten una, al menos, de las siguientes características:

- Instalaciones industriales, terciarias o de explotación agropecuaria que se encuentren en entornos residenciales donde constituyan un uso prohibido, en tanto no sea posible paliar las molestias que puedan causar a la población circundante mediante la adopción de medidas correctoras.

###### C) Edificaciones no ajustadas al planeamiento.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

Son aquellas edificaciones que presentan alguna circunstancia que le suponga disconformidad con las determinaciones del planeamiento y no se encuentre en ninguno de los dos casos anteriores. Por tanto y salvo en los supuestos de los dos apartados anteriores, el incumplimiento de las condiciones de separación a los linderos y a la alineación exterior, de altura máxima, de número de plantas, etc. no será causa de calificación como fuera de ordenación de los edificios existentes.

Se encuentran en este caso las viviendas legalmente edificadas en la antigua “urbanización Colina del Sol”

### 2. Actividades y obras permitidas en edificaciones en situación de fuera de ordenación sustantivo

En las construcciones en situación de fuera de ordenación sustantivo se permitirán las siguientes obras:

- A) No se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias el deber normal de conservación. Sólo se pueden dar licencias de actividad para el uso que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destinó en su origen.
- B) Sólo se pueden autorizar cambios de actividad u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al nuevo planeamiento.
- C) En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación sólo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.
- D) También será autorizables las obras que adeguen el edificio a la nueva ordenación.
- E) Se permitirán los usos previstos como característicos, complementarios o compatibles en la zona contigua o más inmediata al edificio fuera de ordenación, siempre que no esté prevista la adquisición del inmueble o la gestión de la unidad en que se halle comprendido en el plazo máximo de 10 años y que el titular de dicho inmueble renuncie, así como el titular de la actividad si fuere distinto, a indemnización por cese del uso o actividad formalizada en documento público. El acto municipal de autorización,



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

conteniendo la renuncia de indemnización de tal forma documentada, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

### 3. Actividades y obras permitidas en edificaciones en situación de fuera de ordenación diferido

En las construcciones en situación de fuera de ordenación diferido se permitirán las siguientes obras:

Se autorizarán los cambios de uso o de actividad según los usos autorizados por el Plan.

### 4. Actividades y obras permitidas en edificaciones no ajustadas al planeamiento.

En las construcciones y edificios que pese a no ajustarse al nuevo Plan no estén declaradas «fuera de ordenación», ni se puedan incluir en alguno de los supuestos referidos en los apartados anteriores, se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.**

Hasta que se apruebe una ordenanza municipal que regule el trámite y vigencia de las licencias de obra se aplicará transitoriamente respecto a la caducidad de las mismas, lo dispuesto en el TRLOTUP.

Las actuaciones con licencia de obras concedida, se regirán provisionalmente, en cuanto a su vigencia, por lo previsto en la Norma legal que legitimó el otorgamiento de la misma, por plazo máximo de un año desde la fecha de aprobación definitiva del presente Plan.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA VIGENTE EN EL MOMENTO DE REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL.**

Las referencias que en el presente documento se contienen a la normativa en vigor en el momento de la redacción del presente Plan General Estructural, se considerarán sustituidas por referencias a la normativa que la sustituya.

Beniarbeig, febrero de 2023

El Director del equipo Redactor:

Francisco Forqués Moncho



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG. NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

## 2. FICHAS DE ZONA

Se incluyen a continuación las fichas de zona, relativas a las zonas de ordenación estructural que define el plan, según los modelos que se incluyen en el anexo V del TRLOTUP.





# AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

## PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHA DE ZONA RURAL	CLASE DE SUELO:	NO URBANIZABLE COMÚN		
	NOMBRE DE LA ZONA: ZONA RURAL COMÚN-1 (Viv. Unif. Compatible)			
DEFINICIÓN DE LA ZONA				
CODIGO DE LA ZONA		ZRC-1		
SUPERFICIE		1.750.097 m <sup>2</sup>		
USOS DOMINANTES	Primario: Agrario, Extractivo y medioambiental			
USOS COMPATIBLES	<p>Almacenes vinculados a la explotación agrícola, ganadera, cinegética o forestal. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales.</p> <p>Vivienda aislada y familiar.</p> <p>Actividades terciarias y de servicios: establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados; centros recreativos, deportivos y de ocio; campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.</p> <p>Generación de energía renovable.</p>			
USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás			
PLANO GENERAL				

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20 de febrero de 2023, el Ayuntamiento de Beniarbeig acordó la aprobación provisional del Plan General Estructural de Beniarbeig. La Secretaría, documento firmado electrónicamente.



## PROTECCIONES

**Patrimoniales:** Las derivadas del Catálogo de Protecciones

**Riesgos:** Patricova-Inundabilidad.

**Otros:** Perímetros de protección de captaciones de agua para el consumo humano, vías pecuarias

## AFECCIONES

Las derivadas de los cauces de barrancos, de las zonas inundables, de las carreteras comarcales, del estudio de paisaje y de las áreas de aprovechamiento de rocas de uso industrial.

## PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

Se tendrán en cuenta los siguientes Programas de Paisaje definidos en el estudio de Paisaje

Programa de Paisaje nº 4: Senda Verde del Riu Girona.

Programa de Paisaje nº 5: Preservación de vistas al casco histórico.

Programa de Paisaje nº 6: Interconexión no motorizada entre los principales elementos de la Infraestructura Verde.

## CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

La generación de energías renovables para autoconsumo sólo se permitirá, con las medidas correctoras necesarias para minimizar su impacto visual, en las edificaciones legalmente establecidas.

Resto de condiciones: las establecidas en el TRLOTUP

A cualquiera de los usos o aprovechamientos permitidos se les exigirá una previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y una completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del promotor.

El uso extractivo solo se permitirá en las áreas denominadas "Áreas de aprovechamiento de rocas industriales" y mediante un Plan Especial.

## ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

**GENERALES:** Las impuestas por el Catálogo de Protecciones y las Normas de Paisaje, detalladas en las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural, correspondientes a esta zona (Título XIII - Normas de Protección)

**PARTICULARES:** Se establecen en la sección primera (ZRC-1) del Capítulo II del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGE





## AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHA DE ZONA RURAL	CLASE DE SUELO:	NO URBANIZABLE COMÚN
	NOMBRE DE LA ZONA:	ZONA RURAL COMÚN-2 (Compatible terciario-servicios)
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE LA ZONA	ZRC-2	
SUPERFICIE	627.969 m <sup>2</sup>	
USOS DOMINANTES	Primario: Agrario, Extractivo y medioambiental	
USOS COMPATIBLES	Almacenes vinculados a la explotación agrícola, ganadera, cinegética o forestal. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales. Vivienda aislada y familiar. Actividades terciarias y de servicios. Generación de energía renovable.	
USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás	
PLANO GENERAL		



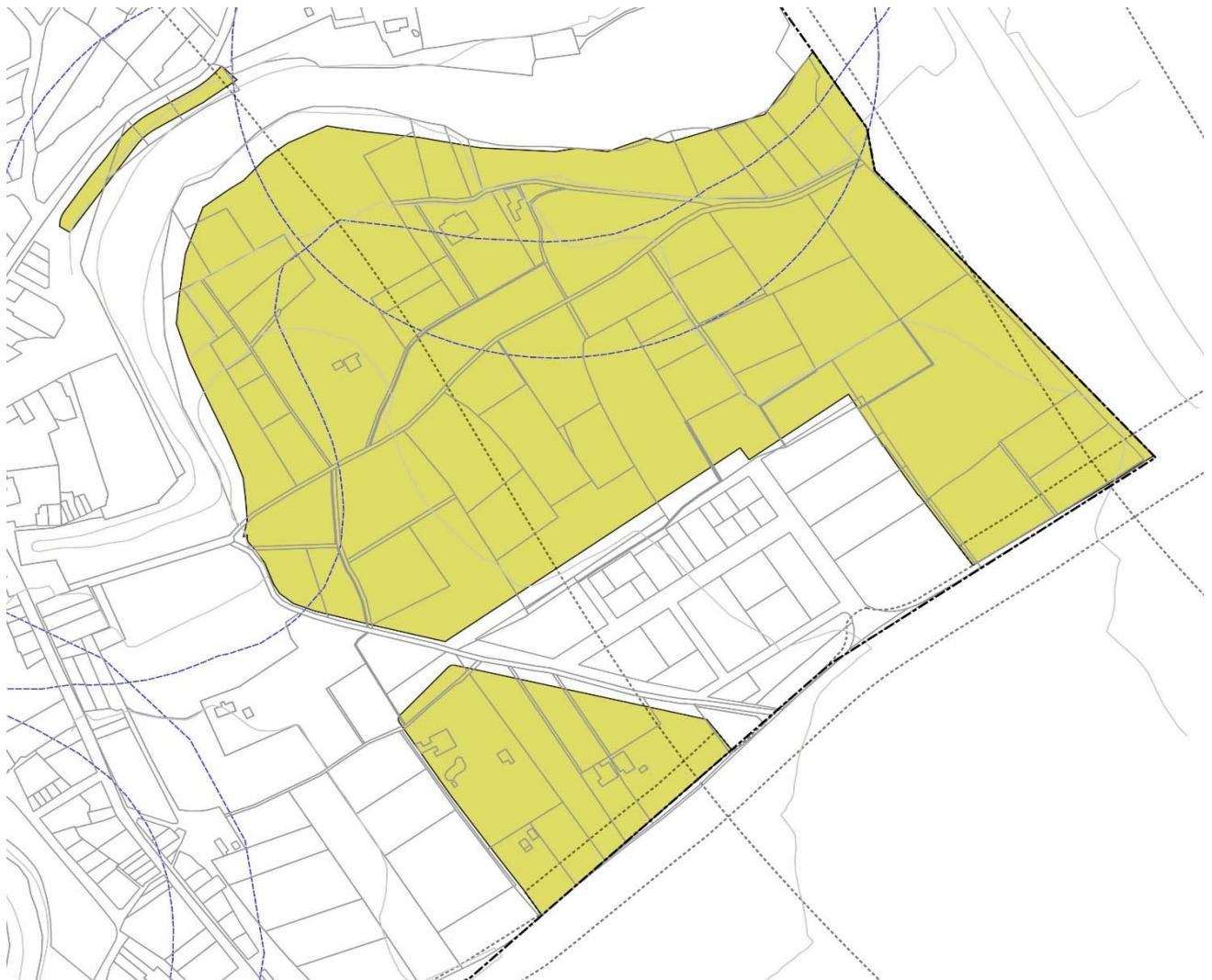
<b>PROTECCIONES</b>
<b>Patrimoniales:</b> Las derivadas del Catálogo de Protecciones
<b>Riesgos:</b> Patricova-Inundabilidad, tráfico de mercancías peligrosas.
<b>Otros:</b> Perímetros de protección de captaciones de agua para el consumo humano, perímetro de protección de la EDAR, vías pecuarias
<b>AFECCIONES</b>
Las derivadas de los cauces del río Girona y barrancos, de las zonas inundables, de las carreteras comarcales y autopista, del estudio de paisaje y de las áreas de aprovechamiento de rocas de uso industrial.
<b>PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN</b>
Se tendrán en cuenta los siguientes Programas de Paisaje definidos en el estudio de Paisaje
Programa de Paisaje nº 4: Senda Verde del Riu Girona.
Programa de Paisaje nº 5: Preservación de vistas al casco histórico.
Programa de Paisaje nº 6: Interconexión no motorizada entre los principales elementos de la
<b>CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS</b>
La generación de energías renovables para autoconsumo sólo se permitirá, con las medidas correctoras necesarias para minimizar su impacto visual, en las edificaciones legalmente establecidas.
Resto de condiciones: las establecidas en el TRLOTUP
A cualquiera de los usos o aprovechamientos permitidos se les exigirá una previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y una completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del promotor.
El uso extractivo solo se permitirá en las áreas denominadas "Áreas de aprovechamiento de rocas industriales" y mediante un Plan Especial.
<b>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES</b>
<b>GENERALES:</b> Las impuestas por el Catálogo de Protecciones y las Normas de Paisaje, detalladas en las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural, correspondientes a esta zona (Título XIII - Normas de Protección)
<b>PARTICULARES:</b> Se establecen en la sección segunda (ZRC-2) del Capítulo II del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGE





## AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHA DE ZONA RURAL	CLASE DE SUELO:	NO URBANIZABLE COMÚN		
	NOMBRE DE LA ZONA:	ZONA RURAL COMÚN-3 (Incompatible edificación)		
DEFINICIÓN DE LA ZONA				
CÓDIGO DE LA ZONA	<b>ZRC-3</b>			
SUPERFICIE	413.153 m <sup>2</sup>			
USOS DOMINANTES	Primario: Agrario			
USOS COMPATIBLES	Almacenes vinculados a la explotación agrícola, ganadera, cinegética o forestal. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales. Generación de energía renovable. Uso extractivo			
USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás			
PLANO GENERAL				
				



