



2 NORMATIVA DE APLICACIÓN

NORMATIVA DE APLICACIÓN

ESPECIAL REGULACIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL

	Página
CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES	587
Artículo 1. Objeto, definición y ámbito de aplicación	587
Artículo 2. Objeto de la protección	588
Artículo 3. Fuentes normativas	589
Artículo 4. Vigencia	589
Artículo 5. Interpretación	589
Artículo 6. Determinaciones sustantivas de la ordenación estructural.....	590
Artículo 7. Contenido del Catálogo: parte sin eficacia normativa	590
Artículo 8. Contenido del Catálogo: parte con eficacia normativa	590
 CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	 590
Artículo 9. Terminología	590
Artículo 10. Consideraciones generales. Licencias de obra	591
Artículo 11. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial	592
Artículo 12. Parámetros urbanísticos relativos a la parcela	592
Artículo 13. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	592
Artículo 14. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación	592
Artículo 15. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios	592
Artículo 16. Condiciones de los aparcamientos	594
Artículo 17. Condiciones estéticas	594
Artículo 18. Condiciones de urbanización	594
Artículo 19. Condiciones de edificabilidad de los usos dotacionales	595
 CAPÍTULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO REFERIDO A TODOS LOS INMUEBLES Y ENTORNOS INCLUIDOS EN EL CBEP	 595
Artículo 20. Catálogo de edificios protegidos	595
Artículo 21. Bienes de relevancia local	596
Artículo 22. Normas de protección arqueológica	597
Artículo 23. Protección histórico-artística y arquitectónica	597
Artículo 24. Conjunto de interés arquitectónico	598
Artículo 25. Protección integral	598
Artículo 26. Protección parcial	599
Artículo 27. Protección ambiental	599
Artículo 28. Edificaciones sin protección individual. Elementos singulares	599
Artículo 29. Condiciones estéticas referido a los inmuebles y entornos incluidos en el CBEP	600
Artículo 30. Limitaciones a la publicidad exterior referido a los inmuebles y entornos incluidos en el CBEP	600
Artículo 31. Elementos técnicos de las instalaciones referido a los inmuebles y entornos incluidos en el CBEP	601
 CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE LA ZONA NHT-BRL	 601
Artículo 32. Definición	601
Artículo 33. Parámetros específicos de la edificación	601
Artículo 34. Edificaciones sin protección individual. Elementos singulares	605

Artículo 35. Configuración de la zona y condiciones de uso	605
Artículo 36. Fachadas	606
Artículo 37. Régimen de rehabilitación o edificación forzosa	609
Artículo 38. Obligación de edificación sustitutoria	609
Artículo 39. Conservación del medio ambiente urbano del NHT-BRL	610
Artículo 40. Pavimentación de calzadas y aceras	610
Artículo 41. Elementos de mobiliario urbano	611
Artículo 42. Alumbrado	612
Artículo 43. Ajardinamiento y arbolado	612
Artículo 44. Eliminación de barreras arquitectónicas	613
CAPÍTULO V. EDIFICACIONES DEL NHT-BRL NO AJUSTADAS A LA NORMATIVA REGULADORA DEL NHT-BRL	613
Artículo 45. Construcciones del NHT-BRL no ajustadas a las determinaciones de la normativa reguladora del mismo	613
Artículo 46. Edificaciones en situación de fuera de ordenación	613
Artículo 47. Obras y usos permitidos en las construcciones fuera de ordenación	613
Artículo 48. Construcciones no plenamente compatibles con la normativa reguladora del NHT-BRL	614
Artículo 49. Obras y usos permitidos en las construcciones no plenamente compatibles con la normativa reguladora del NHT-BRL	614
Artículo 50. Inmuebles catalogados en los que parte de la parcela está ocupada por edificaciones impropias	614
Artículo 51. Obras y usos admitidos en los inmuebles catalogados en los que parte de la parcela está ocupada por edificaciones impropias	614

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES

ARTÍCULO 1. OBJETO, DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las Normas Urbanísticas que constituyen este documento forman parte del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Benimodo, siendo el Catálogo un documento de ordenación urbanística que forma parte del Plan General de Ordenación urbana y que tiene por objeto formalizar las políticas públicas de conservación, rehabilitación y protección de los bienes inmuebles o espacios de interés.

El Catálogo abarca, de manera sucinta, el estudio y evaluación de todos los campos de interés patrimonial de naturaleza inmueble que tienen presencia en el municipio de Benimodo, según lo establecido en el artículo 47.2 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV).

Toda modificación del Catálogo requerirá del informe de la Conselleria competente en materia de cultura en virtud del artículo 47.3 de la LPCV.

Su ámbito de aplicación será el comprendido en el término municipal de Benimodo indistintamente de la clasificación del suelo estipulado en el instrumento de planeamiento vigente en el tiempo o en el espacio.

En cuanto a su significación urbanística y de acuerdo con el contenido de los artículos 38, 75 y 77 de la Ley Urbanística Valenciana, estas normas tienen por objeto la conservación y preservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico, así como complementar otras medidas previstas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, identificando y determinando el régimen de preservación del Núcleo Histórico Tradicional del municipio.

Por lo que respecta a su significación en relación a la legislación del patrimonio cultural:

- Estas Normas Urbanísticas tienen por objeto la gestión, protección, conservación, difusión y fomento de los bienes muebles e inmuebles que, por sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos, culturales, etnológicos, paleontológicos y arqueológicos, forman parte del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio de Benimodo. Comprende aquellos elementos de interés que el Catálogo tiene previsto mantener en su configuración esencial y que vienen recogidos en él, incluyendo los yacimientos arqueológicos y los elementos etnológicos.

- Asimismo, constituyen su objetivo la Protección y Catálogo de Bienes y espacios protegidos del Bien de Relevancia Local Núcleo Histórico Tradicional NHT-BRL de Benimodo, todo ello de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2, 7 y 8 del Decreto 62/2011 del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los Bienes de Relevancia Local.

ARTÍCULO 2. OBJETO DE LA PROTECCIÓN

El objeto de estas Normas Urbanísticas es regular la ejecución de obras o posibles intervenciones en las construcciones, conjuntos, jardines u otro tipo de espacios cuya alteración deba ser sometida a requisitos restrictivos, acordes con la especial valoración colectiva que dichos bienes merecen por su interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico y los que integran un ambiente característico o tradicional.

1. La protección de un edificio o elemento tiene por objeto servir de referencia a las intervenciones y sustituciones que se lleven a cabo en edificios ubicados en un determinado entorno con el fin de facilitar los criterios de definición de las nuevas implantaciones edilicias en el mismo.

2. La declaración de protección implica el mantenimiento de los elementos definitorios de la estructura arquitectónica de aquellos edificios que, por su interés tipológico, representativo de un área concreta, potencian el ambiente urbano

de la zona en la que se ubican.

3. La protección de un bien afecta a toda su parcela. En la parte de la parcela donde no se ubique el elemento protegido podrá edificarse siempre que quede debidamente justificado, mediante el correspondiente proyecto, que la intervención cumple los parámetros establecidos en estas Normas y que no supone menoscabo del bien a proteger.

4. La protección de un elemento supone la necesidad de un estudio pormenorizado de los niveles de intervención sobre el mismo.

ARTÍCULO 3. FUENTES NORMATIVAS

1. Normativa de protección del patrimonio

1.1. Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, según redacción tras las reformas operadas por las Leyes 7/2004, de 19 de octubre y la Ley 5/2007, de 9 de febrero, ambas de la Generalitat (LPCV).

1.2. Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.

1.3. Decreto 208/2010, de 10 de diciembre, del Consell, por el que se establece el contenido mínimo de la documentación necesaria para la elaboración de los informes a los estudios de impacto ambiental a los que se refiere el artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

1.4. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

2. Normativa urbanística

2.1. Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV).

2.2. Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU).

2.3. Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable.

2.4. Orden de 26 de abril de 1999, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (RZOU).

2.5. La Ley 8/2007, de 28 de mayo, Estatal del Suelo.

2.6. Artículos en vigor del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por RD Legislativo 1/ 1992, de 26 de Junio.

2.7. Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, vigente tras la S.T.C. 61/1997, de 20 de Marzo, sobre la Disposición Derogatoria única del Texto Refundido de 1992, resultando aplicable en tanto no se oponga a lo dispuesto en este último Texto Refundido de 1992, aún vigente parcialmente.

2.8. Decreto 3288/1978, de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, en aquellos artículos que estén en vigor y no contradigan lo dispuesto en la LUV y en el ROGTU.

2.9. PGOU Benimodo, NNUU.

3. Normativa de protección del paisaje

3.1. La Ley 4/2004 de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

3.2. El Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos tiene una doble naturaleza ya que, por una parte, es el instrumento normativo por el que se establece el régimen de protección a aplicar a los bienes en él incluidos por su especial interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico o por integrar un ambiente característico o tradicional, así como los que se pretendan conservar por su representatividad del acervo cultural

común o por razones paisajísticas. Por otra, es el instrumento de ordenación urbanística, de ahí que su objeto principal sea la protección urbanística de los Bienes en él incluidos.

Por lo tanto, las determinaciones de este Catálogo deberán ajustarse a lo preceptuado tanto en el ámbito patrimonial como en el urbanístico, con sustantividad propia en el ordenamiento jurídico y, por derivación de las previsiones urbanísticas, también se deberá ajustar a lo previsto en la normativa Valenciana relativa a la protección del paisaje.

ARTÍCULO 4. VIGENCIA

Estas Normas Urbanísticas tienen vigencia indefinida, en las condiciones establecidas por la legislación urbanística y en tanto no se apruebe otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya o modifique.

