

**Ayuntamiento de Benaguasil**

*Anuncio del Ayuntamiento de Benaguasil sobre aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector 6.*

## ANUNCIO

Mediante acuerdo del Ayuntamiento pleno, de 31 de mayo de 2002, rectificado por otro acuerdo de dicho órgano de 31 de octubre de 2002, se aprobó definitivamente el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución A del Sector 6, Suelo Urbanizable Residencial de las Normas Subsidiarias de Benaguasil, programa que iba acompañado de Plan Parcial del Sector 6.

Siendo definitiva la aprobación del programa se procede a la publicación del presente anuncio en cumplimiento a lo establecido en el artículo 59 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, advirtiéndose que la entrada en vigor se producirá a los quince días de la publicación del presente edicto que incorpora transcripción de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector 6 (anexo).

Benaguasil, a veinte de febrero de dos mil cuatro.—El alcalde-presidente, Joaquín Segarra Castillo.

Anexo

Normas Urbanísticas Plan Parcial Sector 6. Suelo Urbanizable Residencial

Capítulo I. Disposiciones generales.

Artículo 1. Objeto.

Las presentes ordenanzas tienen por objeto la regulación del régimen urbanístico del suelo y las normas de edificación del sector de suelo urbanizable residencial «SR-6», y de este modo garantizar la correcta ejecución del plan parcial de dicho sector.

Artículo 2. Ambito de aplicación.

Estas ordenanzas son de aplicación en el ámbito del sector «SR-6» definido por el documento de plan parcial de dicho sector y viene reflejado gráficamente en los planos correspondientes del plan parcial. Estas ordenanzas forman parte del plan parcial del sector «SR-6», y regirán desde el momento de la aprobación definitiva del mismo y de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Artículo 3. Vigencia e interpretación.

El plan parcial y por tanto estas ordenanzas tienen una vigencia indefinida. Procederá su modificación o revisión sólo en los términos que indica el artículo 55 de la LRAU o, bien, por la revisión de las NN.SS. vigentes en el momento de su aprobación definitiva, cuando esta revisión afecte de manera fundamental a las determinaciones del plan parcial.

Las presentes normas urbanísticas deben interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del presente plan parcial, expresados en la memoria y resto de documentos que lo integran.

Si se produce duda por contradicción entre los documentos o entre éstos y la realidad física, el Ayuntamiento resolverá, procurando equilibrar en lo posible el mantenimiento de las superficies dotacionales y el aprovechamiento, sin implicar en ningún caso una disminución de la cuantía de las cesiones de aprovechamiento correspondientes en cada caso.

Se admitirán ajustes a la realidad topográfica y/o catastral en el momento de aplicar las determinaciones contenidas en el presente plan parcial, siempre que no impliquen variaciones superiores al 5 por 100 de las superficies afectadas. Dichos ajustes no serán considerados como modificaciones del plan parcial.

En las determinaciones no reguladas en el presente documento se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benaguasil actualmente vigente, o documento de planeamiento que las sustituya, así como en la legislación de aplicación al aspecto sectorial de que se trate.

Artículo 4. Definiciones.

Parcela.—Porción de terreno de configuración y dimensiones determinadas, que constituye finca independiente destinada al mismo tipo de uso o aprovechamiento.

Alineaciones.—Líneas fijadas en los planos de ordenación que dividen los límites de propiedad pública y privada y de las superficies edificable de las que no lo son.

Rasantes.—Son líneas de calles o vías públicas consideradas en su inclinación respecto del plano horizontal. Vienen determinadas en los planos de ordenación por las cotas correspondientes a sus extremos que permiten su materialización física. Cuando se habla de altura sobre rasante se entenderá altura sobre nivel de acera.

Coefficiente de edificabilidad.—Es el cociente que relaciona el techo edificable con la superficie neta de la parcela. El coeficiente de edificabilidad se entiende como edificabilidad máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de la posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que le sea de aplicación.

Coefficiente de ocupación.—Relación entre la superficie susceptible de acciones edificatorias y la superficie total del solar o parcela.