<b>PROTECCIONES</b>
<b>Riesgos:</b> Patricova-Inundabilidad, tráfico de mercancías peligrosas.
<b>Otros:</b> Perímetro de protección de la EDAR.
<b>AFECCIONES</b>
Las derivadas del cauce del río Girona, de las zonas inundables, de las carreteras comarcales y autopista y del estudio de paisaje.
<b>PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN</b>
<p>Se tendrán en cuenta los siguientes Programas de Paisaje definidos en el estudio de Paisaje</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Programa de Paisaje nº 4: Senda Verde del Riu Girona.</li> <li>Programa de Paisaje nº 5: Preservación de vistas al casco histórico.</li> <li>Programa de Paisaje nº 6: Interconexión no motorizada entre los principales elementos de la Infraestructura Verde.</li> </ul>
<b>CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS</b>
<p>La generación de energías renovables para autoconsumo sólo se permitirá, con las medidas correctoras necesarias para minimizar su impacto visual, en las edificaciones legalmente establecidas.</p> <p>Resto de condiciones: las establecidas en el TRLOTUP</p> <p>A cualquiera de los usos o aprovechamientos permitidos se les exigirá una previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y una completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del promotor.</p>
<b>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES</b>
<p><b>GENERALES:</b> Las impuestas por el Catálogo de Protecciones y las Normas de Paisaje, detalladas en las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural, correspondientes a esta zona (Título XIII - Normas de Protección)</p> <p><b>PARTICULARES:</b> Se establecen en la sección tercera (ZRC-3) del Capítulo II del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGE</p>





## AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHA DE ZONA RURAL	CLASE DE SUELO:	NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN
	NOMBRE DE LA ZONA:	ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL - ECOLÓGICO-PAISAJÍSTICA
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE LA ZONA		ZRP-NA-EP
SUPERFICIE		2.444.599 m <sup>2</sup>
USOS DOMINANTES		Primario: Agrario y medioambiental
USOS COMPATIBLES		Edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos e infraestructuras Rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes.
USOS INCOMPATIBLES		Todos los demás, incluso la generación de energía renovable (salvo para autoconsumo)
PLANO GENERAL		

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20 de febrero de 2023, el Ayuntamiento de Beniarbeig acordó la aprobación provisional del Plan General Estructural de Beniarbeig. La Secretaría, documento firmado electrónicamente.

Cód. Validación: ZFESCM4ECL0KmgY66JRSJCL4Y  
Verificación: <https://beniarbeig.sedelectronica.es>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 133 de 173



<b>PROTECCIONES</b>
<b>Patrimoniales:</b> Las derivadas del Catálogo de Protecciones
<b>Riesgos:</b> Patricova-Inundabilidad.
<b>Otros:</b> Perímetros de protección de las captaciones de agua, vías pecuarias, LIC
<b>AFECCIONES</b>
Las derivadas de los cauces del río Girona y barrancos, de las zonas inundables, de las carreteras comarcales y autopista, del estudio de paisaje, del PATFOR y del LIC
<b>PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN</b>
Se tendrán en cuenta los siguientes Programas de Paisaje definidos en el estudio de Paisaje Programa de Paisaje nº 4: Senda Verde del Riu Girona. Programa de Paisaje nº 6: Interconexión no motorizada entre los principales elementos de la Infraestructura
<b>CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS</b>
Las edificaciones tradicionales existentes podrán ampliarse hasta un máximo del 20% de la superficie existente La generación de energías renovables para autoconsumo sólo se permitirá, con las medidas correctoras necesarias para minimizar su impacto visual, en las edificaciones legalmente establecidas. Resto de condiciones: las establecidas en el TRLOTUP A cualquiera de los usos o aprovechamientos permitidos se les exigirá una previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y una completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del promotor.
<b>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES</b>
<b>GENERALES:</b> Las impuestas por el Catálogo de Protecciones y las Normas de Paisaje, detalladas en las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural, correspondientes a esta zona (Título XIII - Normas de Protección)
<b>PARTICULARES:</b> Se establecen en la sección primera (ZRP-NA-EP) del Capítulo III del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGE





## AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHA DE ZONA RURAL	CLASE DE SUELO:	NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN
	NOMBRE DE LA ZONA:	ZONA RURAL PROTEGIDA AGROPECUARIA
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CODIGO DE LA ZONA		<b>ZRP-AG</b>
SUPERFICIE		748.781 m <sup>2</sup>
USOS DOMINANTES		Primario: Agrario
USOS COMPATIBLES		Usos ligados al mantenimiento de las infraestructuras. Edificaciones vinculadas a la explotación agrícola Rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes.
USOS INCOMPATIBLES		Todos los demás, incluso la generación de energía renovable (salvo para autoconsumo)

### PLANO GENERAL



DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20 de febrero de 2023, el Ayuntamiento de Beniarbeig acordó la aprobación provisional del Plan General Estructural de Beniarbeig. La Secretaría, documento firmado electrónicamente.

Cód. Validación: 7FFSC4EFC1OKM9Y66IRSJCL4Y  
Verificación: <https://beniarbeig.es/verificar>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 135 de 173

<b>PROTECCIONES</b>
<b>Patrimoniales:</b> Las derivadas del Catálogo de Protecciones
<b>Riesgos:</b> Patricova-Inundabilidad.
<b>Otros:</b> Vías pecuarias,
<b>AFECCIONES</b>
Las derivadas de los cauces de barrancos, de las zonas inundables, de las carreteras comarcales, del estudio de paisaje y del PATFOR.
<b>PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN</b>
Se tendrán en cuenta los siguientes Programas de Paisaje definidos en el estudio de Paisaje
Programa de Paisaje nº 4: Senda Verde del Riu Girona.
Programa de Paisaje nº 6: Interconexión no motorizada entre los principales elementos de la Infraestructura Verde.
<b>CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS</b>
Las edificaciones tradicionales existentes podrán ampliarse hasta un máximo del 20% de la superficie existente
La generación de energías renovables para autoconsumo sólo se permitirá, con las medidas correctoras necesarias para minimizar su impacto visual, en las edificaciones legalmente establecidas.
Resto de condiciones: las establecidas en el TRLOTUP
A cualquiera de los usos o aprovechamientos permitidos se les exigirá una previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y una completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del promotor.
<b>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES</b>
<b>GENERALES:</b> Las impuestas por el Catálogo de Protecciones y las Normas de Paisaje, detalladas en las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural, correspondientes a esta zona (Título XIII - Normas de Protección)
<b>PARTICULARES:</b> Se establecen en la sección segunda (ZRP-AG) del Capítulo III del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGE





## AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHA DE ZONA RURAL	CLASE DE SUELO:	NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN
	NOMBRE DE LA ZONA:	ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES - CAUCES
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CODIGO DE LA ZONA		ZRP-AF-CA
SUPERFICIE		92.263 m <sup>2</sup>
USOS DOMINANTES		Dominio público hidráulico
USOS COMPATIBLES		Los establecidos en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
USOS INCOMPATIBLES		Todos los demás, incluso la generación de energía renovable.
PLANO		



<b>PROTECCIONES</b>
<b>Aguas:</b> Las establecidas en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
<b>AFECCIONES</b>
Las establecidas en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
<b>PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN</b>
Se tendrán en cuenta los siguientes Programas de Paisaje definidos en el estudio de Paisaje Programa de Paisaje nº 4: Senda Verde del Riu Girona. Programa de Paisaje nº 6: Interconexión no motorizada entre los principales elementos de la Infraestructura Verde.
<b>CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS</b>
<b>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES</b>
GENERALES: Las impuestas por el Catálogo de Protecciones y las Normas de Paisaje, detalladas en las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural, correspondientes a esta zona (Título XIII - Normas de Protección) PARTICULARES: Se establecen en la sección tercera (ZRP-AF-CA) del Capítulo III del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGE





## AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHA DE ZONA RURAL	CLASE DE SUELO:	NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN		
	NOMBRE DE LA ZONA: ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES - INFRAESTRUCTURAS			
DEFINICIÓN DE LA ZONA				
CÓDIGO DE LA ZONA	<b>ZRP-AF-I</b>			
SUPERFICIE	389.247 m <sup>2</sup>			
USOS DOMINANTES	Dominio público			
USOS COMPATIBLES	Los permitidos por la ley de carreteras del estado; ley de carreteras de la Comunitat Valenciana; ley de ferrocarriles de la Generalitat; ley del sector eléctrico; y ley de hidrocarburos			
USOS INCOMPATIBLES	Los no permitidos por las legislaciones citadas en los usos compatibles			
PLANO				



<b>PROTECCIONES</b>
<b>Infraestructuras:</b> Las derivadas de la ley de carreteras del estado; ley de carreteras de la Comunitat Valenciana; ley de ferrocarriles de la Generalitat; ley del sector eléctrico; y ley de hidrocarburos.
<b>AFECCIONES</b>
Las derivadas de la ley de carreteras del estado; ley de carreteras de la Comunitat Valenciana, PATFOR, zonas inundables.
<b>PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN</b>
<p>Se tendrán en cuenta los siguientes Programas de Paisaje definidos en el estudio de Paisaje</p> <p>Programa de Paisaje nº 4: Senda Verde del Riu Girona.</p> <p>Programa de Paisaje nº 6: Interconexión no motorizada entre los principales elementos de la Disposición de pantallas visuales o acústicas de carácter vegetal en áreas urbanas.</p>
<b>CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS</b>
Las establecidas para la zona con la que se superpongan.
<b>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES</b>
Las establecidas para la zona con la que se superpongan.
<b>GENERALES:</b> Las impuestas por el Catálogo de Protecciones y las Normas de Paisaje, detalladas en las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural, correspondientes a esta zona (Título XIII - Normas de Protección) <b>PARTICULARES:</b> Se establecen en la sección cuarta (ZRP-AF-I) del Capítulo III del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGE





## AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHA DE ZONA RURAL	CLASE DE SUELO:	NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN		
	NOMBRE DE LA ZONA: ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES - VIAS PECUARIAS			
DEFINICIÓN DE LA ZONA				
CODIGO DE LA ZONA	<b>ZRP-AF-VP</b>			
SUPERFICIE	74.392 m <sup>2</sup>			
USOS DOMINANTES	Dominio público			
USOS COMPATIBLES	Los permitidos por la ley de vias pecuarias de la Comunitat Valenciana			
USOS INCOMPATIBLES	Los no permitidos por la ley de vias pecuarias de la Comunitat Valenciana			
PLANO				



<b>PROTECCIONES</b>
<b>Vías pecuarias:</b> Las derivadas de la ley de vías pecuarias de la Comunitat Valenciana
<b>AFECCIONES</b>
Las derivadas de la ley de vías pecuarias de la Comunitat Valenciana
La gestión de este suelo incorporará las siguientes determinaciones: Deslinde y mantenimiento de las vías pecuarias Habilitación de las mismas para su uso peatonal y de tráfico no motorizado.
<b>CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS</b>
Las establecidas en la ley de vías pecuarias de la Comunitat Valenciana
<b>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES</b>
<b>GENERALES:</b> Las impuestas por el Catálogo de Protecciones y las Normas de Paisaje, detalladas en las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural, correspondientes a esta zona (Título XIII - Normas de Protección) <b>PARTICULARES:</b> Se establecen en la sección quinta (ZRP-AF-VP) del Capítulo III del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGE





## AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHA DE ZONA URBANIZADA	CLASE DE SUELO:	URBANO
	NOMBRE DE LA ZONA:	ZONA URBANIZADA NUCLEO HISTÓRICO
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE LA ZONA	ZUR-NH	
SUPERFICIE	37.657 m <sup>2</sup>	
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO	
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL	
DENSIDAD	52 viv/ha	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	1,39 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
POBLACIÓN MÁXIMA	407 habitantes	
PLANO GENERAL		
		

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20 de febrero de 2023, el Ayuntamiento de Beniarbeig acordó la aprobación provisional del Plan General Estructural de Beniarbeig. La Secretaría, documento firmado electrónicamente.