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística vigente, la Administración y los administrados quedan obligados al cumplimiento de sus determinaciones.

Cualquier modificación del documento o cualquier desarrollo del mismo mediante ordenanza municipal, estudio de detalle o similar deberá ser informada por la Conselleria competente en materia de cultura en virtud de lo establecido en el artículo 47.3 de la LPCV.

ARTÍCULO 5. INTERPRETACIÓN

Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes, se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

En defecto de norma directamente aplicable, regirán los preceptos contenidos en otros instrumentos urbanísticos de aplicación, los de la legislación urbanística y de protección del patrimonio cultural vigentes, el Plan General y los generales del Derecho.

Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que conste en los planos de mayor precisión.

Si se producen contradicciones entre la regulación de las previsiones de estas Normas Urbanísticas en los diferentes documentos, se considerará válida la determinación que implique mayor preservación de la edificación protegida o mayor superficie dotacional.

ARTÍCULO 6. DETERMINACIONES SUSTANTIVAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 34 y 46 de la LPCV en relación con el 188 del ROGTU, del contenido del presente Catálogo (CBEP) formarán parte de la ordenación estructural:

1. La delimitación del Núcleo Histórico Tradicional (NHT-BRL) por estar contenida en la ordenación estructural del propio Plan General, conforme al artículo 97 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano) así como su normativa específica.
2. Los elementos catalogados como Bienes de Relevancia Local (BRL) conforme al artículo 46.1 de la LPCV.
3. Los entornos de protección BRL.
4. Las Áreas de Vigilancia Arqueológica.

El resto del catálogo formará parte de la ordenación pormenorizada.

De conformidad con lo establecido en la disposición adicional primera del PGOU de Benimodo, Normas Urbanísticas (NNUU), las normas contenidas en el CBEP forman parte de las Normas Urbanísticas.

ARTÍCULO 7. CONTENIDO DEL CATÁLOGO: PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

La parte sin eficacia normativa del CBEP comprende la documentación necesaria para describir y justificar las políticas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o espacios de interés que se incluyen en el mismo conforme a lo prevenido en la LPCV en relación con el artículo 77.1 de la LUV y, en cumplimiento del artículo 189 del ROGTU que desarrolla el 78 de la LUV, el Catálogo contiene los siguientes documentos:

1. Memoria Descriptiva del proceso de obtención de información para elaborarlo y Justificativa de los criterios de catalogación seguidos. Esta memoria contiene una comparativa justificada entre los edificios catalogados en el anterior Catálogo y los recogidos en el que ahora se propone. Importante hacer mención a que se justifica la delimitación del NHT-BRL atendiendo a los valores patrimoniales cuya significación merece el reconocimiento de Bien de Relevancia Local, según lo determinado en los artículos 50 y 3.1.b del Decreto 62/2011 del Consell, que regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.
2. Estudios Complementarios. Invariantes de la arquitectura del NHT-BRL mediante estudio fotográfico, análisis de las tipologías, etc.
3. Planos de información. Estado actual de las alineaciones del NHT-BRL y significación especial de la Trama Urbana con la categoría de BRL.

ARTÍCULO 8. CONTENIDO DEL CATÁLOGO: PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

De conformidad con lo establecido en el artículo 78 de la LUV, desarrollado por el artículo 189 del ROGTU, la parte de este Catálogo con eficacia normativa comprende:

1. La ficha de cada elemento catalogado con indicación de su nivel de protección, datos identificativos del bien mueble/ inmueble, descripción de sus características constructivas, estado de conservación y prescripciones para mejorarlo, uso actual y propuesto, especificando su destino público o privado, planos (situación y descriptivos del inmueble) y fotografías.
2. Plano catastral con la situación de todos los elementos catalogados.
3. Normativa de aplicación, diferenciada para cada grado de protección, con expresión, escrita y gráfica, del resultado pretendido, ajustada a los niveles de protección previstos en los artículos 184 a 186 del ROGTU: Integral, Parcial y Ambiental.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 9. TERMINOLOGÍA

Se adopta la terminología definida por el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana en su Título II, salvo las definidas en los artículos siguientes de este Capítulo.

ARTÍCULO 10. CONSIDERACIONES GENERALES. LICENCIAS DE OBRA

1. Consideraciones generales

Las normas contenidas en este capítulo tienen por objeto la regulación de la edificación en base a los parámetros propios de cada sistema de ordenación definiendo el significado de los mismos y las relaciones que hay entre ellos.

En el suelo ordenado pormenorizadamente, estas normas urbanísticas establecen para cada zona los valores de los parámetros a los que debe ajustarse la edificación.

Las normas o determinaciones generales que se expresan en este capítulo no serán de aplicación en aquellos casos en que las normas específicas de zona contengan determinaciones distintas referentes a los mismos parámetros.

2. Licencias de obra

En las licencias de obra se debe garantizar la edificación sustitutoria en los derribos de inmuebles, condicionándose la concesión de la licencia de derribo a la concesión simultánea de la licencia de obras del correspondiente proyecto de nueva edificación.

En el NHT-BRL las licencias de derribo se concederán, en principio, única y exclusivamente sobre los inmuebles calificados expresa y justificadamente como impropios, disonantes o inarmónicos.

Ello no obstante, y así se contempla en el artículo 28 apartados 1 y 2 de estas Normas, en edificaciones sin protección individual, podrá permitirse la sustitución total o parcial de alguno de los edificios en atención a la calidad y armónica integración de lo nuevo con el resto del conjunto; y las edificaciones distintas de la tipología tradicional que no sean objeto de protección individualizada podrán ser sustituidas, con aplicación de las condiciones de la zona de ordenación correspondiente.

3. Documentación

Para la solicitud de licencia de obra deberá presentarse la documentación técnica necesaria que permita evaluar la idoneidad y trascendencia patrimonial de cada intervención. Con este fin se exigirá la presentación de estudios documentales de carácter histórico artístico, urbano y arquitectónico que, con apoyo gráfico, permitan el análisis comparativo entre la situación de partida y la propuesta.

En la documentación a presentar deberá incluirse la siguiente, matizada en función del alcance de las obras a realizar y del nivel de protección del edificio:

3.1. Planos completos de información del estado actual.

3.2. Memoria referida a los valores históricos, artísticos y culturales presentes en el edificio y en su entorno.

3.3. Documentación fotográfica completa del edificio en su conjunto y del estado actual de las estructuras, de los detalles, patios, fachadas, pavimentos, colores, decoraciones, etc., así como de los alzados y perspectivas de los edificios del tramo de calle en que se inserta.

3.4. Planos y documentación gráfica referidos a la integración del proyecto en su entorno, mediante infografías, fotomontajes, dibujos o perspectivas que incorporen el nuevo edificio o el resultado de la reforma propuesta y su adecuación a los valores del entorno.

En el caso de estimarse necesario, la administración podrá recabar del solicitante de la licencia informes técnicos de especialistas que permitan una evaluación rigurosa de la idoneidad y trascendencia patrimonial de la intervención, así como solicitar informe de la Conselleria competente en materia de cultura.

ARTÍCULO 11. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Primero del Título Segundo del Reglamento de Zonas, salvo en la DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones están reflejadas en los Planos de Ordenación de este Catálogo. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones y rasantes sobre el terreno, pudiendo realizarse los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

ARTÍCULO 12. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Segundo del Título Segundo del Reglamento de Zonas salvo en las siguientes definiciones:

1. Parcela

Se denomina parcela a cada una de las porciones de suelo de titularidad pública o privada en las que, en su caso, se subdivide el suelo objeto de ordenación en la normativa urbanística de Benimodo.

2. Parcela edificable

Se entiende por parcela edificable la porción de parcela que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija la normativa urbanística para que pueda autorizarse en ella la edificación, sea con aprovechamiento lucrativo o con destino dotacional.

Dichas condiciones se refieren a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, edificabilidad, los ángulos medianeros u otros similares.

Podrán edificarse aquellas parcelas que, aun no cumpliendo las condiciones de parcela mínima establecidas en la correspondiente zona, se hallen enclavadas entre dos edificaciones no consideradas en «Fuera de Ordenación Manifiesta» según la definición de tal concepto en las presentes normas.

ARTÍCULO 13. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título Segundo del Reglamento de Zonas.

ARTÍCULO 14. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Cuarto del Título Segundo del Reglamento de Zonas.

ARTÍCULO 15. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Quinto del Título Segundo del Reglamento de Zonas salvo en las siguientes definiciones:

1. Altura reguladora o altura máxima de cornisa

Se denomina altura reguladora o altura máxima de cornisa a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de

la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

La altura de cornisa y la altura reguladora de un edificio o tramo de edificio se medirán en el punto medio de su longitud de fachada.

En el caso de parcelas con fachadas a dos calles formando esquina, la medición de la altura se realizará desarrollando las fachadas como si fueran una sola.

Cuando en una parcela cambien las condiciones de volumen o la zona de ordenanzas en dos fachadas diferentes, se aplicará a cada una de ellas, de manera independiente, la normativa.

Se expresa en metros (m).

2. Altura total

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

Se expresa en metros (m.).

3. Número de plantas

El número máximo de plantas permitido es el que se indica en los Planos de Ordenación. En él se incluye la planta baja y se excluyen los sótanos. Este número de plantas no podrá ser superado aun cuando la altura máxima de la edificación lo permitiese.

4. Planta baja

Es aquella cuyo nivel de piso se halla situado entre 1 metro por encima o por debajo de la rasante de la calle. 5. Sótano y semisótano

Se denomina sótano a aquella planta que tiene, en todos sus puntos, la cara inferior del forjado del techo por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

Se denomina semisótano a aquella planta que tiene la cara inferior del forjado del techo a una altura inferior a 1 metro sobre la rasante de la acera.