Lindes.—Líneas que señalan la división de una propiedad con las propiedades contiguas.

Plano de referencia.—Aquel que contiene la línea rasante del vial a que da frente la parcela y el punto medio de la base o arranque del cerramiento o cerca posterior de la parcela. Si la parcela da a dos o más calles se tendrán en cuenta todos los planos de referencia que puedan encontrarse con esta definición.

Rasante de edificio.—Es la intersección del edificio en todos sus puntos con el plano de referencia.

Altura de cornisa.—Distancia vertical entre el plano de referencia y la cara inferior del último forjado.

Superficie construida.—Es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta del edificio. Se entenderá por superficie construida o edificada total a la suma de las superficies construidas de cada una de las plantas que componen el edificio. Para el cómputo de la superficie edificada por planta se considerará la superficie comprendida entre los límites exteriores de la edificación, teniendo en cuenta que:

Las superficies destinadas a sótanos y semisótanos que se destinen a usos complementarios que no sean los propios de la actividad principal del edificio, como son los aparcamientos, los cuartos de calderas u otras instalaciones no se computan.

Los balcones y terrazas descubiertos no se computan.

Los balcones y terrazas computarán al 50 por 100 si están cubiertas y cerradas por dos de sus lados y al ciento por ciento si están cerradas por tres de sus lados.

Se computarán al ciento por ciento los espacios bajo cubierta inclinada siempre que sean accesibles y tengan una altura libre igual o superior a 1,5 m.

Vivienda unifamiliar aislada.—Es la situada en parcela exclusiva, cuya característica fundamental es la de servir de residencia para una sola familia y se encuentra retranqueada respecto de los lindes y la línea exterior de la calle. Presentará un mínimo de cuatro fachadas y su acceso será independiente y exclusivo desde el espacio libre exterior.

Vivienda unifamiliar pareada.—Es aquella que presenta las mismas características que las viviendas unifamiliares aisladas con la particularidad de encontrarse agrupada con otra vivienda de las mismas características, teniendo una divisoria y siendo conjunta la construcción de ambas. La parcela de ubicación será única, aunque podrá dividirse con cerramientos ligeros. El conjunto de ambas viviendas mantendrá los caracteres generales del tipo anterior.

Viviendas unifamiliares adosadas o en hilera.—Son edificaciones de vivienda unifamiliar, sucesivas, generalmente entre medianeras, que forman un conjunto continuo y configurado unitariamente. La parcela de ubicación será única y podrá dividirse con cerramientos ligeros en tantas partes como unidades edificadas.

Capítulo II. Régimen urbanístico del suelo.

Artículo 5. Uso dominante.

El uso dominante es el residencial, con las tipologías de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas. El suelo de uso residencial es el comprendido en las manzanas destinadas a la edificación de viviendas. Será suelo no edificable de uso privado el terreno que queda sin edificar una vez agotada la edificabilidad otorgada por estas ordenanzas en cada parcela.

Artículo 6. Usos compatibles.

Son usos compatibles los pequeños comercios, así como los de guardería infantil y restaurantes. Asimismo son usos compatibles los

de aparcamiento sólo en plantas de semisótano, sótano, plantas bajas y espacios libres privados.

Artículo 7. Usos prohibidos.

Son usos prohibidos todos los demás.

Artículo 8. Régimen de propiedad y conservación de los servicios urbanísticos y de los espacios libres.

Los servicios urbanísticos de viales y redes de suministro de agua, saneamiento, alumbrado público, así como los espacios libres y zonas verdes serán cedidos al Ayuntamiento de Benaguasil una vez ejecutada la urbanización y siempre que dicha urbanización se haya ejecutado conforme a las normas que indique dicho Ayuntamiento. La conservación de estos servicios correrá a cargo del Ayuntamiento desde su recepción definitiva, siendo antes del urbanizador, según lo dispuesto en el artículo 79 de la LRAU.

Artículo 9. Estudios de detalle.