Cód. Validación: 7FFSCJ4EC1OKM9Y66JRSJCL4Y  
Verificación: <https://beniarbeig.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 143 de 173



<b>PROTECCIONES</b>	
<b>Patrimoniales:</b> Las derivadas del Catálogo de Protecciones	
<b>Otros:</b> Vias pecuarias	
<b>AFECCIONES</b>	
Las derivadas de los cauces del río Girona y barrancos, de las carreteras comarcales, de las vías pecuarias y del estudio de paisaje.	
<b>PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN</b>	
Se tendrán en cuenta los siguientes Programas de Paisaje definidos en el estudio de Paisaje	
Programa de Paisaje nº 1: Mantenimiento de la identidad del casco urbano tradicional	
Programa de Paisaje nº 4: Senda Verde del Riu Girona.	
Programa de Paisaje nº 5: Preservación de vistas al casco histórico.	
<b>CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS</b>	
USO DOMINANTE	SISTEMA DE ORDENACIÓN: Alineación de calle TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS Manzana cerrada
USOS COMPATIBLES	El sistema de ordenación y las tipologías edificatorias serán las del uso dominante Las intensidades y condiciones para la implantación de los usos complementarios o compatibles con el uso predominante, así como sus limitaciones se establecerán en el Plan de Ordenación Pormenorizada.
<b>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES</b>	
GENERALES: Las impuestas por el Catálogo de Protecciones y las Normas de Paisaje, detalladas en las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural, correspondientes a esta zona (Título XIII - Normas de Protección)	
PARTICULARES: Se establecerán en el Plan de Ordenación Pormenorizada	





## AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHA DE ZONA URBANIZADA	CLASE DE SUELO:	URBANO
	NOMBRE DE LA ZONA:	ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE LA ZONA	ZUR-RE1	
SUPERFICIE	63.826 m <sup>2</sup>	
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO	
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL	
DENSIDAD	65 viv/ha	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	0,98 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
POBLACIÓN MÁXIMA	878 habitantes	
PLANO GENERAL		



<b>PROTECCIONES</b>	
<b>Patrimoniales:</b> Las derivadas del Catálogo de Protecciones	
<b>Riesgos:</b>	
<b>Otros:</b> Vias pecuarias	
<b>AFECCIONES</b>	
Las derivadas de los cauces del río Girona y barrancos, de las carreteras comarcales, de las vias pecuarias y del estudio de paisaje.	
<b>PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN</b>	
Se tendrán en cuenta los siguientes Programas de Paisaje definidos en el estudio de Paisaje	
Programa de Paisaje nº 1: Mantenimiento de la identidad del casco urbano tradicional	
Programa de Paisaje nº 4: Senda Verde del Riu Girona.	
Programa de Paisaje nº 5: Preservación de vistas al casco histórico.	
<b>CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS</b>	
USO DOMINANTE	SISTEMA DE ORDENACIÓN: A definir en el POP para cada Subzona
USOS COMPATIBLES	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS A definir en el POP para cada Subzona
	El sistema de ordenación y las tipologías edificatorias serán las del uso dominante
	Las intensidades y condiciones para la implantación de los usos complementarios o compatibles con el uso predominante, así como sus limitaciones se establecerán en el Plan de Ordenación Pormenorizada.
<b>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES</b>	
<b>GENERALES:</b> Las impuestas por el Catálogo de Protecciones y las Normas de Paisaje, detalladas en las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural, correspondientes a esta zona (Título XIII - Normas de Protección)	
<b>PARTICULARES:</b> Se establecerán en el Plan de Ordenación Pormenorizada	





## AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHA DE ZONA URBANIZADA	CLASE DE SUELO:	URBANO
	NOMBRE DE LA ZONA:	ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE LA ZONA	ZUR-RE2	
SUPERFICIE	148.918 m <sup>2</sup>	
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO	
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL	
DENSIDAD	25 viv/ha	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	0,37 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
POBLACIÓN MÁXIMA	781 habitantes	
PLANO GENERAL		



DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20 de febrero de 2023, el Ayuntamiento de Beniarbeig acordó la aprobación provisional del Plan General Estructural de Beniarbeig. La Secretaría, documento firmado electrónicamente.



<b>PROTECCIONES</b>	
<b>Patrimoniales:</b> Las derivadas del Catálogo de Protecciones	
<b>Riesgos:</b> Patricova-Inundabilidad.	
<b>Otros:</b> Vias pecuarias	
<b>AFECCIONES</b>	
Las derivadas del cauce del río Girona, el barranco de Segaria, de las carreteras comarcas y del estudio de paisaje.	
<b>PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN</b>	
Se tendrán en cuenta los siguientes Programas de Paisaje definidos en el estudio de Paisaje	
Programa de Paisaje nº 1: Mantenimiento de la identidad del casco urbano tradicional	
Programa de Paisaje nº 4: Senda Verde del Riu Girona.	
Programa de Paisaje nº 5: Preservación de vistas al casco histórico.	
<b>CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS</b>	
USO DOMINANTE	SISTEMA DE ORDENACIÓN: Definición volumétrica
USOS COMPATIBLES	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS Bloque adosado y bloque exento
El sistema de ordenación y las tipologías edificatorias serán las del uso dominante	
Las intensidades y condiciones para la implantación de los usos complementarios o compatibles con el uso predominante, así como sus limitaciones se establecerán en el Plan de Ordenación Pormenorizada.	
<b>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES</b>	
<b>GENERALES:</b> Las impuestas por el Catálogo de Protecciones y las Normas de Paisaje, detalladas en las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural, correspondientes a esta zona (Título XIII - Normas de Protección)	
<b>PARTICULARES:</b> Se establecerán en el Plan de Ordenación Pormenorizada	

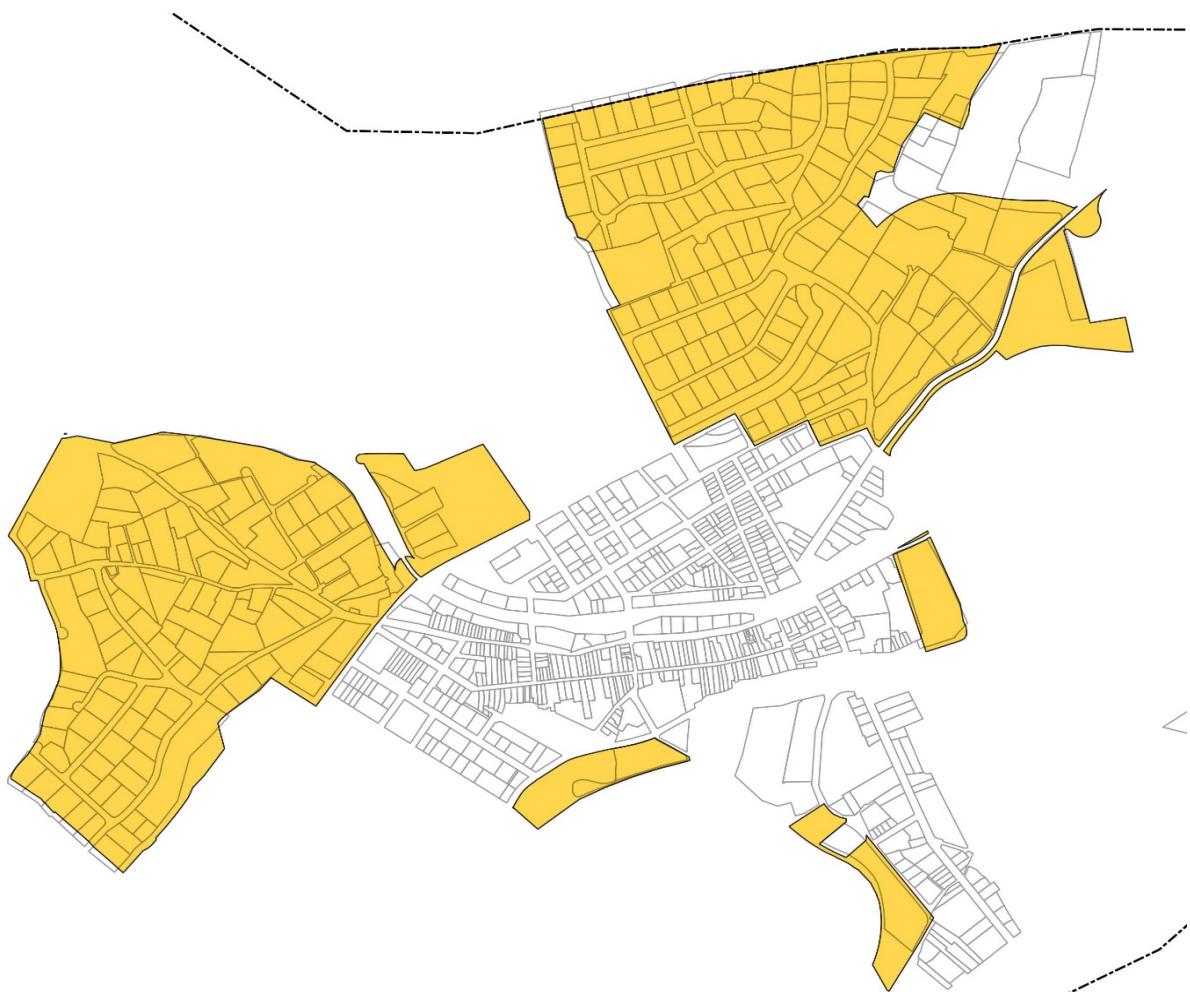




## AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHA DE ZONA URBANIZADA	CLASE DE SUELO:	URBANO
	NOMBRE DE LA ZONA:	ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL - BAJA DENSIDAD
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE LA ZONA	ZUR-RE3	
SUPERFICIE	414.719 m <sup>2</sup>	
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO	
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL	
DENSIDAD	10 viv/ha	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	0,23 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
POBLACIÓN MÁXIMA	869 habitantes	
PLANO GENERAL		



DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20 de febrero de 2023, el Ayuntamiento de Beniarbeig acordó la aprobación provisional del Plan General Estructural de Beniarbeig. La Secretaría, documento firmado electrónicamente.



<b>PROTECCIONES</b>
<b>Patrimoniales:</b> Las derivadas del Catálogo de Protecciones
<b>Riesgos:</b> Patricova-Inundabilidad.
<b>Otros:</b> Vias pecuarias
<b>AFECCIONES</b>
Las derivadas del cauce del río Girona, de las carreteras comarcas, de las vías pecuarias y del estudio de paisaje.
<b>PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN</b>
Se tendrán en cuenta los siguientes Programas de Paisaje definidos en el estudio de Paisaje
Programa de Paisaje nº 1: Mantenimiento de la identidad del casco urbano tradicional
Programa de Paisaje nº 4: Senda Verde del Riu Girona.
Programa de Paisaje nº 5: Preservación de vistas al casco histórico.
<b>CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS</b>
<b>USO DOMINANTE</b> <b>SISTEMA DE ORDENACIÓN:</b> A definir en el POP para cada Subzona
<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b> A definir en el POP para cada Subzona
<b>USOS COMPATIBLES</b> El sistema de ordenación y las tipologías edificatorias serán las del uso dominante
Las intensidades y condiciones para la implantación de los usos complementarios o compatibles con el uso predominante, así como sus limitaciones se establecerán en el Plan de Ordenación Pormenorizada.
<b>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES</b>
<b>GENERALES:</b> Las impuestas por el Catálogo de Protecciones y las Normas de Paisaje, detalladas en las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural, correspondientes a esta zona (Título XIII - Normas de Protección)
<b>PARTICULARES:</b> Se establecerán en el Plan de Ordenación Pormenorizada





## AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHA DE ZONA URBANIZADA	CLASE DE SUELO:	URBANO
	NOMBRE DE LA ZONA:	ZONA URBANIZADA INDUSTRIAL
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE LA ZONA	ZUR-IN	
SUPERFICIE	49.423 m <sup>2</sup>	
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL	
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO	
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL	
DENSIDAD	---	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
POBLACIÓN MÁXIMA	---	
PLANO GENERAL		



DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20 de febrero de 2023, el Ayuntamiento de Beniarbeig acordó la aprobación provisional del Plan General Estructural de Beniarbeig. La Secretaría, documento firmado electrónicamente.



<b>PROTECCIONES</b>	
<b>Patrimoniales:</b> Las derivadas del inventario de bienes y espacios protegidos.	
<b>Riesgos:</b> Patricova-Inundabilidad; transporte de mercancías peligrosas.	
<b>AFECCIONES</b>	
Tráfico de mercancías peligrosas, carreteras comarcales, inundabilidad.	
<b>PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN</b>	
Se tendrán en cuenta los siguientes Programas de Paisaje definidos en el estudio de Paisaje	
Programa de Paisaje nº 4: Senda Verde del Riu Girona.	
Programa de Paisaje nº 5: Preservación de vistas al casco histórico.	
<b>CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS</b>	
USO DOMINANTE	SISTEMA DE ORDENACIÓN: A definir en el POP para cada Subzona
USOS COMPATIBLES	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS A definir en el POP para cada Subzona
	El sistema de ordenación y las tipologías edificatorias serán las del uso dominante
	Las intensidades y condiciones para la implantación de los usos complementarios o compatibles con el uso predominante, así como sus limitaciones se establecerán en el Plan de Ordenación Pormenorizada.
<b>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES</b>	
<b>GENERALES:</b> Las impuestas por el Catálogo de Protecciones y las Normas de Paisaje, detalladas en las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural, correspondientes a esta zona (Título XIII - Normas de Protección)	
<b>PARTICULARES:</b> Se establecerán en el Plan de Ordenación Pormenorizada	





## AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHA DE ZONA URBANIZADA	CLASE DE SUELO:	URBANO
	NOMBRE DE LA ZONA:	ZONA URBANIZADA TERCIARIA
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE LA ZONA	ZUR-TR	
SUPERFICIE	6.791 m <sup>2</sup>	
USO DOMINANTE	TERCIARIO	
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO	
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL - INDUSTRIAL	
DENSIDAD	---	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	1,40 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
POBLACIÓN MÁXIMA	---	
PLANO GENERAL		



DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20 de febrero de 2023, el Ayuntamiento de Beniarbeig acordó la aprobación provisional del Plan General Estructural de Beniarbeig. La Secretaría, documento firmado electrónicamente.