5. Sótano y semisótano

Se denomina sótano a aquella planta que tiene, en todos sus puntos, la cara inferior del forjado del techo por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

Se denomina semisótano a aquella planta que tiene la cara inferior del forjado del techo a una altura inferior a 1 metro sobre la rasante de la acera.

En las calles con pendiente estas condiciones se referirán al punto medio de cada uno de los tramos obtenidos por aplicación del apartado anterior "Altura reguladora o altura máxima de cornisa".

6. Cuerpos volados

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de las alineaciones lindantes con suelos dotacionales públicos y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Se consideran cuerpos volados cerrados aquellos que tienen cerramiento en más de dos lados como los miradores.

Cuando están cubiertos computan a efectos del cálculo de la superficie.

Son cuerpos volados abiertos los cuerpos volados que sólo tengan cerrados uno o dos de sus lados. Cuando están cubiertos computan a efectos del cálculo de la superficie. Los balcones, cuando su único cerramiento sea el plano de fachada del edificio, no son computables a efectos del cálculo de edificabilidad.

7. Elementos salientes.

Son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la alineación lindante con suelos dotacionales públicos o de los planos que definen el volumen del edificio, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos, escaparates, expositores, recercado de huecos o similares.

8. Elementos técnicos de las instalaciones

Son aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, ascensores, instalaciones de energía solar o similares.

ARTÍCULO 16. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS

1. Los aparcamientos pueden situarse en las plantas bajas de los inmuebles siempre que cumplan la normativa propia del uso y no se menoscaben las condiciones estéticas de los edificios y su entorno.
2. Los aparcamientos deberán tener un hueco de acceso con una anchura mínima de 2'8 metros en calles de anchura igual o superior a 10 metros y de 3 metros en calles de anchura inferior a 10 metros.
3. La puerta del aparcamiento se situará en el plano de la fachada. Las puertas en funcionamiento no podrán invadir en ningún caso la vía pública.
4. La altura libre no podrá ser inferior a 2'20 metros en ningún punto.

ARTÍCULO 17. CONDICIONES ESTÉTICAS

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la licencia de cualquier obra, actividad o instalación que a tenor de lo previsto en estas Normas no se integre adecuadamente en el ambiente urbano en que se ubique y resulte antiestética para el municipio. La fachada de los edificios de nueva planta situadas en el entorno de las edificaciones incluidas en el Catálogo, se adecuará a las de los edificios preexistentes. Las soluciones de proporciones de huecos y macizos tendrán que ser justificados en función de la tipología de las edificaciones de la zona donde se sitúen.

El Ayuntamiento, para mejorar las condiciones estéticas podrá ordenar el cerramiento de solares, según las alineaciones de la calle. Estos cerramientos serán permanentes y estables, tendrán un acabado homologable a las fachadas y tendrán una altura mínima de 2'20 metros.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia para aquellas instalaciones de tipo aéreo que no se adecuaran a las condiciones requeridas para la zona de ordenación, atendiendo a criterios racionales de ambientación urbana o a los derivados de los criterios de protección del patrimonio arquitectónico.

ARTÍCULO 18. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización de los viales y espacios públicos se realizarán de acuerdo con las especificaciones de diseño, adoptando criterios de uniformidad en el ámbito en el que rigen estas normas urbanísticas. Con carácter prevalente sobre la regulación general, el Ayuntamiento podrá exigir condiciones específicas de urbanización adecuadas al respeto por las características históricas y arquitectónicas del entorno.

En el Núcleo Histórico Tradicional las calles y espacios públicos serán de uso preferente peatonal, compatible con el acceso de residentes y los suministros necesarios. Se restringirá el uso de aparcamiento en el viario, debiendo plantearse soluciones para el aparcamiento de residentes en los bordes exteriores del ámbito del Núcleo Histórico Tradicional. El pavimentado se realizará manteniendo las características de color y texturas de los modelos tradicionales.

En la reurbanización del Núcleo Histórico Tradicional deberá prevalecer el establecimiento de criterios de uniformidad en el tratamiento de las secciones de las calles, en las instalaciones y en el mobiliario urbano.

En el CAPÍTULO IV de estas Normas se regula, para el NHT, los materiales, las soluciones constructivas y los modelos de las diversas instalaciones y mobiliario urbano, en base a la experiencia obtenida en los proyectos de urbanización recientes.

No obstante, con carácter complementario, podrá aprobarse una ordenanza municipal de urbanización del núcleo histórico en la que se definan dichos aspectos, es decir, materiales, soluciones constructivas y los modelos de las diversas instalaciones y mobiliario urbano.

Las conducciones de electrificación de media o baja tensión, así como las de alumbrado, telefonía y telecomunicaciones, serán subterráneas.

Las características de las zanjas, columnas, báculos, brazos, tipos de luminaria, cables y resto de materiales, así como de los cuadros de conexión será la indicada por los Servicios Técnicos Municipales, de acuerdo con los criterios anteriores orientados a la mejora de la calidad paisajística del espacio público del Núcleo Histórico Tradicional.

ARTÍCULO 19. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD DE LOS USOS DOTACIONALES

1. Las condiciones de edificabilidad de los usos dotacionales públicos serán:

1.1. En el caso de edificios protegidos, las derivadas de sus condiciones de protección.

1.2. En caso de tener definida su edificabilidad de modo geométrico se ajustará a ésta, salvo modificación mediante Estudio de Detalle. Con carácter general el número máximo de plantas no superará los máximos establecidas para usos privados en las zonas adyacentes, sin que sea de aplicación el límite para la profundidad edificable.

2. En los edificios dotacionales de uso privado las condiciones de edificación serán:

2.1. En el caso de edificios protegidos, las derivadas de sus condiciones de protección.

2.2. En caso de edificios no protegidos las resultantes de la aplicación de los parámetros de alturas y número de plantas establecidos por el plano de ordenación, así como las condiciones de edificación de la zona de ordenación de las parcelas adyacentes.

CAPÍTULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO REFERIDO A TODOS LOS INMUEBLES Y ENTORNOS INCLUIDOS EN EL CBEP

ARTÍCULO 20. CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, de acuerdo con lo establecido en los artículos 71 y 77 de la LUV, contiene la relación de edificios elementos y conjuntos de interés histórico-artístico, arquitectónico, ambiental, arqueológico o etnológico que han de ser objeto de una singular protección, conservación o mejora.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49 de la LUV se incluye además en el Catálogo la delimitación del Núcleo Histórico Tradicional de Benimodo, cuyo ámbito está definido en los planos de ordenación. En esta área no se permite la sustitución indiscriminada de edificios y se exige que las actuaciones de conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.

Para esta zona se propone la inclusión como Bien de Relevancia Local al Núcleo Histórico Tradicional a los efectos de la legislación de Patrimonio Cultural Valenciano por componer una agrupación diferenciada de edificaciones que conservan una trama urbana, una tipología diferenciada y una silueta histórica caracterizadas por sus destacados valores patrimoniales en el ámbito local, comarcal y provincial.

Las condiciones de edificación y uso de los edificios protegidos son las derivadas de la aplicación de sus condiciones de protección, con eliminación en su caso de los elementos impropios o inadecuados, sin verse afectados por las condiciones generales de la zona de ordenación de los edificios adyacentes.

Las modificaciones del Catálogo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 47.3 de la LPCV, deberán ser objeto de informe previo por la Conselleria competente en materia de cultura. Este informe tendrá carácter vinculante en lo referente a los bienes calificados de relevancia local.

Si por cualquier circunstancia resultara destruido un bien catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la edificación precedente. En este supuesto se debe proceder a la restitución, en lo posible, de los valores del inmueble conforme a su caracterización original y, de no serlo, conforme a los parámetros tipológicos establecidos para el ámbito en que se ubique.

En todo aquello no indicado por estas Normas, se seguirá lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 4/1998, de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano y sus modificaciones posteriores.

ARTÍCULO 21. BIENES DE RELEVANCIA LOCAL

Las licencias otorgadas sobre inmuebles BRL se comunicarán a la Conselleria competente en materia de cultura, a través de su Dirección Territorial, e irán acompañadas de un informe técnico municipal que avale el ajuste de la intervención con el régimen de protección establecido para el edificio.

Son Bienes de Relevancia Local los que se enumeran a continuación:

A. MONUMENTOS DE INTERÉS LOCAL

- Església Parroquial de la Puríssima Concepció
- Casino Republicà
- Cementerio

B. NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL

- Núcleo Histórico Tradicional de Benimodo

C. ESPACIOS ETNOLÓGICOS DE INTERÉS LOCAL

- Casa de Màquines o Motor de Ressayany
- Almàssera d'Ocheda
- Panel Cerámico dels Sants de la Pedra
- Panel Cerámico del Sisé Dolor de Sant Josep
- Panel Cerámico de Sant Antoni Abat
- Panel Cerámico de la Mare de Déu del Carme
- Panel Cerámico del Crist de Zalameda
- Panel Cerámico del Crist de Zalamea
- Panel Cerámico de Santa Bárbara
- Panel Cerámico de Sant Felip Benici
- Panel Cerámico de Sant Vicent Ferrer

D. SITIO HISTÓRICO DE INTERÉS LOCAL

- Casa de La Sénia

ARTÍCULO 22. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Al NHT-BRL se le otorga la condición de Área de Vigilancia Arqueológica (AVA) de manera que, para la concesión de licencias de actividades que impliquen movimientos de tierras en general y cimentaciones y/o excavaciones en particular, se deberá efectuar una prospección arqueológica previa, realizada por Técnico competente que, como toda actuación arqueológica, deberá ser autorizada expresamente por la Conselleria de Cultura y Educación, tal y como se regula en los artículos 6o y siguientes de la LPCV.