Se podrán redactar estudios de detalle en los términos que establece el artículo 26 de la LRAU 6/1994 y artículo 65 del Reglamento de Planeamiento, siempre que su ámbito sea el de una o varias manzanas completas, no se aumente el techo edificable ni las alturas máximas ni se modifique el trazado viario indicado en los planos de ordenación de este plan parcial. No obstante, mediante estos estudios de detalle se podrán trazar calles interiores a las manzanas que siempre tendrán carácter de calles particulares, peatonales o de acceso de vehículos restringido y no atravesarán totalmente la manzana. Su conservación correrá a cargo del urbanizador antes de la recepción de las obras y de la comunidad de propietarios una vez se haya producido dicha recepción definitiva. En ningún caso los estudios de detalle introducirán usos prohibidos ni implicarán un aumento en el número máximo de viviendas establecido en el presente plan parcial.

Artículo 10. Parcelaciones.

Para las parcelaciones se estará a lo dispuesto en el artículo 82 de la LRAU. No se admitirán parcelaciones que incumplan las condiciones de parcelas mínimas establecidas en el presente plan parcial. Serán indivisibles las parcelas determinadas como mínimas por estas normas urbanísticas y aquellas que, siendo superiores a la mínima, su división origine parcelas inferiores a las mínimas.

Artículo 11. Desarrollo del plan parcial.

El presente plan parcial se desarrollará mediante los instrumentos de planeamiento y gestión dispuestos en la LRAU 6/1994 y en la legislación urbanística vigente.

Capítulo III. Ordenanzas de la edificación.

Artículo 12. Solar y parcela mínima edificable.

Para que una parcela sea edificable ha de haber adquirido la condición de solar, tal y como viene definida en el artículo 6 de la LRAU 6/94, es decir:

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el plan. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

A) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

B) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencias suficientes para la edificación prevista.

C) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado. No justifica la dotación de este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas.

D) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a la que dé frente la parcela.

Para que una parcela sea edificable ha de reunir, además, las siguientes condiciones dimensionales:

12.1. Vivienda aislada.

a) Superficie mínima: 350 m<sup>2</sup>.

b) Longitud mínima de fachada: 10 m.

12.2. Vivienda pareada.

a) Superficie mínima: 225 m<sup>2</sup>.

b) Longitud mínima de fachada: 8 m.

12.3. Vivienda adosada o en hilera.

a) Superficie mínima (190 × n) m<sup>2</sup>.

b) Longitud mínima de fachada (7 × n) m, siendo «n» el número de viviendas.

Artículo 13. Edificabilidad y ocupación de parcela.

—La edificabilidad máxima neta será de 1,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

—La ocupación máxima de parcela será del 45 por 100.

Artículo 14. Aparcamientos.

Es obligatoria la reserva, en el interior de la parcela, de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construidos de vivienda, en espacio abierto o cerrado.

Artículo 15. Separación a los lindes.

Las edificaciones sobre rasante mantendrán una distancia mínima a la línea de calle de 5 m y de 3 m a los lindes con otras parcelas. Los garajes y trasteros podrán ser edificaciones independientes y adosarse a los lindes y a la línea de fachada, previo acuerdo documentado entre los colindantes.

Los garajes y trasteros, si son edificaciones independientes, serán construcciones de una sola planta, con una altura máxima de 3 m y una superficie máxima de 30 m<sup>2</sup>. En cualquier caso su superficie computará a efectos de edificabilidad.

Artículo 16. Número de plantas, altura de cornisa y altura de cumbrera.

El número máximo de plantas sobre rasante es de dos, permitiéndose sótanos y semisótanos dentro de la altura de cornisa.

Los semisótanos no sobresaldrán más de 1,25 m del plano de referencia, medidos a la cara superior del forjado en cualquiera de sus puntos, ni ocuparán una superficie superior a la de la planta situada inmediatamente por encima de él.

La altura máxima de cornisa será de 7 m y la de cumbrera de 9,5 m medidos desde cualquier punto de la fachada hasta el plano de referencia.

