

**ASUNTO: MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL AYUNTAMIENTO DE BENIFAIÓ**

M^a José González Angulo, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Benifaió, a petición de la Alcaldía, redacta las siguientes tres modificaciones de las Normas Subsidiarias de acuerdo con la siguiente MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA:

Modificación número 1:

Normas Urbanísticas

3. Normas generales de edificación y usos.

Capítulo II. Condiciones generales de volumen, higiénicas y de calidad

14. Instalaciones de aire acondicionado.

La presente modificación trata de adaptar la vigente ordenanza a la necesidad de ajustarla a la realidad de las instalaciones de aire acondicionado.

Respecto a la normativa urbanística que rige en el municipio el artículo 14. "Instalaciones de aire acondicionado" establece que:

"En ningún caso ventilarán o evacuarán las aguas de condensación a vía pública.

Los aparatos ventilarán a patios interiores o mediante chimeneas que acometan al exterior por encima de la cumbrera del edificio.

La ventilación a patio se hará en la proporción máxima de 20 metros cúbicos por cada metro cuadrado de patio."

Actualmente en el municipio de Benifaió nos encontramos con determinados casos en los que resulta inviable el cumplimiento de dicho artículo por el motivo principal de ser edificios ya existentes con limitaciones no subsanables derivadas de su configuración previa antes de la entrada en vigor de la citada normativa municipal.

En la nueva redacción que se propone se mantiene la posibilidad de ventilar los aires acondicionados a patios interiores o en la cumbrera del edificio, pero se posibilita su posible ubicación en fachada por el motivo anteriormente expuesto.

Resulta también conveniente en la nueva redacción propuesta la referencia a la normativa de aplicación en materia de protección contra la contaminación acústica, urbanística, sectorial, funcionamiento y diseño a los efectos de que dichas instalaciones no sobrepasen los niveles permitidos por perturbación por ruidos y vibraciones, con la finalidad de que dichas instalaciones no produzcan molestias a los vecinos ni perjuicios al medio ambiente y, además, se ajusten al resto de normativa de aplicación

De conformidad con el artículo 9. Elementos salientes del Capítulo II. Condiciones generales de volumen, higiénicas y de calidad de las Normas Subsidiarias se establece para los equipos de aire acondicionado una altura mínima de 2´80 m sobre el nivel de la acera para tener salida a fachada.

Modificación número 2:

Normas Urbanísticas

1. Normas de procedimiento y tramitación

Capítulo IV. Normas de tramitación

5. Plazo de caducidad de las licencias

La presente modificación trata de adaptar la vigente ordenanza a la legislación vigente, a saber, Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.



Respecto a la normativa urbanística que rige en el municipio el artículo 5. "Plazo de caducidad de las licencias" establece que:

"Las licencias tendrán un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha de notificación al interesado.

Cuando durante el plazo de seis meses a partir de la notificación al interesado no se hiciera uso del derecho que confiere la licencia, o cuando comenzada fuese interrumpida durante un periodo igual o superior a doce meses, la licencia perderá su validez.

Será obligación del titular de la licencia el comunicar al Ayuntamiento tanto la interrupción del acto para que se le concediera la licencia como su reanudación.

Podrá prorrogarse el plazo de validez de la licencia, por una sola vez, si dentro del mismo el interesado lo solicitase, prórroga que en ningún caso podrá exceder de seis meses.

En cualquier caso, incluida prórroga y periodos de paralización si los hubiese, toda obra deberá ser concluida en el tiempo de veinticuatro meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia municipal.

Cualquier reforma de las normas subsidiarias o redacción de nuevo planeamiento, especial, parcial o estudio de detalle, supondrá con la aprobación inicial de este el que queden sin efecto todas las licencias concedidas con anterioridad, dentro del área de actuación, y de cuyo derecho no se hubiera hecho uso dentro de los plazos hasta aquí establecidos."

Actualmente las Normas Subsidiarias de Benifaió resultan más restrictivas, e incluso contradictorias, a la actual Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, por tanto se propone la eliminación de dicho artículo.

Modificación número 3:

Normas Urbanísticas.

3. Normas generales de edificios y usos

Capítulo IV. Normativa específica de zonas. Ordenanzas

Condiciones de volumen y uso. Zonas en suelo no urbanizable común

La presente modificación trata de adaptar la vigente ordenanza a la propuesta del Consejo Agrario Municipal de fecha 11 de febrero de 2011.

Respecto a la normativa urbanística que rige en el municipio en las "Condiciones de volumen y uso. Zonas en suelo no urbanizable común" se establece:

"...

4. *Altura*

Una planta. Máximo 3.50 metros de altura total en punto más alto de la cubierta.

...

Se establece la excepción en cuanto a la parcela mínima de los almacenes para aperos agrícolas, pudiendo situarse sobre una parcela mínima de dos mil metros cuadrados.

El coeficiente de edificabilidad 0,02 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela y hasta una superficie máxima de 150 metros cuadrados construidos."