Si en el transcurso de la ejecución de cualquiera de las citadas actividades se descubriera la presencia de restos arqueológicos, los promotores/directores del proyecto deberán informar inmediatamente a las autoridades competentes (Corporación Local y Conselleria competente en materia de cultura) quienes deberán ordenar la inmediata paralización de las obras con arreglo a las medidas de protección que establece la legislación vigente.

Estas Normas serán de aplicación tanto para las parcelas edificables como para las obras que afecten a los espacios públicos.

ARTÍCULO 23. PROTECCIÓN HISTÓRICO-ARTÍSTICA Y ARQUITECTÓNICA

En la protección de los bienes y espacios por razón de su interés histórico-artístico y arquitectónico se distinguen los Conjuntos de interés arquitectónico y los edificios y elementos con protección individual.

En el Catálogo se especifica la inclusión de los edificios y elementos en tres niveles de Protección:

1. Protección Integral
2. Protección Parcial
3. Protección Ambiental

Las condiciones de protección y uso son las generales que se definen en los artículos siguientes y las específicas

incluidas en las Fichas de Protección.

Las condiciones de edificación y uso de los edificios protegidos son las derivadas de la aplicación de sus condiciones de protección, con eliminación en su caso de los elementos impropios o inadecuados, sin verse afectados por las condiciones generales de la zona de ordenación en que se incluyan los edificios adyacentes, salvo en lo que se indique específicamente en las fichas de protección.

ARTÍCULO 24. CONJUNTO DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO

Se incluye en el Catálogo la delimitación del área Núcleo Histórico Tradicional de Benimodo (NHT-BRL) cuyo ámbito se corresponde con la zona ordenada por el Catálogo que contiene las presentes Normas tal como se refleja en los planos con eficacia normativa o de ordenación. En este ámbito, la edificación privada no protegida se incluye en la zona de ordenación NHT-BRL.

Los edificios tradicionales situados en este ámbito contribuyen a definir un ambiente valioso por su belleza, tipismo o carácter tradicional. En esta zona no se permite la sustitución indiscriminada de edificios y se exige que las actuaciones de conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.

Constituye parte esencial del NHT-BRL de Benimodo su trama urbana.

De conformidad con lo establecido en el artículo 50.6 que remite al 35.4, ambos de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, los proyectos de actuación o intervenciones en el NHT-BRL deberán contener un estudio sobre los valores patrimoniales que posean, la definición del estado actual incluyendo las deficiencias que presenten, justificación de la intervención propuesta en base a los mencionados valores y los efectos sobre dichos valores.

Tal y como dispone el artículo 39.2.a) de la LPCV se garantizará el mantenimiento de la estructura urbana, de las características generales del ámbito y de la silueta paisajística. No se permitirán modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles salvo que contribuyan a la mejor conservación general del conjunto, en las condiciones establecidas en las presentes normas.

Dentro del NHT de Benimodo, por la anterior ordenación urbana, se exigió el retiro de determinados inmuebles por razones de alineación. Sin embargo, con la recuperación de la alineación histórica, estos inmuebles quedan retranqueados respecto de ésta. Dicha singularidad deberá ir corrigiéndose paulatinamente. Por tanto, en los casos de nueva edificación en solares retirados respecto de la alineación histórica, se recuperará por la propiedad la titularidad de la superficie cedida en su día al retiro con el fin de que se recupere la trama histórica. Dicha recuperación deberá de materializarse conforme a lo propuesto en el Plano número 1 de la Parte con eficacia normativa del CBEP de Benimodo, sin que a dichos inmuebles se les pueda aplicar las normas específicas de los de "fuera de ordenación".

Con carácter general, las obras a realizar en los edificios son las de rehabilitación. No obstante podrá permitirse la sustitución total o parcial de alguno de los edificios que no son objeto de protección individual en atención a la calidad y armónica integración de lo nuevo con el resto del conjunto. En todo caso, las operaciones de transformación deberán respetar escrupulosamente las condiciones de protección individual de los edificios y en las obras de sustitución mantener las características esenciales de la edificación tradicional (parcelación, altura total, alturas de planta, volumen, colores, condición de los huecos, etc.) o, si se tratase de obra nueva, reproducir las características y proporciones del edificio preexistente o proponer soluciones adecuadas al espacio y ambiente característico, de acuerdo con la normativa establecida en estas normas urbanísticas.

Esta Norma se aplicará considerando que solamente en el caso de que existan motivos absolutamente razonados acerca de la imposibilidad de rehabilitar la edificación propia, entendiendo edificación propia como una de aquellas que otorga el valor al ámbito urbano por el que es reconocido como Bien de Relevancia Local (NHT-BRL), podrá permitirse la sustitución de dicha edificación, a ser posible solo parcialmente, garantizando la calidad y armónica

integración de lo nuevo con el resto del ámbito.

ARTÍCULO 25. PROTECCIÓN INTEGRAL

El nivel de protección Integral incluye las construcciones, recintos o elementos que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas, botánicas o ambientales originarias.

Las obras permitidas son las descritas por el artículo 184 del ROGTU.

ARTÍCULO 26. PROTECCIÓN PARCIAL

El nivel de protección Parcial incluye las construcciones, recintos o elementos que, por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco y en todo caso la fachada y elementos visibles desde espacios públicos. Con carácter general las obras permitidas son las descritas por el apartado 2 A) del artículo 185 del ROGTU. Por razones explícitamente justificadas podrán autorizarse obras descritas en el apartado 2B) del mismo artículo, conservando en todo caso los elementos enumerados en las fichas individuales de los edificios.

ARTÍCULO 27. PROTECCIÓN AMBIENTAL

El nivel de protección Ambiental incluye las construcciones, recintos o elementos que, aun sin presentar en sí mismos un especial valor, contribuyen a definir un ambiente valioso por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

Son susceptibles de inclusión en esta categoría todas las edificaciones tradicionales existentes en el área Núcleo Histórico Tradicional de Benimodo, para las que las obras permitidas son las descritas por los apartados 2A) y 2B) del artículo 186 del ROGTU.

En los edificios objeto de protección ambiental individual no está permitida la sustitución total de la edificación, debiendo mantenerse como mínimo la fachada y elementos visibles desde el vial o espacio público, con independencia de las modificaciones parciales que contribuyan a mejorar el valor histórico y tradicional del edificio o a la eliminación en su caso de los elementos impropios o inadecuados.

ARTÍCULO 28. EDIFICACIONES SIN PROTECCIÓN INDIVIDUAL. ELEMENTOS SINGULARES

1. En el resto de edificaciones tradicionales que no son objeto de protección individual, aunque el tipo de obras permitidas son las de rehabilitación, podrá permitirse la sustitución total o parcial de alguno de los edificios en atención a la calidad y armónica integración de lo nuevo con el resto del conjunto. En todo caso, las operaciones de transformación deberán mantener sus características esenciales (parcelación, altura total, alturas de planta, volumen, colores, condición de los huecos, etc.) o, si se tratase de obra nueva, reproducir las características y proporciones del edificio preexistente o proponer soluciones adecuadas al espacio y ambiente característico, de acuerdo con lo establecido en las presentes normas urbanísticas.

Esta Norma se aplicará considerando que solamente en el caso de que existan motivos absolutamente razonados acerca de la imposibilidad de rehabilitar la edificación propia, entendiendo edificación propia como una de aquellas que otorga el valor al ámbito urbano por el que es reconocido como Bien de Relevancia Local (NHT-BRL), podrá permitirse la sustitución de dicha edificación, a ser posible sólo parcialmente, garantizando la calidad y armónica integración de lo nuevo con el resto del ámbito.

2. Las edificaciones distintas de la tipología tradicional y que no sean objeto de protección individualizada podrán ser sustituidas, con aplicación de las condiciones de la zona de ordenación correspondiente.

3. Elementos singulares. Son asimismo objeto de protección determinados elementos singulares que habrán de ser conservados tanto en los casos de urbanización calles y/o plazas, rehabilitación de edificación o sustitución de la misma. Entre ellos se señalan:

3.1. Los paneles cerámicos BRL enumerados en el artículo 20 de estas Normas, la mayoría de ellos situados en fachada de edificación. Serán repuestos sobre la nueva fachada en el caso de permitirse la sustitución de la edificación actual.

3.2. Las fuentes que tienen la consideración de bienes catalogados, que son las situadas en la plaza Mayor y en la plaza Machí.

3.3. Las losas y elementos de piedra natural del NHT-BRL a modo, respectivamente, de aceras y bolardos en esquina para protección frente a antiguos carruajes, también elementos catalogados.

3.4. Rejerías, carpinterías y cerrajerías tradicionales existentes en los edificios, excepto cuando manifiestamente no reúnan valores susceptibles de conservación.

ARTÍCULO 29. CONDICIONES ESTÉTICAS REFERIDO A LOS INMUEBLES Y ENTORNOS INCLUIDOS EN EL CBEP

Todos los paramentos exteriores de los edificios deberán tratarse con materiales y acabados propios de fachada y adecuados al entorno en que se sitúen. No se admitirá la existencia de paramentos que como mínimo no estén enfoscados y pintados con las excepciones que se señalan en el artículo 36 apartado 1.4.8 de estas Normas en relación con el ladrillo caravista. No se permite el acabado de cubiertas mediante placas de fibrocemento o metálicas.

