

Data 27 MAR. 2015

Entrada Núm: 357

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 9 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENIFLÁ

**RELATIVA A LAS CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES
ALMACENES AGRÍCOLAS Y CASETAS DE APEROS EN SUELO
NO URBANIZABLE.**

MARZO 2015

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

)
DOCUMENTO N° 1 : MEMORIA
INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
)

MEMORIA

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

DOCUMENTO N° 1 : MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

I.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El municipio de Beniflá cuenta con Normas Subsidiarias del tipo b homologadas a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana (en adelante LRAU), aprobada definitivamente la homologación por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha octubre de 1999.

La Norma 50^a de las Normas Urbanísticas Vigentes sobre almacenes agrícolas y casetas de aperos regula las condiciones de las referidas edificaciones que deban de emplazarse en el suelo no urbanizable en el que se encuentran permitidas tanto en el suelo no urbanizable común como en el suelo no urbanizable de protección agrícola, y en concreto la superficie de la parcela mínima, la ocupación, la edificabilidad máxima, la altura máxima, nº máximo de plantas y retranqueos a lindes.

Por lo que respecta a la superficie de la parcela mínima, ocupación y edificabilidad, la Norma 50^a indica lo siguiente:

"NORMA 50^a.- ALMACENES AGRÍCOLAS Y CASETAS DE APEROS

La edificación de almacenes agrícolas se ajustará a las siguientes condiciones:

- *La parcela mínima edificable será de 10.000 m² y el coeficiente de edificabilidad máximo será de 0,04 m². por m². de parcela, con una ocupación máxima del 2 %, a excepción hecha de aquellas instalaciones que mediante informe favorable del órgano competente de la Generalitat en materia de agricultura, fundado en necesidades de actividad agraria, se exima del cumplimiento de algunos de los parámetros.*
-
-
-
-

”

Esta redacción dada a las referidas condiciones venían señaladas por lo dispuesto en los artículos 11 en relación con el 10 de la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1992, de 5 de junio del suelo no urbanizable que en lo concerniente a los almacenes vinculados a explotación agrícola, ganadera o forestal (art.11) decía:

"Los almacenes vinculados a una actividad agrícola, ganadera o forestal, se podrán realizar en los términos que el plan autorice con construcciones adecuadas al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia. Deberán cumplir los requisitos del artículo anterior, con las particularidades que, para este uso, se dispongan reglamentariamente. Mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrán eximirse, en casos terminados, del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas reglamentarias establecidas con carácter general."

Y los requisitos del artículo anterior eran los indicados en el art. 10 para viviendas familiares:

"La parcela mínima que fije el planeamiento territorial o urbanístico tendrá una superficie, como mínimo, de una hectárea por vivienda. La ocupación máxima de la parcela por las construcciones y elementos arquitectónicos en ningún caso podrá ser superior al dos por ciento de la superficie de aquella."

Todo ello habida cuenta de que las Normas Subsidiarias de Beniflá son aprobadas en el año 1993 y la homologación a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en 1999. Con la aprobación de la Ley 10/2004 de 9 de diciembre, de la Generalitat, del suelo no urbanizable este condicionante establecido para los almacenes agrícolas, ganaderos, cinegéticos o forestales en lo que concierne a la parcela mínima y ocupación desaparece, ya que autoriza a los planes urbanísticos o territoriales a establecer las condiciones de la parcela mínima, cuestión que se ha mantenido en la ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat Valenciana, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante LOTUP), actualmente en vigor y que regula el suelo no urbanizable.

Pero estas modificaciones legislativas no deroga la normativa urbanística del municipio de Beniflá y sin embargo la Consellería de Agricultura competente en materia agricultura, en varios expedientes abiertos en los últimos años ha informado en relación a la exención en el sentido siguiente:

"Conforme al artículo 20 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat del Suelo No Urbanizable, esta Consellería carece de competencia para EXIMIR a la actuación solicitada del cumplimiento de las disposiciones del planeamiento municipal vigente.

Por los motivos expuestos, NO PROCEDE EMITIR INFORME desde estos Servicios Territoriales de la Consellería d'Agricultura, Pesca i Alimentació para la construcción de una caseta de aperos de X m² en la parcela X del polígono X del término municipal de Beniflá, situado en suelo no urbanizable de protección agrícola, desde el punto de vista exclusivamente agrícola."