<b>PROTECCIONES</b>	
<b>Patrimoniales:</b> Las derivadas del Inventario de bienes y espacios protegidos.	
<b>Riesgos:</b> Patricova-Inundabilidad.	
<b>Otros:</b> Vias pecuarias	
<b>AFECCIONES</b>	
Las derivadas del cauce del río Girona, de las carreteras comarcales, de las vias pecuarias y del estudio de paisaje.	
<b>PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN</b>	
Se tendrán en cuenta los siguientes Programas de Paisaje definidos en el estudio de Paisaje	
Programa de Paisaje nº 4: Senda Verde del Riu Girona.	
Programa de Paisaje nº 5: Preservación de vistas al casco histórico.	
<b>CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS</b>	
USO DOMINANTE	SISTEMA DE ORDENACIÓN: A definir en el POP para cada Subzona
USOS COMPATIBLES	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS A definir en el POP para cada Subzona
USOS COMPATIBLES	El sistema de ordenación y las tipologías edificatorias serán las del uso dominante Las intensidades y condiciones para la implantación de los usos complementarios o compatibles con el uso predominante, así como sus limitaciones se establecerán en el Plan de Ordenación Pormenorizada.
<b>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES</b>	
GENERALES: Las impuestas por el Catálogo de Protecciones y las Normas de Paisaje, detalladas en las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural, correspondientes a esta zona (Título XIII - Normas de Protección)	
PARTICULARES: Se establecerán en el Plan de Ordenación Pormenorizada	

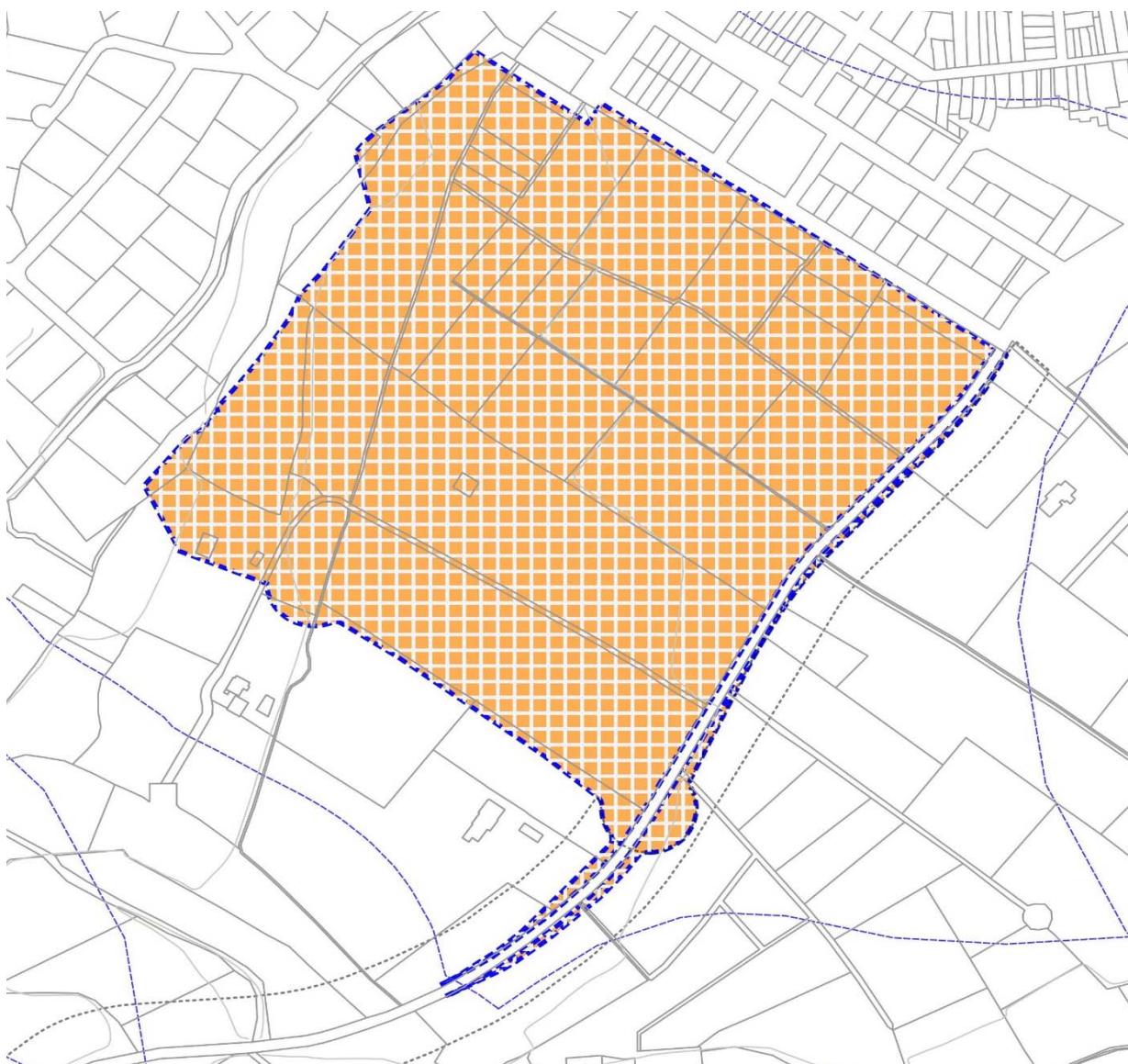




## AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHA DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO	CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE
	NOMBRE DE LA ZONA:	ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE LA ZONA	ZND-RE1	
SUPERFICIE	101.372 m <sup>2</sup>	
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO-DOTACIONAL	
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL	
DENSIDAD	40 viv/ha	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	0,45 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
POBLACIÓN MÁXIMA	851 habitantes	
PLANO GENERAL		



DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20 de febrero de 2023, el Ayuntamiento de Beniarbeig acordó la aprobación provisional del Plan General Estructural de Beniarbeig. La Secretaría, documento firmado electrónicamente.



<b>PROTECCIONES</b>	
<b>Patrimoniales:</b> Las derivadas del Catálogo de Protecciones	
<b>Riesgos:</b> No existen	
<b>Otros:</b> Vías pecuarias	
<b>AFECCIONES</b>	
Las derivadas de las carreteras comarcales.	
<b>PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN</b>	
Se tendrán en cuenta los siguientes Programas de Paisaje definidos en el estudio de Paisaje	
Programa de Paisaje nº 3: Bordes urbanos en sectores de nuevo desarrollo	
Programa de Paisaje nº 4: Senda Verde del Riu Girona.	
Programa de Paisaje nº 5: Preservación de vistas al casco histórico.	
Programa de Paisaje nº 6: Interconexión no motorizada entre los principales elementos de la Infraestructura Verde.	
<b>CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS</b>	
USO DOMINANTE	SISTEMA DE ORDENACIÓN: Varios (según sector; ver ficha de planeamiento)
USOS COMPATIBLES	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS Varios (según sector; ver ficha de planeamiento) El sistema de ordenación y las tipologías edificatorias serán las del uso dominante Las intensidades y condiciones para la implantación de los usos complementarios o compatibles con el uso predominante, así como sus limitaciones se establecerán en el Planeamiento de desarrollo
<b>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES</b>	
<b>GENERALES:</b> Las impuestas por el Catálogo de Protecciones y las Normas de Paisaje, detalladas en las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural, correspondientes a esta zona (Título XIII - Normas de Protección)	
<b>PARTICULARES:</b> Se establecerán en el Plan de Ordenación Pormenorizada	

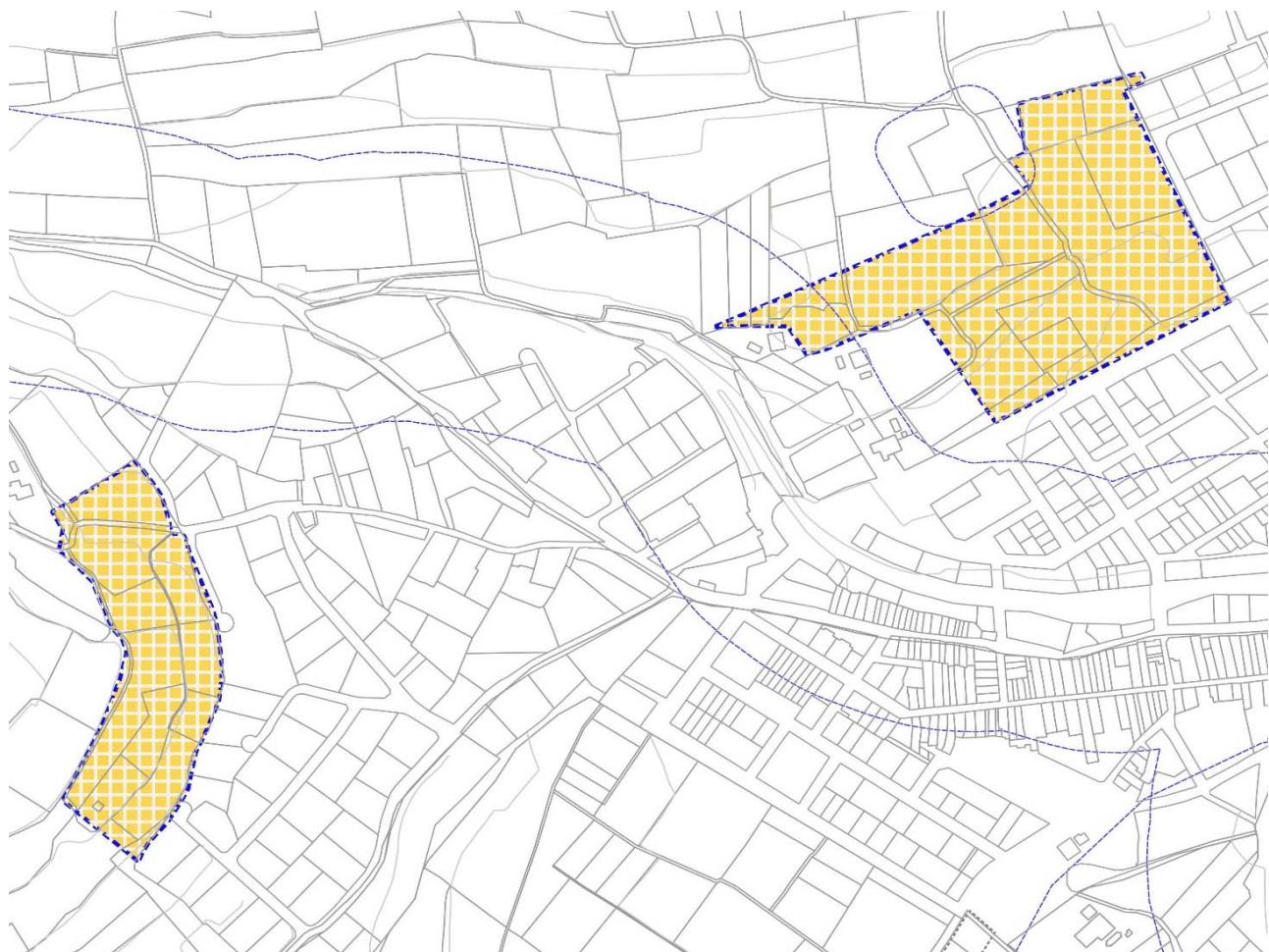




## AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHA DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO	CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE
	NOMBRE DE LA ZONA:	ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE LA ZONA	ZND-RE2	
SUPERFICIE	59.696 m <sup>2</sup>	
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO-DOTACIONAL	
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL	
DENSIDAD	17 viv/ha	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	0,2651 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
POBLACIÓN MÁXIMA	208 habitantes	
PLANO GENERAL		