ARTÍCULO 30. LIMITACIONES A LA PUBLICIDAD EXTERIOR REFERIDO A LOS INMUEBLES Y ENTORNOS INCLUIDOS EN EL CBEP

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano se prohíbe la publicidad exterior en cualquiera de sus formatos y soportes de fijación (mástiles, vallas, paneles, carteles, lonas, toldos, etc.) así como aquella que utilice medios acústicos, de proyección o de generación de imágenes, salvo la de actividades cívicas, culturales o eventos festivos que, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado sean autorizables.

Solamente se permiten los indicadores y la rotulación de establecimientos que sean identificativos de las marcas corporativas y de la actividad que en ellos se desarrolle, que deben asegurar su integración armónica en los edificios y en el paisaje del conjunto. No se permite la instalación de marquesinas, dispositivos luminosos o cualesquiera otros prominentes o sobrepuestos a su envolvente arquitectónica.

2. En general la colocación de publicidad exterior estará sujeta a previa licencia municipal. Las normas que regirán en las distintas zonas serán las siguientes:

2.1. En edificios sometidos a protección integral y su entorno inmediato. Las señalizaciones de todo tipo se limitarán a los indispensables para la regulación del tráfico y la información turística e histórica del edificio, prohibiéndose expresamente cualquier otro supuesto.

2.2. En edificios sometidos a protección parcial o ambiental sólo se permitirán rótulos comerciales situados en el plano de fachada, de pequeño tamaño, ajustados a los tamaños de los huecos de planta baja e integrados adecuadamente en la edificación y su entorno, sin ocultar ningún elemento ornamental o característico de las

fachadas.

2.3. En el resto de la edificación sólo se permitirán rótulos comerciales situados en el plano de fachada, integrados adecuadamente en la edificación y su entorno. Todos los anuncios y rótulos comerciales deberán respetar, en su situación y dimensiones, los elementos compositivos del edificio y del entorno. La publicidad en soporte permanente se limitará a la señalización de las instalaciones existentes, sin permitirse otro tipo de contenidos. La separación mínima a lindes de parcela será de 60 cm. No se consideran adecuados los carteles perpendiculares al plano de fachada.

3. Las lonas o tejidos protectores de las obras de rehabilitación, reforma o nueva construcción de fachadas serán de aspecto neutro e uniforme, de gramaje que permita la mayor transparencia posible, sin que sean aceptables otras grafías o rotulaciones que las determinadas por las ordenanzas municipales para la identificación legal de las actuaciones, salvo que reproduzcan impresas en ella y a escala real, las fachadas que cubren, en cuyo caso se podrá permitir la incorporación, de manera discreta y en extensión inferior al 15% de la superficie, de identificaciones o mensajes publicitarios.

ARTÍCULO 31. ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES REFERIDO A LOS INMUEBLES Y ENTORNOS INCLUIDOS EN EL CBEP

Las características de los elementos técnicos de las instalaciones deberán definirse en el proyecto de edificación con el detalle suficiente para justificar su integración en la composición, de modo que no deterioren las características arquitectónicas y estéticas de los edificios. Todos los proyectos deberán incluir la previsión de los elementos de energía solar y de climatización de todas las viviendas y locales resultantes de la edificación.

Las dimensiones de los volúmenes correspondientes a estos elementos, son los derivados de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

Ninguna instalación de telecomunicación, climatización, acondicionamiento de aire, energía solar o evacuación de humos podrá situarse en las fachadas del edificio recayentes a vial o espacio público.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE LA ZONA NHT-BRL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL

ARTÍCULO 32. DEFINICIÓN

La zona de ordenación NHT-BRL Núcleo Histórico Tradicional corresponde básicamente al conjunto de parcelas incluidas en el interior del área definida como Núcleo Histórico Tradicional de Benimodo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49 de la LUV. Su ámbito está representado en los planos de ordenación y responde a los criterios de delimitación establecidos por la legislación del Patrimonio Histórico.

Respecto de las edificaciones incluidas en el Catálogo con protección individual, prevalecerán sobre estas Normas las condiciones derivadas de sus fichas de protección y de las Normas de protección arquitectónica, con independencia de que estas fichas remitan a la aplicación parcial o total de las condiciones de esta zona de ordenación.

ARTÍCULO 33. PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE LA EDIFICACIÓN

Las condiciones funcionales de la edificación reguladas en las NNUU del PGOU de Benimodo no son de aplicación para los edificios sometidos a algún régimen de protección por este CBEP, salvo las excepciones que se contemplen de forma expresa.

1. Alineaciones

1.1. Las alineaciones a las que debe sujetarse la edificación son las determinadas gráficamente en el correspondiente plano de ordenación.

1.2. En los casos de sustitución de edificios se mantendrá la alineación definida en los planos de ordenación, no permitiéndose realizar retranqueos ni patios abiertos a fachada en ninguna de las plantas.

1.3. Tal como se determina en el artículo 24 párrafo quinto de estas Normas, en los casos de nueva edificación en solares retirados respecto de la alineación histórica, se recuperará por la propiedad la titularidad de la superficie cedida en su día al retiro con el fin de que se recupere la trama histórica. Dicha recuperación deberá de materializarse conforme a lo propuesto en el Plano número 1 de la Parte con eficacia normativa del presente Catálogo.

1.4. En el caso de sobreelevaciones de los edificios existentes, la edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior. En los edificios protegidos no se permite la sobreelevación, excepto en el caso de indicarse explícitamente en las condiciones de protección del edificio.

2. Parcela. agrupación y segregación parcelaria

2.1. Parcela mínima

Las parcelas, para ser edificables, cumplirán las siguientes condiciones:

2.1.1. Superficie mínima: 80m²

2.1.2. Fachada mínima: 4m

2.1.3. Forma de la parcela: será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 4 metros lineales de diámetro y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.

2.1.4. Superficie máxima edificable de la parcela: 80 por ciento; como mínimo un 20 por ciento de la superficie de la parcela debe quedar liberado para su uso como patio.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

Las parcelas en esquina tendrán un tratamiento singular, acorde con la tipología tradicional.

2.2. Régimen de agrupación o segregación de parcelas

Se considera un valor a proteger el mantenimiento del parcelario histórico. Por esta razón, con carácter general, se mantendrá la parcelación actualmente existente, no pudiendo realizarse segregaciones ni nuevas agrupaciones parcelarias. Se admiten las siguientes excepciones:

2.2.1. Cuando se indique específicamente esta posibilidad por las condiciones de ordenación, las ordenanzas particularizadas o las fichas individuales de protección.

2.2.2. En los casos de fincas registrales resultantes de una agrupación o segregación parcelaria inscrita con anterioridad a la aprobación de este Catálogo del que forman parte las presentes Normas Urbanísticas.

2.2.3. En el caso de edificaciones protegidas podrá permitirse la agrupación de las edificaciones que hayan formado previamente una unidad constructiva.

En el supuesto de agrupación de parcelas, el tratamiento de la fachada manifestará la división parcelaria original, como mínimo mediante discontinuidad de la altura de cornisa.

3. Edificabilidad y número de plantas

La edificabilidad máxima permitida en la parcela es la definida por la aplicación de los siguientes criterios, relacionados con las características de la edificación existente en la zona.

3.1. Profundidad edificable:

La profundidad edificable será de aplicación a la planta baja y a las plantas de pisos.

3.1.1. En planta baja no hay profundidad máxima, si bien se ha de respetar el límite del 20 por ciento, como mínimo, de superficie de parcela que debe quedar liberada de construcción para destinarla a patio.

3.1.2. En las plantas alta primera, y segunda en su caso, la profundidad máxima es la determinada en los planos de ordenación y, en su defecto, 16m. Esta medida se aplicará desde la alineación a vial de la propia parcela.

Deberá existir un cuerpo principal de dos crujías de al menos 3m cada una de ellas construido en alineación con la calle. El 20 por ciento destinado a patio no se situará nunca en dicha alineación.

En caso de que la parcela de a dos calles paralelas entre sí, el cuerpo principal de dos crujía de al menos 3 m cada una de ellas estará en alineación con una de las calles y habrá una edificación secundaria con una crujía de al menos 3 m en alineación con el vial opuesto.

3.2. Retranqueo de la edificación: la edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

3.3. Número mínimo de plantas: será de dos plantas (PB+I) para toda la zona.

3.4. Número máximo de plantas: será de tres plantas (PB+II) para toda la zona.

3.5. Altura máxima reguladora o de cornisa:

- 1 planta – 4,50 metros
- 2 plantas – 7,50 metros
- 3 plantas – 10,00 metros

3.6. Altura total o de coronación: será de 3'50m por encima de la altura reguladora o de cornisa.

3.7. La altura mínima de la planta baja será de 3'20 metros y la máxima de 4'00 metros.

4. Áticos, entreplantas, sótanos y semisótanos

No se permite la construcción de plantas ático.

No se permite la construcción de entreplantas.

No se permite la construcción de semisótanos.

No se permite la construcción de sótanos.

5. Cubiertas

Serán inclinadas como fórmula general, admitiéndose la cubierta plana de manera puntual y justificada.

Las cubiertas serán inclinadas en al menos los 6 primeros metros en planta desde la fachada. Se ejecutarán adecuando su solución a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbrera no podrá situarse a más de 3'50 metros sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no superior al 40%. Por encima de los faldones de cubierta, en una longitud de 4'00 metros desde la fachada, no se admite ningún cuerpo de edificación

(salvo antepechos de obra o antepechos mixtos de obra y cerrajería).

La cubierta será de teja árabe color natural. No se admitirán acabados esmaltados, efecto cristal, metalizados y, en general, todos aquellos que se aparten de la teja de barro cocido tradicional. Se hace hincapié en ello puesto que el envejecimiento de la teja de barro cocido supone un proceso que le añade valor de textura y color (distinto a lo que ocurre con cualquier otro material) y es el que corresponde a lo tradicional de la zona. No se considera solución adecuada el paso continuo de cubierta inclinada a cubierta plana.