Para la actividad agrícola en el suelo no urbanizable común y en el de protección agrícola en que son permitidas las referidas construcciones para el cumplimiento de su objetivo de protección, es necesaria para una superficie incluso menor que la de cultivo

que en este término es de 5.000 m² pero con gran número de parcelas agrarias con superficie menor, la tenencia de una caseta de superficie mínima para la guarda y protección de la maquinaria agrícola, así como con la extensión del riego localizado, el almacenamiento de material de abono, por lo que es necesario rebajar la superficie mínima de la parcela, ya que la extensión de 10.000 m² es muy elevada para la estructura de la propiedad de Beniflá.

Por lo que el objetivo de la modificación sería la variación de las condiciones de la edificación en almacenes agrícolas y casetas de aperos en lo que concierne a parcela mínima y otros parámetros en las zonas permitidas.

II.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La condición relativa a la superficie mínima, ocupación, altura máxima, retranqueos etc. de las edificaciones permitidas afectas a los almacenes agrícolas y castas de aperos en el suelo no urbanizable común y protegido agrícola forman parte de la ordenación del suelo no urbanizable y por consiguiente de la ordenación estructural, determinaciones propias de dicha ordenación estructural, de conformidad con lo dispuesto en el art. 26 b) y c) de la LOTUP.

Corresponde, en consecuencia, a la Generalitat la competencia para la aprobación de la presente Modificación, en virtud de lo dispuesto en el *art. 44 c) de la LOTUP*.

Por último, y en cuanto al procedimiento de aprobación de la Modificación, éste será el siguiente:

1º. Debe instarse de la Consellería que se considere de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental territorial y estratégica, acompañándose dicha petición de la documentación a la que se alude en el artículo 50.2 LOTUP, ya que entendemos que se dan los supuestos recogidos en el artículo 46.2 de la citada Ley.

2º. Obtenida la resolución en la forma establecida en el artículo 51.2.b) LOTUP, se hará constar en la misma la concreta tramitación del planeamiento que nos ocupa, la cual se comunicará, por la Consellería, al Ayuntamiento y al promotor, a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan o programa conforme con lo establecido en los artículos 57 y siguientes LOTUP. Esta resolución no es susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contenciosos-administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

3º.- Tras la resolución a la que se ha aludido en el apartado anterior, se seguirán los siguientes trámites (artículo 57 LOTUP):

- a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, mediante anuncios en:
 - DOCV
 - Prensa escrita de gran difusión.
 - Personados en el expediente e interesados.
- b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles conforme a la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas. La falta de emisión de dichos informes en el plazo de un mes permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones.
- c) Sí, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme el artículo 53 LOTUP. En el caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan o programa que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental y territorial un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.
- d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, correspondiendo la aprobación definitiva a la Consellería competente en urbanismo dado que en el caso que nos ocupa afecta a dicha ordenación estructural.
- e) El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia.

III.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

La necesidad de tener una norma que regule las condiciones de las edificaciones almacenes agrícolas y casetas de aperos que se ajuste a las necesidades actuales de modernización de la actividad agraria y acorde con la estructura del término municipal y dado que la norma actual vigente lo es acorde a una ley del suelo no urbanizable ya derogada que permitía superficies y ocupación de parcela mínima inferiores a la mínima establecida por la ley para dichas construcciones siempre y cuando se informará favorablemente dichas exenciones por la Consellería competente en materia de agricultura y dado que ésta dice que no es competente para efectuar dichos informes, lo que invalida la norma es por lo que acorde con la nueva legislación en el suelo no urbanizable se pretende señalar una parcela mínima para la construcción de dicha edificación de 1.662 m², equivalente a dos hanegadas (medida usual agraria en la Comarca de la Safor con una extensión de 831 m² la hanegada) con una ocupación igual a la del 4 % frente al 2 % actual pero permitiendo una sola altura de 3,5 m. de altura de cornisa frente a los 7 m. actuales con una edificabilidad en consecuencia de 0,04 m²/m² igual a la vigente y con un retranqueo de 3 m. respecto a lindes y a caminos frente a los 5 m. actuales.

La modificación planteada en principio parecería que pudiera provocar una densificación en las construcciones, pero en realidad el número de construcciones posibles comparando la normativa vigente y la propuesta únicamente se diferenciaría en el número de informes negativos por parte de la Consellería de Agricultura a la exención en el caso de que ésta los hubiera emitido que bien podría ser ninguno o todos, lo cual no se estaba produciendo con anterioridad cuando sí se emitían los informes.