De conformidad con la propuesta del Consejo Agrario Municipal de fecha 11 de febrero de 2011 hoy en día existe la necesidad de mecanizar la mayor parte de los trabajos de las explotaciones agrícolas para que estas sean rentables, los agricultores se encuentran con gran número de aperos, tanques de pulverizar, turbos, tractores, remolques, abonadoras, etc... que necesitan guardar en almacenes.

La regulación actual de las Normas Subsidiarias, de conformidad con la propuesta del Consejo Agrario Municipal, resulta insuficiente para los tractores y remolques que se utilizan hoy en día, los 3'5 metros de altura máxima en el punto más alto de cubierta así como para la guarda de toda la maquinaria agrícola, la superficie máxima construida de 150 metros cuadrados construidos.



La propuesta del Consejo Agrario Municipal en cuanto a la construcción de almacenes de aperos agrícolas se refiere a:

- Que la superficie máxima construida sea de 200 m²
- Que se estudie la altura que debe de tener un almacén de aperos para una puerta de 4 metros.

Por todo lo anterior, resulta necesaria la modificación de las Normas Subsidiarias en cuanto a la altura máxima que debe tener un almacén para una puerta de 4 metros, que se propone de 5 metros por considerar esta dimensión suficiente, y a su vez, concordante con el retranqueo mínimo de 5 metros establecido en las Normas Subsidiarias.

De conformidad con la normativa urbanística y técnica que les resulta de aplicación no se encuentra impedimento en establecer una superficie máxima de 200 metros cuadrados construidos para los almacenes para aperos agrícolas. A su vez, un ligero aumento del coeficiente de edificabilidad 0,02 m²t/m²s a 0,03 m²t/m²s puede resultar beneficioso para el almacenaje de la maquinaria.

No obstante, de conformidad con la Ley 10/2004 Suelo no urbanizable, que en el apartado primero de su artículo 20. Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales establece que: "*Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para ordenar usos en suelo no urbanizable común, en virtud de su respectiva legislación, establecerán las condiciones de la parcela mínima, así como las que regulen las características de la edificación, para las construcciones autorizables previstas en este artículo, previo informe de la conselleria competente en materia de agricultura, ganadería, caza y actividad forestal*", se requiere informe previo de la conselleria competente en materia de agricultura, ganadería, caza y actividad forestal.

De acuerdo con el apartado 2 del artículo 37 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana: "*Las decisiones sobre la ordenación pormenorizada corresponden al Municipio. La competencia para la aprobación definitiva de los planes que sólo se refieran a la ordenación pormenorizada corresponde al Ayuntamiento*". Por lo tanto, y a la vista que las modificaciones propuestas se refieren a la ordenación pormenorizada, se propone las siguientes **MODIFICACIONES** de las Normas Urbanísticas del municipio de Benifaió. Respecto a la modificación número 3, previo informe de la conselleria competente en materia de agricultura, ganadería, caza y actividad forestal.

NORMAS SUBSIDIARIAS

Normas Urbanísticas

3. Normas generales de edificación y usos.

Capítulo II. Condiciones generales de volumen, higiénicas y de calidad

14. Instalaciones de aire acondicionado.

"Los equipos de aire acondicionado no podrán tener salida a fachada a menos de 2´80 m sobre el nivel de la acera, ni producirán goteo sobre la vía pública.

Deberán funcionar de forma que no se sobrepasen los niveles de perturbación por ruidos y vibraciones establecidos en la normativa de aplicación en materia de protección contra la contaminación acústica.

Se permitirá la instalación de aire acondicionado mediante sistema de anclaje a fachada siempre y cuando se acredite la existencia de limitaciones no subsanables derivadas de la configuración previa del edificio existente. Ninguna instalación de aire acondicionado podrá sobresalir más de 40 cm del plano de fachada.

La instalación de los equipos de aire acondicionado se supedita al cumplimiento de la normativa de contaminación acústica, urbanística, sectorial, de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación."

Normas Urbanísticas

1. Normas de procedimiento y tramitación

Capítulo IV. Normas de tramitación

5. Plazo de caducidad de las licencias (se elimina)



Normas Urbanísticas.

3. Normas generales de edificios y usos

Capítulo IV. Normativa específica de zonas. Ordenanzas

Condiciones de volumen y uso. Zonas en suelo no urbanizable común

" ...

4. Altura

Una planta. Máximo 5 metros de altura total en punto más alto de la cubierta.

...

Se establece la excepción en cuanto a la parcela mínima de los almacenes para aperos agrícolas, pudiendo situarse sobre una parcela mínima de dos mil metros cuadrados.

El coeficiente de edificabilidad 0,03 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela y hasta una superficie máxima de 200 metros cuadrados construidos."

Y para que conste y a los efectos oportunos se expide el presente informe en Benifaió, a 16 de marzo de 2011.

La arquitecta municipal
M^a José González Angulo