Las aguas se recogerán en canalón, con bajantes de plancha metálica (hierro, acero, fundición, cobre, zinc) en caso de ser vistos, hasta la rasante oficial. En la planta baja cuando la bajante quede vista y hasta 2 metros de altura será obligatorio garantizar la resistencia frente a impacto (por ejemplo aumentando el espesor de la plancha). Se cuidará el aspecto de las cubiertas, figurando la disposición de las mismas con todos sus detalles y elementos complementarios en el proyecto correspondiente.

Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 4,00 metros del plano de fachada coincidente con la alineación de vial y, en todo caso, a la distancia necesaria para que no sean perceptibles desde la vía pública.

Estos elementos deberán situarse dentro de la envolvente que conforma la cubierta a dos aguas. Se admitirán los remates de fachada con una altura máxima de 1'20 metros, los cuales deberán guardar relación estética con toda la composición de la fachada y de su entorno.

6. Cuerpos volados

Se permitirán los cuerpos volados sobre la vía pública cuando adquieran la forma de balcón, situado a una altura mínima de 3,50m sobre la rasante, con vuelo máximo de 0'50 metros, con una separación de 0'80 metros con la línea de medianería. El canto o grosor máximo de la losa del balcón será de 0'20 metros.

Los cuerpos volados tendrán una ocupación máxima del 50 por ciento de la superficie en alzado de la fachada, descontando la planta baja.

Se admiten los balcones de cerrajería.

Quedan prohibidos los miradores, tanto de obra como acristalados, de carácter fijo o añadido.

Se permite la formación de cornisa o alero de cubierta, siempre y cuando ocupe la totalidad de la fachada, de una manera uniforme y con un vuelo máximo del 10 por ciento del ancho de la calle y como máximo de 0,40 metros. Los aleros de cubierta serán los tradicionales de esta zona.

7. Instalaciones y cuerpos salientes sobre las fachadas y sobre cubiertas

7.1. Se prohíbe la ubicación de cualquier elemento perteneciente a las instalaciones de agua, electricidad, aire acondicionado, etc. sobre las fachadas y la cubierta del cuerpo principal del edificio, pudiéndose ubicar estas instalaciones sobre las cubiertas de los cuerpos auxiliares o secundarios siempre que no sea posible su percepción desde la vía pública.

7.2. Se prohíbe la creación de cuerpos que sobresalgan de los planos inclinados que configuran la cubierta del cuerpo principal del edificio correspondiente a casetón de escalera, cuarto de instalaciones del ascensor, etc.

7.3. Los elementos para captación de energía solar se admitirán siempre que no puedan ser vistos desde la vía pública. No obstante, habida cuenta de su obligatoriedad y por tratarse de una instalación que no admite cualquier posición en la cubierta, la edificación podrá quedar exenta de esta limitación siempre y cuando se justifiquen las

posibles interferencias con los valores paisajísticos y preceptivos del entorno.

7.4. Los aparatos de medición de consumos, contadores, etc., derivados de las instalaciones se situarán preferentemente fuera de fachada. Si no existiera esta posibilidad, se situarán integrados con el mismo acabado superficial que el resto de la fachada.

7.5. En todos los bienes o espacios catalogados se restringe la posibilidad de instalar rótulos, carteles y elementos de carácter comercial o similar que sobrepasen el paramento de fachada o colocados en balcones. Como norma para la conservación de la tipología histórica y del ornato público, no se admitirán carteles, rótulos, aparatos de aire acondicionado, etcétera, que puedan perjudicarlo. Para su instalación deberán ser aprobados por el Ayuntamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de estas normas.

7.6. Se autorizan elementos ornamentales salientes sobre las alineaciones exteriores e interiores, con las siguientes condiciones.

Se admiten los elementos salientes en planta baja de edificación que dé frente a suelos de dominio y uso público siempre que no sobresalgan más de 10 centímetros.

Las cornisas, impostas, cornisas, recercados o demás elementos ornamentales situados por encima de 2,5 metros de altura no podrán tener un vuelo superior a 15 centímetros.

7.7. Se prohíbe la instalación de toldos, marquesinas y cualquier elemento que no se corresponda con sistema tradicional de control solar. No obstante, en los casos justificados en la necesidad de protección solar en uso comercial, el Ayuntamiento, con el informe favorable del Técnico municipal competente en la materia, podrá autorizar la colocación de toldos desplegados de colores lisos, integrados armónicamente en cuanto a sus dimensiones y colores con los huecos y características de las fachadas en las que se sitúen, con soluciones unitarias para todo el inmueble.

8. Condiciones estéticas y arquitectónicas

Todos los paramentos exteriores de los edificios deberán tratarse con materiales y acabados propios de fachada y adecuados al entorno en que se sitúen, con independencia de su posición relativa. No se admitirá la existencia de paramentos que como mínimo no estén enfoscados y pintados (excepción hecha de lo señalado en el artículo 36, apartado 1.4.8 de estas Normas), condición exigible asimismo para los muros medianeros, aunque sólo vayan a ser visibles transitoriamente.

Cuando, como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos preexistentes, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto, deberán acabarse con tratamiento de fachada.

ARTÍCULO 34. EDIFICACIONES SIN PROTECCIÓN INDIVIDUAL. ELEMENTOS SINGULARES

Se regirán por las Normas de protección arquitectónica, especialmente las contenidas en los anteriores artículos 28, "Edificaciones sin protección individual. Elementos singulares" y 30 "Limitaciones a la publicidad exterior referido a los inmuebles y entornos incluidos en el CBEP" y por las ordenanzas municipales que, en desarrollo del presente CBEP, pudieran aprobarse en el futuro.

ARTÍCULO 35. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA Y CONDICIONES DE USO

1. Configuración de la zona

La zona de Núcleo Histórico se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la

tipología edificatoria de manzana compacta o cerrada, según los casos, y el uso global residencial.

2. Usos pormenorizados

a) Uso dominante: Residencial, tanto unitario (RU) como múltiple (RM).

b) Usos compatibles:

- Industrial (Ind₁)
- Terciario:
 - Comercial (TC₁)
 - Hotelero (TH₁)
 - Oficinas (TOF)
 - Recreativo de titularidad pública
 - Talleres artesanales
- Almacén (Alm₁)
- Aparcamiento (Par₁-Par₂)
- Dotacional de titularidad pública

c) Usos incompatibles: los demás usos no calificados como permitidos o compatibles.

El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del Título Segundo de las Normas Urbanísticas del PGOU de Benimodo.

ARTÍCULO 36. FACHADAS

1. Fachadas exteriores

1.1. Relación entre el plano de fachada y alineación

El plano de fachada se ajustará a la alineación histórica, no permitiéndose retranqueos ni patios en fachada, salvo las preexistencias.

No son admisibles retranqueos en planta baja para formación de espacios previos de entrada, ni siquiera por criterios de accesibilidad.

1.2. Relativas a composición de fachadas

En actuaciones sobre edificios existentes las fachadas se conservarán de conformidad con su tipología original.

En obra nueva los criterios de formalización composición de fachadas, huecos, carpinterías, balcones, aleros, etcétera se basan en la interpretación genérica de las invariantes de la zona protegida, que se han elaborado a partir del estudio previo de las mismas y constan en el documento "Estudios Complementarios" de la parte sin eficacia normativa que forma parte de este Catálogo.

1.2.1. Relación macizo-vano. Tipología de huecos

La composición de las fachadas de los edificios será unitaria y se extenderá a todas sus plantas, incluida la planta baja. Deberán seguir unos ejes de modulación que:

- Articulen su composición
- Que se identifiquen claramente a lo largo de la superficie de la fachada
- Que no alteren la percepción tradicional ni el ambiente histórico del entorno.

Estos ejes o líneas maestras en la composición de las fachadas responderán a las que configuran las fachadas del entorno, tanto en sentido vertical como en horizontal, predominando el macizo sobre el vano.

Los huecos deberán alinearse en vertical.

La superficie total de huecos en fachada no será superior al 40% de la superficie de la misma, excepto en casos de manifiesta imposibilidad por anchura de fachada especialmente reducida.

Los huecos de fachada serán siempre de altura superior a su anchura, de forma que la altura supere siempre en un 50 por ciento, como mínimo, a la anchura; es decir, una proporción de al menos 1:1'5 de manera que predomine la direccionalidad vertical en la composición. Sólo podrán alterar esta proporción, en el caso de que correspondan a la última planta de edificios de más de dos alturas (PB+II), por corresponder al tratamiento propio de las andanas en planta completa. Los huecos (portales, balcones, ventanas, etc.) se dimensionarán con arreglo a los módulos tradicionales.

Las plantas bajas, cuando sean comerciales, no podrán ser totalmente diáfnas en su fachada, sino que se buscarán una adecuada proporción de huecos y macizo.

Por su impacto visual en el ambiente, respecto de las puertas de garaje: las dimensiones máximas de los huecos serán de 3'00 metros, excepto en casos justificados, para el cumplimiento de la normativa vigente de edificación. Se integrarán en la composición del resto de huecos de la fachada, el material de la misma seguirá los mismos criterios establecidos para el resto de las carpinterías.

1.2.2. Medianeras

Las paredes de cierres medianeros que, como consecuencia de las tolerancias de altura, queden al descubierto deberán tratarse con los criterios expresados para las fachadas, al igual que cuantas sean visibles desde las calles.

Aun cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo se cubrirán las medianeras, se deberán tratar de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores.

1.3. Zócalos

Se permite la formación de zócalos en planta baja hasta una altura máxima de 1 metro, realizándose su acabado con revestimientos continuos a base de pintura, mortero liso o con regresado, piedra natural, pudiendo ser el acabado repicado, apomazado, abujardado, flameado o al corte de sierra.