<b>PROTECCIONES</b>	
<b>Patrimoniales:</b> Las derivadas del Catálogo de Protecciones	
<b>Riesgos:</b> No existen	
<b>Otros:</b>	
<b>AFECCIONES</b>	
Las derivadas de del barranco de Segaria y del cementerio	
<b>PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN</b>	
Se tendrán en cuenta los siguientes Programas de Paisaje definidos en el estudio de Paisaje	
Programa de Paisaje nº 3: Bordes urbanos en sectores de nuevo desarrollo	
Programa de Paisaje nº 4: Senda Verde del Riu Girona.	
Programa de Paisaje nº 5: Preservación de vistas al casco histórico.	
Programa de Paisaje nº 6: Interconexión no motorizada entre los principales elementos de la Infraestructura Verde.	
<b>CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS</b>	
USO DOMINANTE	SISTEMA DE ORDENACIÓN: Varios (según sector; ver ficha de planeamiento)
USOS COMPATIBLES	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS Varios (según sector; ver ficha de planeamiento) El sistema de ordenación y las tipologías edificatorias serán las del uso dominante Las intensidades y condiciones para la implantación de los usos complementarios o compatibles con el uso predominante, así como sus limitaciones se establecerán en el Planeamiento de desarrollo
<b>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES</b>	
<b>GENERALES:</b> Las impuestas por el Catálogo de Protecciones y las Normas de Paisaje, detalladas en las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural, correspondientes a esta zona (Título XIII - Normas de Protección)	
<b>PARTICULARES:</b> Se establecerán en el Plan de Ordenación Pormenorizada	

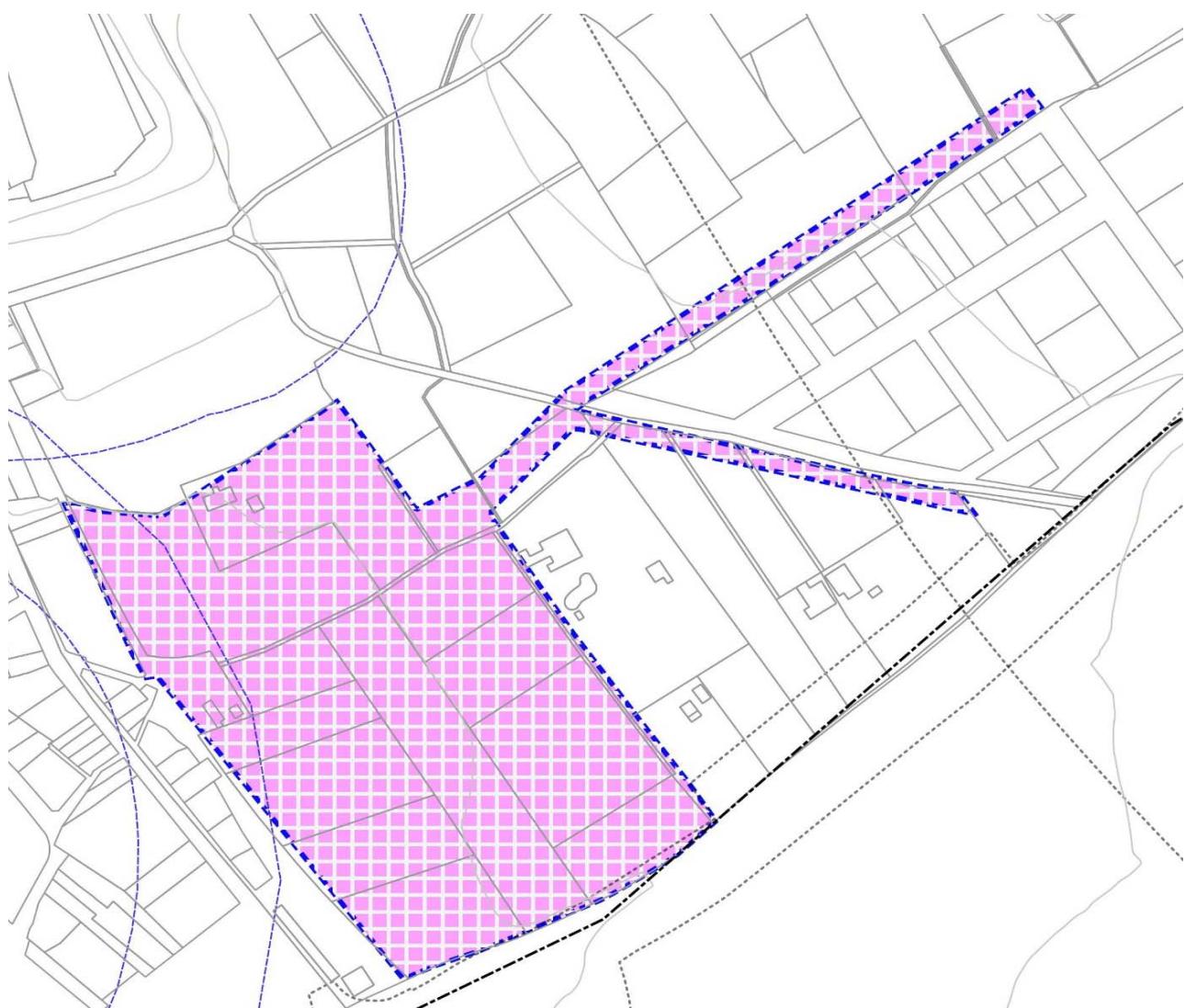




## AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

FICHA DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO	CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE
	NOMBRE DE LA ZONA:	ZONA DE NUEVO DESARROLLO TERCIARIO
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE LA ZONA	ZND-TR	
SUPERFICIE	55.322 m <sup>2</sup>	
USO DOMINANTE	TERCIARIO	
USOS COMPATIBLES	---	
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL	
DENSIDAD	---	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	0,80 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
POBLACIÓN MÁXIMA	---	
PLANO GENERAL		



<b>PROTECCIONES</b>	
<b>Patrimoniales:</b> No existen	
<b>Riesgos:</b> Patricova-inundabilidad	
<b>AFECCIONES</b>	
Las derivadas del cauce del río Girona y tráfico de mercancías peligrosas	
<b>PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN</b>	
Se tendrán en cuenta los siguientes Programas de Paisaje definidos en el estudio de Paisaje	
Programa de Paisaje nº 2: Borde urbano desde la CV-731	
Programa de Paisaje nº 3: Bordes urbanos en sectores de nuevo desarrollo	
Programa de Paisaje nº 4: Senda Verde del Riu Girona.	
Programa de Paisaje nº 5: Preservación de vistas al casco histórico.	
Programa de Paisaje nº 6: Interconexión no motorizada entre los principales elementos de la Infraestructura Verde.	
<b>CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS</b>	
USO DOMINANTE	SISTEMA DE ORDENACIÓN: Definición volumétrica
USOS COMPATIBLES	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS Bloque adosado y bloque exento El sistema de ordenación y las tipologías edificatorias serán las del uso dominante Las intensidades y condiciones para la implantación de los usos complementarios o compatibles con el uso predominante, así como sus limitaciones se establecerán en el Planeamiento de desarrollo
<b>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES</b>	
GENERALES: Las impuestas por el Catálogo de Protecciones y las Normas de Paisaje, detalladas en las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural, correspondientes a esta zona (Título XIII - Normas de Protección)	
PARTICULARES: Se establecerán en el Plan de Ordenación Pormenorizada	



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### 3. FICHAS DE GESTIÓN

Se incluyen a continuación las fichas de gestión, con criterios, determinaciones y parámetros de la ordenación estructural para el desarrollo de cada sector o ámbito de unidad de ejecución previsto, según los modelos que se incluyen en el anexo V del TRLOTUP.





# AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

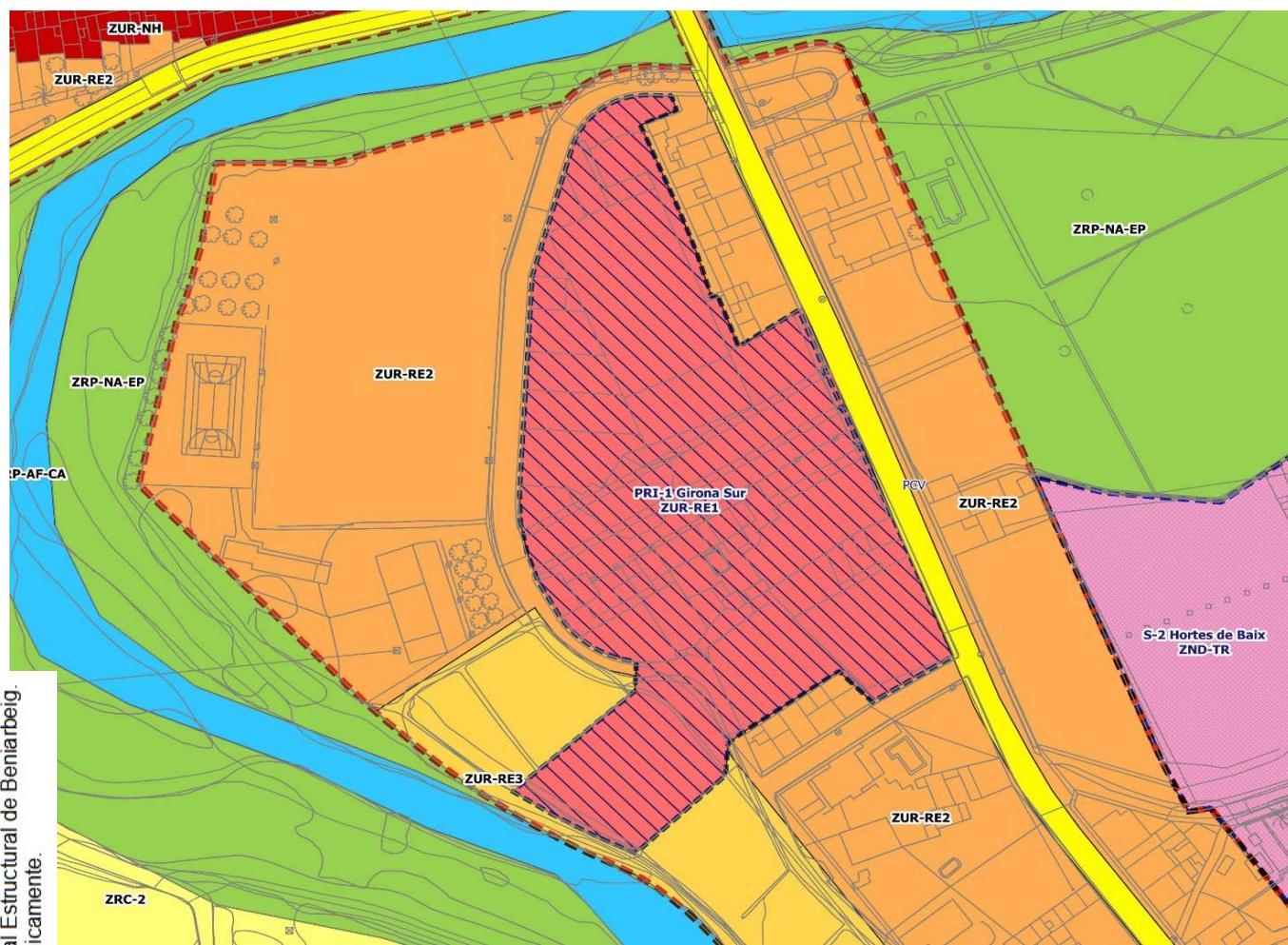
## PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

### FICHA DE GESTIÓN: SECTORES DE SUELO URBANO

### SECTOR PRI-1 "GIRONA SUR"

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	
ZONA DE ORDENACIÓN	ZUR-RE1
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREAS DE REPARTO	Aprovechamiento tipo provisional. El sector constituye una única área de reparto (AR-5)

### PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20 de febrero de 2023, el Ayuntamiento de Beniarbeig acordó la aprobación provisional del Plan General Estructural de Beniarbeig. La Secretaría, documento firmado electrónicamente.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
ÁREA DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	12.698,00 m <sup>2</sup>	IEB (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	1,8177
ED. PRIMARIA INSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	---	IER (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	1,1104
SCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	---	IET (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0,70
SCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	---	IEI (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	---
SCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	---	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m <sup>2</sup> techo)	14.100,00
ED. PRIMARIA ADSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	---	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m <sup>2</sup> techo)	4.678,51
SCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	---	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	33,18%
SCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	---	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	141
SCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	---	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	296
ED. PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m <sup>2</sup> suelo)	0,00 m <sup>2</sup>	Nº DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	111
IMPUTABLE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	12.698,00 m <sup>2</sup>		

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

ctor tiene adscritos 7.125,33 m<sup>2</sup>t (equivalentes a 5.701 m<sup>2</sup>s con una aprovechamiento de 1,25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) con la finalidad de absorber los defectos de acometimiento de las unidades de ejecución UE-2, BE-1, UE-4, UE-5, UE-6 y UE-9 de las NN. SS

Código Validación: 7FFSC4EC1OKM9Y66IRSJCL4Y  
Verificación: <https://beniarbeig.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 162 de 173

### CONDICIONES DE GESTIÓN

DE PLANEAMIENTO	PLAN DE REFORMA INTERIOR	GESTIÓN	DIRECTA
DIVISIÓN EN FASES	SÍ	REDELIMITACIÓN DEL SECTOR	SÍ
SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO		NO TIENE LIMITACIONES EN CUANTO AL INICIO DE SU DESARROLLO	



## CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Saneamiento:	Vertidos a la red de saneamiento municipal. Participará en el canon de saneamiento correspondiente. 1. En su día, el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico del sector deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión efectiva a la red de saneamiento. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo. 2.- En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo del sector deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, se dispondrá una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento de Aguas, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido. Asimismo, en la conexión de la zona industrial además de disponer de la mencionada arqueta de registro, se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta que permita la instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave. 3.- Para que se pueda realizar la conexión efectiva, y dado el funcionamiento actual de la EDAR, deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación de la planta necesarias con el fin de adecuada para el tratamiento del nuevo caudal generado. 4.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado, a cuyos efectos deberá establecerse, en su caso, el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento de Aguas y el Ayuntamiento de Beniarbeig.
Pluviales:	Vertido al río Girona
Programas de paisaje	El desarrollo del sector deberá contemplar lo previsto en el Programa de Paisaje "P.P.-3 Bordes urbanos en sectores de nuevo desarrollo"
PATRICOVA	Las futuras edificaciones, cuando estén afectadas por riesgo de inundación, se ajustarán a lo indicado en el art. 20 del PATRICOVA.





# AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

## PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

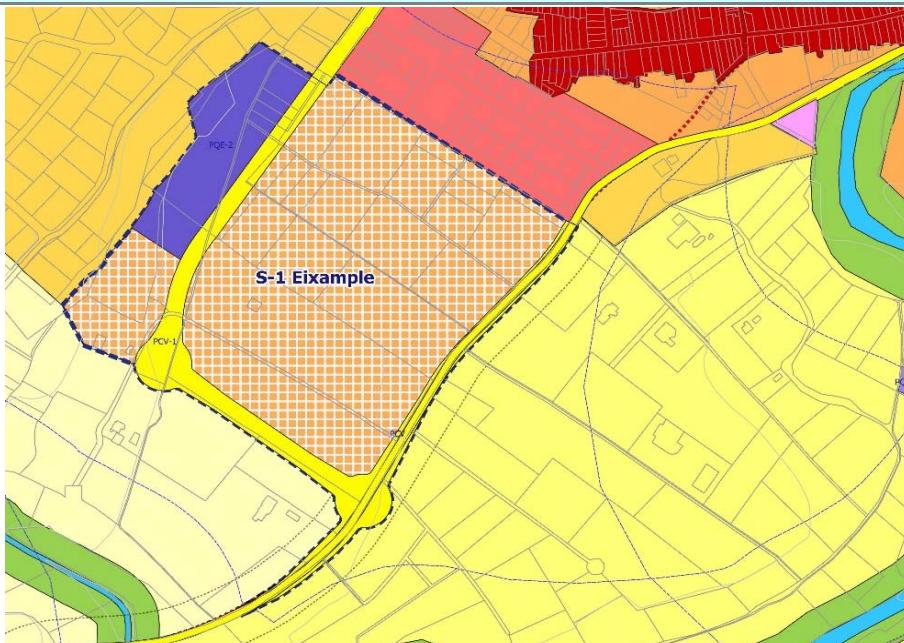
### FICHA DE GESTIÓN: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

### SECTOR S-1 "EIXAMPLE"

#### CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREAS DE REPARTO	Aprovechamiento tipo provisional. El sector constituye una única área de reparto (AR1)

#### PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



#### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

RFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	101.372,00 m <sup>2</sup>	IEB (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0,45
RED PRIMARIA INSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	27.538,00 m <sup>2</sup>	IER (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0,40
NSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	PCV-1 15.338,00 m <sup>2</sup>	IET (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0,05
NSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	0,00 m <sup>2</sup>	IEI (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	---
NSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	PQE-2 12.200,00 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m <sup>2</sup> techo)	40.548,80
RED PRIMARIA ADSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	9.212,38 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m <sup>2</sup> techo)	13.454,09
ADSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	PCA-1 2.490,00 m <sup>2</sup>	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	33,18%
ADSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	PVP-1 6.722,38 m <sup>2</sup>	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	405
ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	---	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	851
RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m <sup>2</sup> suelo)	CV-729 3.303,00 m <sup>2</sup>	Nº DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	40
COMPUTABLE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	98.069,00 m <sup>2</sup>		

#### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

berán llevar a cabo las actuaciones de mejora de los bordes urbanos tanto junto al SNU como en la franja de afección visual entorno a la CV-729; el de la ordenación pormenorizada garantizará la configuración de una fachada urbana de calidad en los bordes del sector, y en el acceso a la población. En sentido, se deberán llevar a cabo las actuaciones siguientes:

-Se deberá realizar un ajuste de la sección tipo de los viales de borde propiciando una clara diferenciación entre el lado que configura una fachada urbana frente al lado del SNU. De ese modo, la asimetría en la sección tipo se plasmará empleando aparcamiento en batería al lado del casco urbano y eliminándolo del lado de la zona agrícola. Se pasará el carril bici al lado de la zona agrícola y de la carretera y se emplearán alcorques corridos a ambos lados. Además, el bordillo del lado de la zona agrícola se sustituirá por traviesas de madera y el tratamiento de la acera de borde de contacto será con adoquín o impresos pétreos. Se colocará una protección de madera a lo largo de ese paseo que sólo se interrumpirá en los accesos a caminos o parcelas privadas. Se potenciarán los accesos a todos los caminos que acometen ortogonales a dicha vía y quedarán debidamente señalizados. La iluminación se ceñirá al lado del vial no recayente a la zona agrícola, colocándose únicamente balizas empotradas en el paseo del borde opuesto.

Se repondrán y reconstruirán con los materiales originales las acequias existentes. Se prestará atención a las necesidades de zonas de carga y descarga de las fincas limítrofes, a los quemadores de restos de poda, a los accesos de maquinaria y, en general, a todo aquello que garantice la funcionalidad de la actividad agrícola.

-Se procurará situar las zonas verdes y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados.

-Se evitará la utilización de "pantallas acústicas" con paramentos ciegos que ejerzan cotes visuales entre la carretera y el sector, siendo aconsejable la adecuada implantación de especies vegetales, o soluciones mixtas integradas en el entorno.



Condicionantes acusticos: Los 25 m de la zona de protección de la CV-729, no podrán utilizarse para usos residenciales por motivos acústicos. En la red primaria rodada del sector (PCV), se utilizarán materiales fonoabsorbentes, se reducirá su velocidad a 20 km/h y los edificios se retranquearán de la alineación 5 m, todo ello también por motivos acústicos.
La dotación escolar prevista podrá emplazarse cumpliendo dichas distancias. No obstante, se valorará la necesidad de realizar una auditoría acústica en el momento la vía esté en servicio. Se podrán corregir desviaciones o minorar esta distancia con la implementación de pantallas acústicas en el perímetro del sector (salvo en la zona de la CV-729) previo estudio acústico que valore la idoneidad de las mismas.
En la ordenación pormenorizada se incorporarán ordenanzas específicas para este sector donde se establecerá: la limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje; la definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas.
El sector deberá incluir en su interior una dotación escolar de red secundaria SQE-3 de 8.000,00 m2

CONDICIONES DE GESTIÓN			
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	GESTIÓN	DIRECTA
DIVISIÓN EN FASES	Sí	REDELIMITACIÓN DEL SECTOR	Sí
SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO	NO TIENE LIMITACIONES EN CUANTO AL INICIO DE SU DESARROLLO		
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
Red Vial: Debe urbanizar la rotonda de acceso al sector ubicada sobre la CV-729	La zona de protección de la CV-729 se calificará como Espacio Libre de Reserva Vial (Ver DEUT 4ª) Respecto a la vía pecuaria "Colada de Vergel a Xabia" que bordea el sector, la ordenación pormenorizada deberá prever y proponer soluciones y alternativas que sean acordes con la Instrucción de la Dirección General de Gestión del Medio Natural de 7 de marzo de 2007 sobre vías pecuarias afectadas por desarrollos urbanísticos.		
Saneamiento: Vertidos a la red de saneamiento municipal. Participará en el canon de saneamiento correspondiente.	1. En su día, el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico del sector deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión efectiva a la red de saneamiento. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo. 2.- En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo del sector deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, se dispondrá una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento de Aguas, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido. Asimismo, en la conexión de la zona industrial además de disponer de la mencionada arqueta de registro, se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta que permita la 3.- Para que se pueda realizar la conexión efectiva, y dado el funcionamiento actual de la EDAR, deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación de la planta necesarias con el fin de adecuada para el tratamiento del nuevo caudal generado. 4.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado, a cuyos efectos deberá establecerse, en su caso, el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento de Aguas y el Ayuntamiento de Beniarbeig.		
Pluviales: Vertido al barranco de Benihome			
Abastecimiento: Participará en el canon de potabilización de agua correspondiente.			
Programas de paisaje El desarrollo del sector deberá contemplar lo previsto en el Programa de Paisaje "P.P.-3 Bordes urbanos en sectores de nuevo desarrollo"			
Otras: Previamente a su desarrollo se deberá elaborar un estudio de impacto acústico en el que se justificará la adopción de medidas correctoras de impacto acústico: pavimentos fonoabsorbentes y regulación de la velocidad del tráfico			





# AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

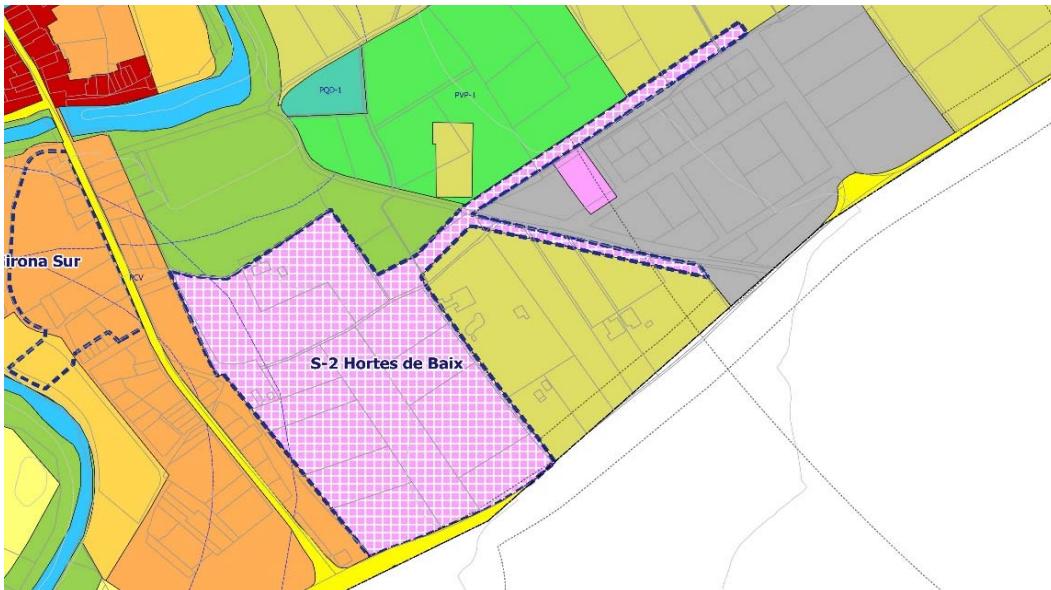
## PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

### FICHA DE GESTIÓN: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

### SECTOR S-2 "HORTES DE BAIX"

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-TR
USO DOMINANTE	TERCIARIO
USOS COMPATIBLES	---
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL-RESIDENCIAL
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREAS DE REPARTO	Aprovechamiento tipo provisional. El sector constituye una única área de reparto (AR2)

### PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	55.322,00 m <sup>2</sup>	IEB (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0,80
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	---	IER (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	---
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	---	IET (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0,80
INSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	---	IEI (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	---
INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	---	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m <sup>2</sup> techo)	---
ED PRIMARIA ADSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	20.774,10 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m <sup>2</sup> techo)	---
DESCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	---	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	---
DESCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	PVP-1	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	---
DESCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	---	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	---
ED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m <sup>2</sup> suelo)	0,00 m <sup>2</sup>	Nº DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	---
OMPUTABLE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	55.322,00 m <sup>2</sup>		

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se deberán llevar a cabo las actuaciones de mejora de los bordes urbanos tanto junto al SNU como en la franja de afección visual entorno a la CV-731; el diseño de ordenación pormenorizada garantizará la configuración de una fachada urbana de calidad en los bordes del sector, y en el acceso a la población. En este sentido, se deberán llevar a cabo las actuaciones siguientes:

La zona de reserva viaria de 25 m de anchura, que se corresponde con la servidumbre de protección de la CV-731, se plantará con especies vegetales, con gran densidad, que permitan tanto el aislamiento acústico de la carretera como la protección visual desde la misma.