Por otro lado aunque se ha incrementado la ocupación del territorio posible pasando del 2 % al 4 %, este incremento es insignificante respecto al 100 % de la superficie pero por otro la reducción de la altura máxima sí que afecta a la percepción del paisaje pues con 3,5 m. de altura máxima gran parte de estas construcciones quedaran envueltas en la visual del arbolado y de la plantación que éstas tienen es el concretamente de naranjos y su única percepción lo será cuando te aproximes a la finca en cuestión, sobre todo al reducir el retranqueo a lindes de 5 a 3 m. y que no tiene efectos significativos en el medio ambiente al ser necesario en menor medida la destrucción del arbolado.

No obstante como es imposible valorar estos efectos de forma general pues no se sabe quien solicitará licencia y su emplazamiento deberá ser valorado en tramitación de la licencia los efectos generados por las construcciones sobre el carácter del paisaje y su percepción.

Por lo que siendo la Norma 50^a vigente la siguiente:

"NORMA 50^a.- ALMACENES AGRÍCOLAS Y CASETAS DE APEROS

La edificación de almacenes agrícolas se ajustará a las siguientes condiciones:

- La parcela mínima edificable será de 10.000 m² y el coeficiente de edificabilidad máximo será de 0,04 m². por m². de parcela, con una ocupación máxima del 2 %, a excepción hecha de aquellas instalaciones que mediante informe favorable del órgano competente de la Generalitat en materia de agricultura, fundado en necesidades de actividad agraria, se exima del cumplimiento de algunos de los parámetros.
- La altura máxima será de 7,00 m. medida desde la rasante natural del terreno.
- Los retiros mínimos a lindes serán de 5,00 m.
- Ordenación de los volúmenes como edificación aislada con acabado propio de fachada, lo que supone que, como mínimo los paramentos queden enfoscados y pintados.
- Que se construyan, con una distancia a otros almacenes o granjas, o viviendas unifamiliares, que no permita en modo alguno, la creación de núcleo de población.”

Quedando redactada como sigue:

"NORMA 50^a.- ALMACENES AGRÍCOLAS Y CASETAS DE APEROS

La edificación de almacenes agrícolas se ajustará a las siguientes condiciones:

- La parcela mínima edificable será de 1.662 m² y el coeficiente de edificabilidad máximo será de 0,04 m². por m². de parcela, con una ocupación máxima del 4 %.
- La altura máxima será de 3,5 m. medida desde la rasante natural del terreno con una altura.
- Los retiros mínimos a lindes serán de 3,00 m.
- Ordenación de los volúmenes como edificación aislada con acabado propio de fachada, lo que supone que, como mínimo los paramentos queden enfoscados y pintados.
- Que se construyan, con una distancia a otros almacenes o granjas, o viviendas unifamiliares, que no permita en modo alguno, la creación de núcleo de población.
- La documentación del proyecto por el que se solicita licencia contendrá un documento que evaluará los efectos concretados generados por la edificación que se proyecta sobre el carácter del paisaje y su percepción, conforme a lo regulado en el artículo 6 de la LOTUP, en especial la posible “densificación” de construcciones que podría producirse en determinados ámbitos y fundamentalmente en torno a los caminos rurales y el posible incremento de la afección visual respecto a las mismas con la finalidad de adoptar medidas preventivas y/o correctoras en su caso. Dicha evaluación y el establecimiento de medidas preventivas y/o correctoras se tratará conjuntamente con la licencia”

**IV.- DOCUMENTOS QUE INTEGRAN LA PRESENTE MODIFICACIÓN
PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA**

DOCUMENTO N° 1 : M E M O R I A

- I.- Objeto de la modificación.
- II.- Competencia y procedimiento para la aprobación de la modificación.
- III.- Memoria justificativa.
- IV.- Documentos que integran la presente modificación.

**DOCUMENTO N° 2 : INFORME DE SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA**

- 1.- Antecedentes.
- 2.- Impacto de la modificación nº 9 en las haciendas públicas afectadas.
- 3.- Cuantificación de la inversión municipal (Gastos)
- 4.- Conclusión.