Queda prohibido en los zócalos el uso de revestimientos cerámicos, de piedras pulidas y de elementos prefabricados imitando la piedra natural.

1.4. Materiales de fachada

Los revestimientos de fachadas, carpinterías y cerrajerías y otros elementos visibles serán armónicos con la estética tradicional.

El acabado del revestimiento exterior será único para toda la fachada a excepción, cuando lo haya, del zócalo en planta baja que podrá ser de piedra natural, según lo visto en el apartado anterior.

Los materiales de acabado utilizados deberán ser duraderos, garantizar su estabilidad y seguridad, así como su buen estado de conservación. Se puede optar por cualquiera de los siguientes acabados:

1.4.1. Fábrica enfoscada y pintada en colores recogidos en la Carta Cromática propia del NHT-BRL del municipio de Benimodo que se habrá de elaborar por parte del Ayuntamiento a partir de las catas murarias que se vayan efectuando de conformidad con lo establecido en esta normativa. Hasta que se disponga de dicha carta se podrá utilizar la siguiente paleta: RAL 9001, RAL 9002, 9003, RAL 9006, RAL 9010, RAL 9016, RAL 9018, RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 3012, RAL 5014, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047 o similares, que deberán justificarse en base a catas realizadas en edificios históricos del ámbito.

1.4.2. Fábrica revestida con morteros de materiales tradicionales: morteros de cal o yeso.

Los muros medianeros vistos quedarán integrados dentro del tratamiento general con la utilización de un material con calidad similar al empleado en fachadas.

Se prohíbe expresamente la utilización de los siguientes elementos:

- Revestimientos de material cerámico.
- Composición de paramentos con celosías.
- Elementos decorativos tales como balaustradas o recercados de piedra artificial.
- Falsos historicismos y elementos decorativos que lleven a engaño sobre la construcción real de la edificación.
- Materiales con acabado pulido.
- Ladrillo cara vista, incluso rústico, preservando aquellos inmuebles que presentan soluciones tradicionales de este tipo.
- Piedra vista natural o artificial, preservando aquellos inmuebles que presentan soluciones tradicionales de este tipo.

No se permitirá la decoración fingida de elementos constructivos tradicionales en las fachadas. Queda prohibida la utilización de aleros fingidos de teja de barro hacia la vía pública.

1.5. Carpinterías

Las carpinterías serán preferentemente de madera o de colores y materiales acordes con la tipología de la zona. Deben ser del mismo diseño, color, así como material en todas sus plantas. Deberán estar pintadas, lacadas o barnizadas en acabados mate, en colores que estén en consonancia con el resto de las tonalidades de la fachada. El color de la carpintería no debe destacar respecto del resto de la fachada, debe quedar integrado.

Se admiten las carpinterías metálicas y de PVC con acabado tipo madera.

Habrà de existir coherencia entre las carpinterías de una misma fachada.

La carpintería exterior de huecos será objeto de un diseño riguroso. La magnitud de secciones de cerco y bastidor deberán armonizar con el tradicional en la zona. Deberá justificarse el acuerdo de las dimensiones de los despieces con las de las construcciones del entorno.

Se prohíben los falsos despieces en los cristales de las hojas de las ventanas mediante la colocación de varetes simulando partición del vidrio.

Las hojas no deberán tener más subdivisiones que las técnicamente necesarias para evitar tratamientos de falso histórico.

Las carpinterías no podrán colocarse enrasadas respecto al plano de fachada, debiendo colocarse a cara interior para mantener el carácter másico de los inmuebles referentes del entorno, debiendo quedar vista una sección de muro de al menos 20cm de espesor.

Los elementos de oscurecimiento de estancias serán a base de contraventanas interiores o persianillas enrollables exteriores tradicionales, con sus correspondientes guardapolvos. Las persianas de otra tipología o materiales podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento, previo informe favorable del Técnico competente, siempre y cuando armonicen en textura y colores con el resto del casco histórico. Se prohíbe expresamente el uso de persianas mallorquinas.

1.6 Rejas, quicios y elementos decorativos tradicionales

Las rejas, quicios y elementos decorativos tradicionales, podrán sobresalir hasta una distancia de 10 centímetros del paramento de fachada sin revestir.

En el caso de que se coloquen rejas exteriores de seguridad, éstas deberán realizarse con barras de hierro o acero predominando los elementos verticales, pintadas o lacadas preferentemente en color negro o gris. Se podrá utilizar material de derribo de forja originales.

Lo mismo se aplicará para el caso de las rejas de los balcones. Se prohíbe expresamente la utilización de los balaustres y de las rejas con barriga sobresaliendo del ámbito de la bandeja del balcón. Las rejas de los huecos de ventanas no podrán sobresalir del plano de fachada, y deberán ser de hierro de forja, lisas, con composiciones tradicionales o integradas en la estética del casco, preferiblemente en color negro o gris. Se evitarán los dorados.

2. Elementos impropios

Se consideran elementos impropios, a prohibir o bien a eliminar, en caso de petición de licencia de reforma, los balcones y miradores de obra y marquesinas. Idéntico criterio se aplicará a los elementos salientes que existen en la actualidad, tales como rótulos, carteles, aparatos de aire acondicionado, etc., que sobrepasen el paramento de fachada o colocados en balcones, que se deberán de ajustar a lo prevenido en el artículo 33.7.5 de estas Normas.

Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

ARTÍCULO 37. RÉGIMEN DE REHABILITACIÓN O EDIFICACIÓN FORZOSA

1. Quedan en régimen de rehabilitación o edificación forzosa los inmuebles que se encuentren en las siguientes situaciones:

1.1. Los inmuebles sobre los que se incumpla la obligación de efectuar obras de conservación y rehabilitación derivada de orden individualizada en los términos previstos por la normativa urbanística.

1.2. Los inmuebles catalogados que se encuentren en situación legal de ruina, en tanto el propietario no inicie las actuaciones tendentes a la rehabilitación de dicho inmueble.

2. El régimen de rehabilitación o edificación forzosa comporta, para los inmuebles sujetos a él, su declaración de utilidad pública y de la necesidad de su ocupación a efectos expropiatorios.

3. Cuando un inmueble catalogado quede en situación de rehabilitación o edificación forzosa el Ayuntamiento de Benimodo deberá iniciar el procedimiento correspondiente para incluir dicho inmueble en el Registro Municipal habilitado al efecto.

4. Para la tramitación y los efectos de dicho procedimiento se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística vigente.

ARTÍCULO 38. OBLIGACIÓN DE EDIFICACIÓN SUSTITUTORIA

En el NHT-BRL las licencias de derribo se concederán única y exclusivamente sobre los inmuebles calificados expresa y justificadamente como impropios, disonantes o inarmónicos.

El Ayuntamiento no otorgará licencia de demolición para los edificios incluidos en el NHT-BRL regulado en este Catálogo si el interesado no solicita, simultáneamente, licencia de edificación aportando a tal efecto Proyecto Básico de Edificación a través del cual se pueda evaluar la adecuación de la edificación proyectada a los valores del NHT-BRL.

Este Proyecto Básico tomará como referencia las tipologías arquitectónicas del NHT-BRL, en concreto, las analizadas en el documento "Estudios Complementarios" de la parte sin eficacia normativa que compone este Catálogo. Deberá iniciarse la construcción del nuevo edificio en el plazo de un año a contar desde la obtención de la licencia de demolición.

El incumplimiento de la obligación impuesta en el apartado anterior determinará la inclusión del inmueble en el Registro de Solares e Inmuebles de Edificación Forzosa, con las consecuencias que de ello se derivan conforme a la legislación urbanística.

ARTÍCULO 39. CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO DEL NHT-BRL

1. Conforme a lo prevenido en el artículo 206 de la LUV, y en aras a la conservación del medio ambiente urbano del Núcleo Histórico, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación en los siguientes casos:

1.1. Las fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación, como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar en medianerías al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, o su decoración.

1.2. Los jardines o espacios libres particulares o privados que, por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

2. En el diseño de las zonas públicas de NHT-BRL se deberán seguir los siguientes criterios generales:

2.1. Se realizará un estudio de movilidad urbana para definir la compatibilidad o exclusión de su uso en el espacio público. Para ello se tendrá en cuenta la Normativa de accesibilidad vigente.

2.2. La acera y la calzada preferentemente estarán al mismo nivel, diferenciando la zona peatonal de la rodada con materiales distintos.

2.3. En el mobiliario urbano deberán utilizarse materiales con el mínimo mantenimiento posible, de fácil reposición y consonante con el ambiente urbano en el que van a ser implantados.

2.4. En cuanto a la iluminación se deberán realizar estudios de iluminación con el fin de evitar la contaminación lumínica y fomentar el ahorro energético. Se deberá cumplir el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y, en las nuevas instalaciones, se deberá cumplir, además, el Reglamento de Eficiencia Energética alumbrado exterior.

2.5. Deberán ocultarse los tendidos y conducciones de las instalaciones urbanas que discurren por las fachadas para evitar que destaquen en la composición de éstas.

2.6. Cualquier diseño de espacio público que se realice en esta zona deberá armonizar con el entorno.

ARTÍCULO 40. PAVIMENTACIÓN DE CALZADAS Y ACERAS

Se repondrán y renovarán los pavimentos así como el alumbrado público teniendo en cuenta la incidencia ambiental de ambos en el entorno, eliminando además las barreras arquitectónicas.

Los cambios en la pavimentación deberán potenciar el carácter unitario del espacio público, primando criterios de homogeneidad, minimización del número de materiales diferentes y continuidad en los pavimentos.