Se deberá realizar un ajuste de la sección tipo de los viales de borde propiciando una clara diferenciación entre el lado que configura una fachada urbana frente al lado del SNU. De ese modo, la asimetría en la sección tipo se plasmará emplazando aparcamiento en batería al lado del casco urbano y eliminándolo del lado de SNU. Se pasará el carril bici al lado de la huerta y de la carretera y se emplazarán alcorques corridos a ambos lados. Además, el bordillo del lado del SNU se sustituirá por traviesas de madera y el tratamiento de la acera de borde de contacto será con adoquín o impresos pétreos. Se colocará una protección de madera a lo largo de ese paseo que sólo se interrumpirá en los accesos a caminos o parcelas privadas. Se potenciarán los accesos a todos los caminos que acometen ortogonales a dicha vía y quedarán debidamente señalizados. La iluminación se ceñirá al lado del vial no recayente al SNU, colocándose únicamente balizas empotradas en el paseo del borde opuesto.

-Se repondrán y reconstruirán con los materiales originales las acequias existentes. Se prestará atención a las necesidades de zonas de carga y descarga de las fincas limítrofes, a los quemadores de restos de poda, a los accesos de maquinaria y, en general, a todo aquello que garantice la funcionalidad de la actividad agrícola.

-Se procurará situar las zonas verdes y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con los "Caminos Históricos", itinerarios colectivos o peatonales, etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados.

Se evitirá la utilización de "pantallas acústicas" con paramentos ciegos que ejerzan cotes visuales entre la carretera y el sector, siendo aconsejable la adecuada implantación de especies vegetales, o soluciones mixtas integradas en el entorno.

En la ordenación pormenorizada se incorporarán ordenanzas específicas para este sector donde se establecerán: Los controles de señalética y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas, cerramientos o parcelas, al objeto de conseguir una integración en el entorno, evitando los "tótem" publicitarios y ornamentaciones discordantes.

Transición de usos: Dado que el sector terciario propuesto prevé como uso compatible el residencial, éste no podrá ubicarse a menos de 50 m de las parcelas de uso industrial existentes.



CONDICIONES DE GESTIÓN			
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	GESTIÓN	DIRECTA
DIVISIÓN EN FASES	SÍ	REDELIMITACIÓN DEL SECTOR	SÍ
SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO			
NO TIENE LIMITACIONES EN CUANTO AL INICIO DE SU DESARROLLO			

CONDICIONES DE EJECUCIÓN	
Red Viaria:	La zona de protección de la CV-731 se calificará como Espacio Libre de Reserva Viaria El acceso al sector desde la CV-731 se realizará a través del acceso existente en el sector Industrial colindante
Saneamiento:	Vertidos a la red de saneamiento municipal. Participará en el canon de saneamiento correspondiente. 1. En su día, el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico del sector deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión efectiva a la red de saneamiento. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo. 2.- En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo del sector deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, se dispondrá una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento de Aguas, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido. Asimismo, en la conexión de la zona industrial además de disponer de la mencionada arqueta de registro, se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta que permita la instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave. 3.- Para que se pueda realizar la conexión efectiva, y dado el funcionamiento actual de la EDAR, deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación de la planta necesarias con el fin de adecuada para el tratamiento del nuevo caudal generado. 4.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado, a cuyos efectos deberá establecerse, en su caso, el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento de Aguas y el Ayuntamiento de Beniarbeig.
Pluviales:	Vertido al río Girona
Abastecimiento:	Participará en el canon de potabilización de agua correspondiente.
Programas de paisaje	El desarrollo del sector deberá contemplar lo previsto en el Programa de Paisaje "P.P.-3 Bordes urbanos en sectores de nuevo desarrollo"
Estudio de inundabilidad	En el diseño de la urbanización del sector se deberán cumplir los condicionantes del Estudio de Inundabilidad que afectan al mismo: "Para garantizar el desarrollo del polígono industrial, no perjudicando el comportamiento hidráulico existente, se propone la construcción de unos muretes en el perímetro de la zona urbanizable, de 1,2 m de altura, cuando la urbanización de los viales ya está ejecutada, ya que no es posible modificar la rasante de la calle existente (tal y como ocurre en la zona de la derecha donde se adosa el polígono al existente siendo necesario respetar la cota de la calle). En el caso del nuevo desarrollo del polígono industrial junto a las pistillas de viviendas a construir en la parte trasera de la avenida de Denia, se propone elevar la rasante del vial urbanizado por el Norte y que se ubica junto a la primera zona de amortiguación de manera que el agua no podrá inundar los nuevos viales. Estas barreras planteadas son barreras ubicadas en el sentido paralelo al flujo del agua por lo que no se contradicen las recomendaciones del PATRICOOVA. Para el desarrollo del modelo, se definen una serie de viales y muros con una altura de 1,2 m como máximo de manera que se modifica el MDT existente adaptándolo a la nueva urbanización como si estuviera ejecutada. En la siguiente imagen se indica, por un lado, la zona de muro de hasta 1,2 m de altura en la zona sur y, por otro, la zona del vial que debe estar hasta 1,2 m como máximo sobre la rasante actual. Se deberá diseñar el proyecto de urbanización del polígono industrial de manera que la rasante de los viales se enlace con las calles existentes en los bordes, elevando la rasante hasta 1,2 m en la zona central para proteger al nuevo polígono."
Otras:	Previamente a su desarrollo se deberá elaborar un estudio de impacto acústico en el que se justificará la adopción de medidas correctoras de impacto acústico Tanto el plan parcial como el proyecto de urbanización del sector deben contar con estudios de integración paisajística que garanticen la correcta implementación de las medidas de integración establecidas y minimicen los impactos generados por la elevación de todo el ámbito del sector al estar afectado por el riesgo de inundabilidad Con el fin de verificar que se aplican correctamente las medidas para que desaparezca el riesgo de inundación establecidas en el estudio de inundabilidad, el proyecto de urbanización será sometido a evaluación de impacto ambiental.





# AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

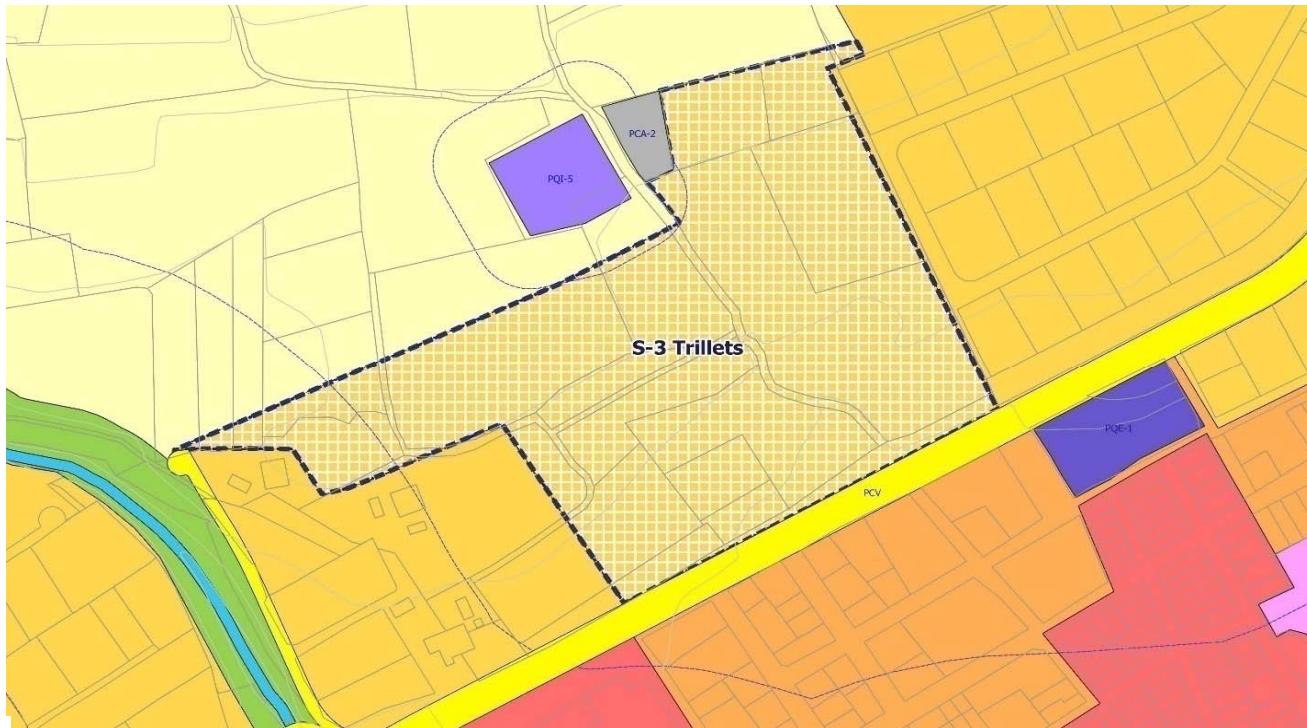
## PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

### FICHA DE GESTIÓN: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

### SECTOR S-3 "TRILLETS"

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREAS DE REPARTO	Aprovechamiento tipo provisional. El sector constituye una única área de reparto (AR3)

### PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

EXTENSIÓN DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	38.888,00 m <sup>2</sup>	IEB (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0,30
EDIFICIOS PRIMARIOS INSCRITOS (m <sup>2</sup> suelo)	---	IER (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0,25
SCRITAS COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	---	IET (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0,05
SCRITAS ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	---	IEI (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	---
SCRITAS EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	---	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m <sup>2</sup> techo)	9.722,00
EDIFICIOS PRIMARIOS ADSCRITOS (m <sup>2</sup> suelo)	5.476,10 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m <sup>2</sup> techo)	0,00
ADSCRITAS COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	---	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	0%
ADSCRITAS ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	PVP-1 3.123,10 m <sup>2</sup>	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	78
ADSCRITAS EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	PQI-6 2.353,00 m <sup>2</sup>	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	164
EDIFICIOS PRIMARIOS AFFECTADOS A SU DESTINO (m <sup>2</sup> suelo)	0,00 m <sup>2</sup>	Nº DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	20
EXTENSIÓN COMPUTABLE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	38.888,00		

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Este documento de ordenación pormenorizada garantizará la configuración de una fachada urbana de calidad en los bordes del sector y su integración con el SNU. En este sentido se deberán llevar a cabo las actuaciones siguientes:

-Se deberá realizar un ajuste de la sección tipo de los viales de borde propiciando una clara diferenciación entre el lado que configura una fachada urbana frente al lado del SNU. De ese modo, la asimetría en la sección tipo se plasmará emplazando aparcamiento al lado del casco urbano y eliminándolo del lado de la zona agrícola. Se pasará el carril bici al lado de la zona agrícola y se emplearán alcorques corridos a ambos lados. Además, el bordillo del lado de la zona agrícola se sustituirá por traviesas de madera y el tratamiento de la acera de borde de contacto será con adoquín o impresos pétreos. Se colocará una protección de madera a lo largo de ese paseo que sólo se interrumpirá en los accesos a caminos o parcelas privadas. Se potenciarán los accesos a todos los caminos que acometen ortogonales a dicha vía y quedarán debidamente señalizados. La iluminación se ceñirá al lado del vial no recayente a SNU, colocándose únicamente balizas empotradas en el paseo del borde opuesto.

Se repondrán y reconstruirán con los materiales originales las acequias existentes. Se prestará atención a las necesidades de zonas de carga y descarga de las fincas limítrofes, a los quemadores de restos de poda, a los accesos de maquinaria y, en general, a todo aquello que garantice la funcionalidad de la actividad agrícola.

-Se procurará situar las zonas verdes y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados.

Se deberá ubicar la zona verde en la zona de protección del cementerio, al menos hasta completar dicha zona.



Condicionantes acústicos: En la red primaria Avda. de la Rectoría (PCV), se utilizarán materiales fonoabsorbentes, se reducirá su velocidad a 20 km/h y los edificios se retranquearán de la alineación 5 m, todo ello por motivos acústicos.

La dotación escolar prevista podrá emplazarse cumpliendo dichas distancias. No obstante, se valorará la necesidad de realizar una auditoría acústica en el momento la vía esté en servicio. Se podrán corregir desviaciones o minorar esta distancia con la implementación de pantallas acústicas en el perímetro del sector, previo estudio acústico que valore la idoneidad de las mismas.