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

**DOCUMENTO N° 1 : REDACCIÓN DE LA NORMA 50ª.-
ALMACENES AGRÍCOLAS Y CASETAS DE APEROS**

BENIFLÁ, marzo de 2015
EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo.: D. RAFAEL FEMENÍA DE SIERRA
Colegiado nº 6.617

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

DOCUMENTO N° 2 :

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

MODIFICACIÓN N° 9 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENIFLÁ

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

DOCUMENTO N° 2 : INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.- ANTECEDENTES

El artículo 15.4 del texto refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, BOE 26-06-2008) establece que:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

El objeto de la modificación puntual nº 9 de las Normas Subsidiarias de Beniflá es:

El municipio de Beniflá cuenta con Normas Subsidiarias del tipo b homologadas a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana (en adelante LRAU), aprobada definitivamente la homologación por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha octubre de 1999.

La Norma 50^a de las Normas Urbanísticas Vigentes sobre almacenes agrícolas y casetas de aperos regula las condiciones de las referidas edificaciones que deban de emplazarse en el suelo no urbanizable en el que se encuentran permitidas tanto en el suelo no urbanizable común como en el suelo no urbanizable de protección agrícola, y en concreto la superficie de la parcela mínima, la ocupación, la edificabilidad máxima, la altura máxima, nº máximo de plantas y retranqueos a lindes.

Por lo que respecta a la superficie de la parcela mínima, ocupación y edificabilidad, la Norma 50^a indica lo siguiente:

NORMA 50^a.- ALMACENES AGRÍCOLAS Y CASETAS DE APEROS

La edificación de almacenes agrícolas se ajustará a las siguientes condiciones:

- *La parcela mínima edificable será de 10.000 m² y el coeficiente de edificabilidad máximo será de 0,04 m². por m². de parcela, con una*

ocupación máxima del 2 %, a excepción hecha de aquellas instalaciones que mediante informe favorable del órgano competente de la Generalitat en materia de agricultura, fundado en necesidades de actividad agraria, se exima del cumplimiento de algunos de los parámetros.

-
-
-
-

Esta redacción dada a las referidas condiciones venían señaladas por lo dispuesto en los artículos 11 en relación con el 10 de la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1992, de 5 de junio del suelo no urbanizable que en lo concerniente a los almacenes vinculados a explotación agrícola, ganadera o forestal (art.11) decía:

"Los almacenes vinculados a una actividad agrícola, ganadera o forestal, se podrán realizar en los términos que el plan autorice con construcciones adecuadas al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia. Deberán cumplir los requisitos del artículo anterior, con las particularidades que, para este uso, se dispongan reglamentariamente. Mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrán eximirse, en casos terminados, del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas reglamentarias establecidas con carácter general."

Y los requisitos del artículo anterior eran los indicados en el art. 10 para viviendas familiares:

"La parcela mínima que fije el planeamiento territorial o urbanístico tendrá una superficie, como mínimo, de una hectárea por vivienda. La ocupación máxima de la parcela por las construcciones y elementos arquitectónicos en ningún caso podrá ser superior al dos por ciento de la superficie de aquella."

Todo ello habida cuenta de que las Normas Subsidiarias de Beniflá son aprobadas en el año 1993 y la homologación a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en 1999. Con la aprobación de la Ley 10/2004 de 9 de diciembre, de la Generalitat, del suelo no urbanizable este condicionante establecido para los almacenes agrícolas, ganaderos, cinegéticos o forestales en lo que concierne a la parcela mínima y ocupación desaparece, ya que autoriza a los planes urbanísticos o territoriales a establecer las condiciones de la parcela mínima, cuestión que se ha mantenido en la ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat Valenciana, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante LOTUP), actualmente en vigor y que regula el suelo no urbanizable.

Pero estas modificaciones legislativas no deroga la normativa urbanística del municipio de Beniflá y sin embargo la Consellería de Agricultura competente en materia agricultura, en varios expedientes abiertos en los últimos años ha informado en relación a la exención en el sentido siguiente:

"Conforme al artículo 20 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat del Suelo No Urbanizable, esta Consellería carece de competencia

para EXIMIR a la actuación solicitada del cumplimiento de las disposiciones del planeamiento municipal vigente.

Por los motivos expuestos, NO PROCEDE EMITIR INFORME desde estos Servicios Territoriales de la Consellería d'Agricultura, Pesca i Alimentació para la construcción de una caseta de aperos de X m² en la parcela X del polígono X del término municipal de Beniflá, situado en suelo no urbanizable de protección agrícola, desde el punto de vista exclusivamente agrícola."