La pavimentación tendrá en cuenta la recuperación de alineaciones históricas que deberán incluirse en el diseño proyectado del conjunto.

Los materiales, pavimentación y texturas proyectados, deben procurar no enfatizar con cambios de materiales los recorridos de vehículos utilizando los mismos materiales aunque necesiten espesores mayores para su mejor conservación.

La calidad de los materiales de todo el entorno debe ser de alta resistencia, de fácil mantenimiento y limpieza y con la calidad estética que exige el NHT- BRL.

En caso de aparecer restos arqueológicos que, de acuerdo con la memoria final de la prospección sean relevantes, se debería diseñar el pavimento de manera que se señale el trazado de dichos restos.

Se prohíbe el uso del hormigón impreso para calzadas y aceras.

En las aceras o zonas peatonales se admitirán las losas de piedra natural similar en materialidad y formato a las actualmente existentes.

ARTÍCULO 41. ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO

1. Alcorques

La forma y dimensiones las especificará el proyectista de acuerdo con las características de las especies a plantar, del terreno y del tipo de pavimento circundante. En general se realizarán a base de piezas de piedra natural; de piedra artificial o de ladrillo. Su diseño será el adecuado para poder sobreponerle una parrilla o rejilla enrasada con la solería circundante en los casos en que se establezca como preceptiva.

2. Emparrillados o rejillas para árboles

En todos los alcorques situados sobre las aceras o calles peatonales, los alcorques irán cubiertos por una parrilla metálica o enrejado, que quedará enrasada con la acera y que cubrirá completamente el hueco del alcorque, salvo el espacio por el que emergerá el tronco del árbol, con la holgura adecuada a la especie de que se trate.

Para árboles situados en el interior de macizos ajardinados, o en zonas no accesibles al tránsito peatonal, no será preceptiva la colocación de estos enrejados. Tales enrejados serán de acero o de fundición y con marco y secciones adecuadas para soportar las cargas originadas por el tránsito eventual sobre ellas.

3. Sumideros e imbornales

Se ejecutarán según los modelos normalizados aprobados por el Ayuntamiento. Las rejillas que lleven serán de fundición. Tapaderas de registros: serán según los modelos aprobados por el Ayuntamiento y se realizarán a base de piezas de fundición, o bien construidas por marcos de acero y con el mismo pavimento que el de su entorno contenido en el marco.

4. Bolardos

En determinadas situaciones, será preciso disponer bolardos como elementos disuasorios al tránsito rodado para evitar la invasión por parte de vehículos de zonas reservadas a usos peatonales o de ciclistas. En dichos casos, podrá recurrirse a la colocación de bolardos que podrán ser de piedra natural, piedra artificial, madera o fundición de hierro o aluminio.

5. Bancos

Podrán realizarse de obra o ser prefabricados. Los de obra tendrán el diseño y nobleza de materiales propios de los espacios donde se van a situar, debiéndose utilizar materiales de primerísima calidad. Podrán ir enfoscados y pintados en colores suaves, o con piezas prefabricadas de piedra artificial.

Los bancos prefabricados podrán realizarse con los siguientes materiales:

- Fundición de hierro o aluminio
- Madera, barnizada o pintada en colores tradicionales
- Acero
- Combinaciones de los anteriores entre sí

En la confección de los bancos se prohíbe el empleo de materiales plásticos tanto estructurales como de asiento.

6. Papeleras

El Ayuntamiento podrá establecer unos modelos determinados que deberán ser utilizados en el ámbito de la zona centro. En tanto no existan tales modelos, se establecen las siguientes características:

6.1. Podrán ser exentas o adosadas a otros elementos inclusive fachadas, pero nunca a fachada de bienes catalogados.

6.2. Podrá ser de chapa galvanizada, madera, etc., siempre acorde con el colorido y forma del entorno.

6.3. Serán de cubeta abatible o desmontable con sistema de cierre para facilitar su vaciado y de diseño adecuado para conseguir fácilmente su limpieza.

7. Jardineras

Serán preferiblemente hechas de fábrica en la propia obra, con las mismas características que los definidos para los bancos de obra, siempre con adecuación al entorno tradicional donde se localizan.

ARTÍCULO 42. ALUMBRADO

1. Dada la gran incidencia que tiene en el paisaje urbano el alumbrado, tanto las condiciones de iluminación que proporcione (color, intensidad, grado de difusión, altura de iluminación, sombras conseguidas, etcétera), como por la impronta resultante de la instalación de los elementos de alumbrado (báculos, proyectores, brazos, etcétera), resulta fundamental el estudio concienzudo del tipo de iluminación y de los materiales a emplear en cada caso.

2. Como normas generales se establecen las siguientes:

2.1. Se prohíbe el empleo de lámparas que proporcionan iluminación de color: lámparas de vapor de sodio, salvo cuando precisamente se persiga conseguir un efecto escénico concreto.

2.2. En general, la altura de las luminarias no excederá los 6 metros de altura.

2.3. Se desaconseja la utilización de báculos y luminarias de chapa galvanizada.

ARTÍCULO 43. AJARDINAMIENTO Y ARBOLADO

Se optará por especies autóctonas.

Se ubicarán de forma que ni las raíces ni la humedad del terreno donde se planten puedan afectar a bienes de interés patrimonial.

ARTÍCULO 44. ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Sujeción a la normativa vigente en materia de accesibilidad, con las excepciones admitidas en núcleos consolidados.

CAPÍTULO V. EDIFICACIONES DEL NHT-BRL NO AJUSTADAS A LA NORMATIVA REGULADORA DEL NHT-BRL

ARTÍCULO 45. CONSTRUCCIONES DEL NHT-BRL NO AJUSTADAS A LAS DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA REGULADORA DEL MISMO

Las construcciones erigidas con anterioridad al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Benimodo cuyas características sean disconformes con las condiciones urbanísticas establecidas, pueden estar en una de las siguientes situaciones, para cada una de las cuales se establece un diferente régimen transitorio para la realización de obras y actividades:

1. Edificaciones en situación de fuera de ordenación, tal como se definen en el artículo siguiente.
2. Edificaciones que, sin estar en situación de fuera de ordenación, no son plenamente compatibles con las determinaciones del planeamiento.
3. Inmuebles catalogados en los que parte de la parcela está ocupada por edificaciones impropias.

ARTÍCULO 46. EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Se entenderán fuera de ordenación las construcciones que ocupen suelos con destino y uso público según el planeamiento aplicable, o en las zonas de dominio público establecidas por las legislaciones sectoriales.

ARTÍCULO 47. OBRAS Y USOS PERMITIDOS EN LAS CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN

No se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoro que no rebasen las exigencias del 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 según la correspondiente licencia de obras.

Sólo se pueden autorizar cambios de titularidad de la actividad existente 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 planeamiento.

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.

En los casos de edificaciones destinadas a vivienda plurifamiliar podrán autorizarse obras de consolidación de elementos arquitectónicos estructurales. Podrán asimismo concederse licencias para usos provisionales, 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.

ARTÍCULO 48. CONSTRUCCIONES NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LA NORMATIVA REGULADORA DEL NHT-BRL

Son las construcciones y edificios que, pese a no ajustarse plenamente al CBEP, no tengan la consideración de fuera de ordenación según la definición del artículo anterior. Sobre ellas se permiten las actuaciones enunciadas en el artículo siguiente.

Consideración especial merecen los inmuebles a los que se refiere el artículo 24 párrafo 5º de estas normas, los que quedan retirados de la alineación histórica por requerimiento de la anterior normativa urbanística ya derogada. Esta singularidad deberá ir corrigiéndose paulatinamente en orden a la recuperación de dicha alineación histórica.

ARTÍCULO 49. OBRAS Y USOS PERMITIDOS EN LAS CONSTRUCCIONES NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON LA NORMATIVA REGULADORA DEL NHT-BRL

Se admiten obras de rehabilitación, reforma, modernización 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.

Se admiten obras de ampliación de dichas edificaciones siempre que dichas ampliaciones se ajusten al planeamiento vigente.

Estas determinaciones serán de aplicación en los edificios considerados como impropios. En estas edificaciones, cuando se trate de una reforma o rehabilitación global del edificio o de la fachada, podrá ser exigible el cumplimiento total o parcial de las condiciones morfológicas establecidas en el Catálogo (cuerpos volados, condiciones estéticas y arquitectónicas, regulación del entorno urbano en el NHT-BRL), en la medida en que sea compatible con los usos previstos. Este mismo criterio se podrá aplicar a las obras de reforma de fachada que afecten a los elementos impropios leves.

ARTÍCULO 50. INMUEBLES CATALOGADOS EN LOS QUE PARTE DE LA PARCELA ESTÁ OCUPADA POR EDIFICACIONES IMPROPIAS

La parcela debe mantener la ocupación tradicional entendiéndose por impropias todas aquellas ocupaciones recientes que restan superficie al patio tradicional de las viviendas.

ARTÍCULO 51. OBRAS Y USOS ADMITIDOS EN LOS INMUEBLES CATALOGADOS EN LOS QUE PARTE DE LA PARCELA ESTÁ OCUPADA POR EDIFICACIONES IMPROPIAS

Justifica la existencia de un NHT-BRL el mantenimiento de la tipología tradicional de vivienda, la estructura urbana y arquitectónica. Se admiten, por tanto, todas las obras encaminadas a la recuperación de la tipología tradicional.

En estos inmuebles en los que en parte de la parcela existen edificaciones impropias, las posibles intervenciones se condicionan a que se justifique, en el proyecto que sirva de base a dicha intervención, la existencia o no de valores que deban ser conservados, así como que se procederá a la eliminación de los elementos identificados, en el propio