El sector deberá incluir en su interior una dotación escolar de red secundaria SQE-4 de 4.500,00 m<sup>2</sup>

CONDICIONES DE GESTIÓN			
FIGURA DE PLANEAMIENTO DIVISIÓN EN FASES	PLAN PARCIAL SÍ	GESTIÓN REDELIMITACIÓN DEL SECTOR	DIRECTA SÍ
SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO			<b>Su desarrollo estará condicionado a la colmatación del 60% del sector-2 Benicadims de las NN. SS</b>

CONDICIONES DE EJECUCIÓN	
Saneamiento:	Vertidos a la red de saneamiento municipal. Participará en el canon de saneamiento correspondiente. 1. En su día, el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico del sector deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión efectiva a la red de saneamiento. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo. 2.- En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo del sector deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, se dispondrá una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento de Aguas, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido. Asimismo, en la conexión de la zona industrial además de disponer de la mencionada arqueta de registro, se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta que permita la instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave. 3.- Para que se pueda realizar la conexión efectiva, y dado el funcionamiento actual de la EDAR, deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación de la planta necesarias con el fin de adecuada para el tratamiento del nuevo caudal generado. 4.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado, a cuyos efectos deberá establecerse, en su caso, el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento de Aguas y el Ayuntamiento de Beniarbeig.
Pluviales:	Vertido al barranco de Segaria
Abastecimiento:	Participará en el canon de potabilización de agua correspondiente.
Programas de paisaje	El desarrollo del sector deberá contemplar lo previsto en el Programa de Paisaje "P.P.-3 Bordes urbanos en sectores de nuevo desarrollo"
Otras:	Previamente a su desarrollo se deberá elaborar un estudio de impacto acústico en el que se justificará la adopción de medidas correctoras de impacto acústico





# AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

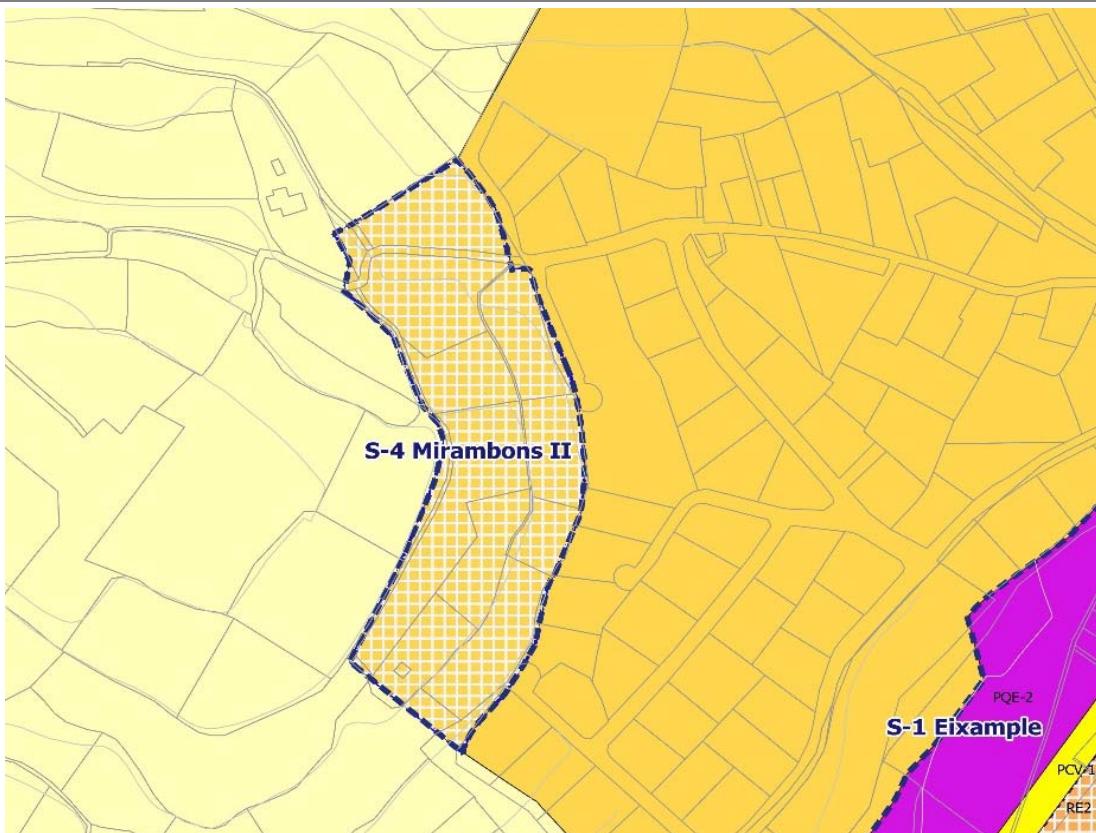
## PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

### FICHA DE GESTIÓN: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

### SECTOR S-4 "MIRAMBONS II"

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREAS DE REPARTO	Aprovechamiento tipo provisional. El sector constituye una única área de reparto (AR4)

### PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

EXTENSIÓN DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	20.808,00 m <sup>2</sup>	IEB (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0,20
EDIFICIOS PRIMARIA INSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	---	IER (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0,15
EDIFICIOS PRIMARIA ADSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	1.953,42 m <sup>2</sup>	IET (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0,05
EDIFICIOS PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m <sup>2</sup> suelo)	0,00 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m <sup>2</sup> techo)	3.121,20
EDIFICIOS PRIMARIA INSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	1.953,42 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m <sup>2</sup> techo)	0,00
EDIFICIOS PRIMARIA ADSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	---	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	0%
EDIFICIOS PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m <sup>2</sup> suelo)	---	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	21
EDIFICIOS PRIMARIA INSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	1.953,42 m <sup>2</sup>	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	44
EDIFICIOS PRIMARIA ADSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	---	Nº DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	10
EDIFICIOS PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m <sup>2</sup> suelo)	0,00 m <sup>2</sup>		
EDIFICIOS PRIMARIA INSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	20.808,00 m <sup>2</sup>		

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Este documento de ordenación pormenorizada garantizará la configuración de una fachada urbana de calidad en los bordes del sector y su integración con el SNU. La Secretaría, en este sentido se deberán llevar a cabo las actuaciones siguientes:

- Se deberá realizar un ajuste de la sección tipo de los viales de borde propiciando una clara diferenciación entre el lado que configura una fachada urbana frente al lado del SNU. De ese modo, la asimetría en la sección tipo se plasmará emplazando aparcamiento al lado del casco urbano y eliminándolo del lado de la zona agrícola. Se pasará el carril bici al lado de la zona agrícola y se emplazarán alcorques corridos a ambos lados. Además, el bordillo del lado de la zona agrícola se sustituirá por traviesas de madera y el tratamiento de la acera de borde de contacto será con adoquín o impresos pétreos. Se colocará una protección de madera a lo largo de ese paseo que sólo se interrumpirá en los accesos a caminos o parcelas privadas. Se potenciarán los accesos a todos los caminos que acometen ortogonales a dicha vía y quedarán debidamente señalizados. La iluminación se ceñirá al lado del vial no recayente a SNU, colocándose únicamente balizas empotradas en el paseo del borde opuesto.

Se repondrán y reconstruirán con los materiales originales las acequias existentes. Se prestará atención a las necesidades de zonas de carga y descarga de las fincas limítrofes, a los quemadores de restos de poda, a los accesos de maquinaria y, en general, a todo aquello que garantice la funcionalidad de la actividad agrícola.

Con la finalidad de limitar la afección al paisaje en unas cotas tan expuestas, las ordenanzas limitarán a una única planta la altura de la edificación.



CONDICIONES DE GESTIÓN			
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	GESTIÓN	DIRECTA
DIVISIÓN EN FASES	SÍ	REDELIMITACIÓN DEL SECTOR	SÍ
SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO			No tiene limitaciones en cuanto al inicio de su desarrollo

CONDICIONES DE EJECUCIÓN	
Saneamiento:	<p>Vertidos a la red de saneamiento municipal. Participará en el canon de saneamiento correspondiente.</p> <p>1. En su día, el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico del sector deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión efectiva a la red de saneamiento. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.</p> <p>2.- En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo del sector deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, se dispondrá una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento de Aguas, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido. Asimismo, en la conexión de la zona industrial además de disponer de la mencionada arqueta de registro, se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta que permita la instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave.</p> <p>3.- Para que se pueda realizar la conexión efectiva, y dado el funcionamiento actual de la EDAR, deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación de la planta necesarias con el fin de adecuada para el tratamiento del nuevo caudal generado.</p> <p>4.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado, a cuyos efectos deberá establecerse, en su caso, el oportun convenio entre la Entidad de Saneamiento de Aguas y el Ayuntamiento de Beniarbeig.</p>
Pluviales:	Vertido al barranco de Segaria
Abastecimiento:	Participará en el canon de potabilización de agua correspondiente.
Programas de paisaje	El desarrollo del sector deberá contemplar lo previsto en el Programa de Paisaje "P.P.-3 Bordes urbanos en sectores de nuevo desarrollo"
Otras:	Previamente a su desarrollo se deberá elaborar un estudio de impacto acústico en el que se justificará la adopción de medidas correctoras de impacto acústico



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

### 4. CATÁLOGO DE PROTECCIONES

Forma parte de estas ordenanzas, con carácter normativo, el Catálogo de Protecciones de Beniarbeig, que incluye el siguiente listado de bienes a proteger:

A. BIENES DE INTERES CULTURAL (BIC)			
1	Murallas de Segària (Yacimiento del Passet)		Protección Integral

B. BIENES DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)			
2	Iglesia Parroquial de San Juan Bautista.	Monumento de Interés Local	Protección Integral
3	Casa de Santonja	Monumento de Interés Local	Protección Integral
4	Molí de Benihome	Espacio Etnológico de Interés Local	Protección Integral
5	Molí del Pla	Espacio Etnológico de Interés Local	Protección Integral
6	Teulera	Espacio Etnológico de Interés Local	Protección Integral
7	Núcleo histórico	Núcleos históricos tradicionales	Protección Integral
8	Retablo cerámico de San Buenaventura	Espacio Etnológico de Interés Local	Protección Integral
9	Assut y mina de la acequia dels Comuns	Espacio Etnológico de Interés Local	Protección Integral
10	Cano del molino	Espacio Etnológico de Interés Local	Protección Integral
11	Cava dels Plans	Espacio Etnológico de Interés Local	Protección Integral
12	Les Dents (partidor).	Espacio Etnológico de Interés Local	Protección Integral

C. BIENES CATALOGADOS (BC)			
13	C/ de les Escoles, 6,8,10,12		Protección Parcial
14	C/ de Sant Roc, 1		Protección Parcial
15	C/ de Sant Roc, 2		Protección Parcial
16	C/ de Sant Roc, 5		Protección Parcial
17	C/ de Sant Roc, 7		Protección Parcial
18	C/ de Sant Roc, 13		Protección Parcial
19	C/ Lluis Santonja, 4		Protección Parcial
20	C/ Lluis Santonja, 6		Protección Parcial
21	C/ Lluis Santonja, 7 – Sant Roc, 9		Protección Parcial
22	Plaça de l'Ajuntament, 1		Protección Parcial
23	Plaça de l'Ajuntament, 2		Protección Parcial
24	Plaça de l'Ajuntament, 9 - Avda. de la Pau, 9		Protección Parcial
25	Plaça de l'Ajuntament, 10		Protección Parcial
26	C/ Major, 5		Protección Parcial
27	C/ Major, 15		Protección Parcial
28	C/ Major, 21		Protección Parcial
29	C/ Major, 22		Protección Parcial
30	C/ Major, 27		Protección Parcial
31	C/ Major, 29		Protección Parcial
32	C/ Major, 31		Protección Parcial



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### AYUNTAMIENTO DE BENIARBEIG

33	C/ Major, 39		Protección Parcial
34	C/ Major, 44		Protección Parcial
35	C/ Major, 46		Protección Parcial
36	C/ Major, 47		Protección Parcial
37	C/ Major, 58		Protección Parcial
38	C/ Major, 67		Protección Parcial
39	C/ Major, 71		Protección Parcial
40	C/ Major, 77		Protección Parcial
41	C/ Major, 78		Protección Parcial
42	C/ Major, 80		Protección Parcial
43	C/ Major, 85		Protección Parcial
44	C/ Major, 102		Protección Parcial
45	Cueva Bolumini		Protección ambiental
46	Tossalet dels Rafalets		Protección ambiental
47	C/ del Romer 14		Protección Parcial
48	Vinyals		Protección Parcial
49	Els Tossals		Protección Parcial
50	Tossalet de Pere-Antoni		Protección Parcial
51	Tossal de Benihome		Protección Parcial
52	Benicadim		Protección Parcial
53	Motor dels Plans		Protección tipológica
54	Pozo viejo del Rafalet		Protección tipológica

D. PAISAJE (P)			
55	UP-1 Monte Segaria y Penyes Roges		Protección ambiental
56	UP-2 Monte bajo/matorral		Protección ambiental
57	UP-4 Cultivos de regadio		Protección ambiental
58	UP-5 Vegetación de ribera		Protección ambiental
59	UP-6 Casco urbano		Protección ambiental
60	UP-9 Bosque/Formaciones arbóreas		Protección ambiental
61	Alto de Segaria		Protección ambiental
62	Alto del Gos Flac/ Penyes Roges		Protección ambiental
63	Tossalet Blanc y Tossalet del Coix		Protección ambiental

En las fichas que se incluyen en el Capítulo de Bienes Arquitectónicos del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Beniarbeig, se establecen las características de cada bien, así como el grado de protección de cada uno de ellos.