Para la actividad agrícola en el suelo no urbanizable común y en el de protección agrícola en que son permitidas las referidas construcciones para el cumplimiento de su objetivo de protección, es necesaria para una superficie incluso menor que la de cultivo que en este término es de 5.000 m² pero con gran número de parcelas agrarias con superficie menor, la tenencia de una caseta de superficie mínima para la guarda y protección de la maquinaria agrícola, así como con la extensión del riego localizado, el almacenamiento de material de abono, por lo que es necesario rebajar la superficie mínima de la parcela, ya que la extensión de 10.000 m² es muy elevada para la estructura de la propiedad de Beniflá.

Por lo que el objetivo de la modificación sería la variación de las condiciones de la edificación en almacenes agrícolas y cestas de aperos en lo que concierne a parcela mínima y otros parámetros en las zonas permitidas.

2.- IMPACTO DE LA MODIFICACIÓN N° 9 EN LAS HACIENAS PÚBLICAS AFECTADAS

La hacienda de la administración pública afectada es el Ayuntamiento de Beniflá, pues la modificación afecta únicamente al término municipal de Beniflá y a su administración y no a otras administraciones.

2.1.- Servicios resultantes de la Modificación

No existen servicios resultantes de la actuación

2.2.- Valoración del mantenimiento y la prestación de servicios

No existe mantenimiento de servicios pues no existen servicios resultantes.

2.3.- Ingresos por la modificación para la Administración

Es muy difícil cuantificar los efectos que van a producirse ya que sí se producen ingresos por la tasa y el impuesto de construcciones, de las almacenes agrícolas y cestas de aperos. Pero como las edificaciones en suelo no urbanizable no son un derecho sino una excepción, es decir no se conoce cuantas van a producirse y menos cuantas son el resultado de la modificación que no se hubiera producido con la regulación vigente.

Luego en conclusión sí se producen ingresos, pero no es posible evaluar a qué cuantía ascienden.

3.- CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL (GASTOS)

Los gastos son prácticamente cero, a excepción de los de la tramitación de la modificación.

4.- CONCLUSIÓN

No existen servicios resultantes de la actuación ni gastos de mantenimiento ni conservación.

Sí se producen ingresos pero no son evaluables.

No existen gastos en la hacienda pública siendo prácticamente despreciable.
En cualquier caso el resultado es positivo para la Administración.

BENIFLÁ, a marzo de 2015
EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo: D. RAFAEL FEMENÍA DE SIERRA
COLEGIADO 6.617

)

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

DOCUMENTO N° 1 : NORMAS URBANÍSTICAS

**REDACCIÓN DE LA NORMA 50ª.- ALMACENES AGRÍCOLAS Y
CASETAS DE APEROS**

)

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

DOCUMENTO N° 1 : NORMAS URBANÍSTICAS

REDACCIÓN DE LA NORMA 50ª.- ALMACENES AGRÍCOLAS Y CASETAS DE APEROS

NORMA 50ª.- ALMACENES AGRÍCOLAS Y CASETAS DE APEROS

La edificación de almacenes agrícolas se ajustará a las siguientes condiciones:

- La parcela mínima edificable será de 1.662 m² y el coeficiente de edificabilidad máximo será de 0,04 m². por m². de parcela, con una ocupación máxima del 4 %.
- La altura máxima será de 3,5 m. medida desde la rasante natural del terreno con una altura.
- Los retiros mínimos a lindes serán de 3,00 m.
- Ordenación de los volúmenes como edificación aislada con acabado propio de fachada, lo que supone que, como mínimo los paramentos queden enfoscados y pintados.
- Que se construyan, con una distancia a otros almacenes o granjas, o viviendas unifamiliares, que no permita en modo alguno, la creación de núcleo de población.
- La documentación del proyecto por el que se solicita licencia contendrá un documento que evaluará los efectos concretados generados por la edificación que se proyecta sobre el carácter del paisaje y su percepción, conforme a lo regulado en el artículo 6 de la LOTUP, en especial la posible “densificación” de construcciones que podría producirse en determinados ámbitos y fundamentalmente en torno a los caminos rurales y el posible incremento de la afección visual respecto a las mismas con la finalidad de adoptar medidas preventivas y/o correctoras en su caso. Dicha evaluación y el establecimiento de medidas preventivas y/o correctoras se tramitará conjuntamente con la licencia

BENIFLÁ, marzo de 2015
EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo.: D. RAFAEL FEMENÍA DE SIERRA
Colegiado nº 6.617