Se permiten buhardillas habitables, computando su superficie a efectos de edificabilidad siempre que la altura libre sea igual o superior a 1,5 m. La apertura de huecos de iluminación y ventilación se realizará de forma integrada en las superficies que forman el volumen general de la cubierta y no a través de abuhardillados.

La altura libre mínima de plantas destinadas a vivienda será 2,50 m en el punto más desfavorable, salvo en cambras y buhardillas que será de 1,5 m.

La altura libre mínima de sótanos y semisótanos será de 2 m en el punto más desfavorable.

Artículo 17. Condiciones estéticas.

1. Los espacios libres de parcelas se tratarán obligatoriamente con arbolado y jardinería al menos en un 50 por 100 de la superficie libre, con el fin de mantener la absorción natural de los terrenos y evitar las escorrentías excesivas de aguas pluviales.

2. Los paramentos ciegos al descubierto deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que los restantes.

3. La cubierta será inclinada al menos en un 50 por 100 de la superficie en planta de la vivienda, quedando expresamente prohibidas las cubiertas de pizarra y de fibrocemento, así como las acabadas con chapa metálica.

4. El tendido de ropa y los depósitos de agua o instalaciones de cualquier tipo deberán quedar ocultos de vistas desde el exterior de la parcela.

5. Las vallas tendrán una altura total entre 2 m y 2,25 m y serán opacas hasta una altura de comprendida entre 0,50 m y 0,80 m. El resto se realizará mediante elementos metálicos, celosías o elementos vegetales, quedando prohibido el alambre de espino. En el caso de desniveles superiores a 1 m el cerramiento se escalonará para no sobrepasar los límites establecidos. Se autorizan portadas arquitectónicas en las fachadas hasta una altura máxima de 3 m en los lugares de accesos a las parcelas, que no podrán volar más de 0,40 m sobre la acera.

6. En las viviendas aisladas y sólo en ellas se autorizará, sobre la altura de cornisa, la construcción de una torreta o miramar que cumpla las siguientes condiciones:

- a) La altura máxima de cornisa será de 3 m sobre la definida para el resto del edificio.
- b) La superficie máxima será del 15 por 100 de la correspondiente al edificio y como máximo 25 m<sup>2</sup>.
- c) La cubierta podrá ser plana o inclinada, en cuyo caso no se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta.

El Ayuntamiento exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan los requisitos de este artículo antes de ser puestas en uso y podrá condicionar la concesión de la cédula de habitabilidad o permiso de ocupación al cumplimiento de estas exigencias.

#### Artículo 18. Condiciones de las construcciones auxiliares.

Podrán construirse edificaciones secundarias destinadas a garajes, paellers, vestuarios, depuradoras y otros usos similares sin que puedan habilitarse en ningún caso para viviendas. Estas construcciones podrán adosarse a los lindes medianeros de las parcelas previo acuerdo expreso de los colindantes, que deberá constar en escritura pública o mediante comparecencia ante el secretario de la Corporación Local o funcionario en quien delegue. Respecto de los viales sólo podrán alinearse a la alineación los garajes.

Podrán construirse instalaciones deportivas en el interior de las parcelas, observando las debidas distancias a los lindes, salvo acuerdo expreso de los colindantes en escritura pública y siempre se mantendrá el retranqueo respecto de la alineación de calle. Para el caso de frontones deberán separarse de los lindes una distancia igual a la altura del muro del frontón en lo que sobrepase la cota del terreno vecino, si éste fuera más alto.

Podrán construirse piscinas particulares o comunitarias con instalación del correspondiente sistema de depuración. Su colocación será empotrada en el terreno, no pudiendo sobresalir más de un metro del plano de referencia en el punto más desfavorable. Podrán ubicarse en cualquier punto perimetral de la parcela, no necesitando consentimiento del propietario de la parcela colindante para adosarse al linde pero es condición indispensable mantener la distancia a la alineación de la calle y disponer al menos de 1 m de acera o junto al linde de la parcela, cuando la piscina se adose a él.

#### Artículo 19. Parcelas dotacionales.

Son las señaladas a tal efecto en la documentación gráfica del presente plan parcial.

Las edificaciones destinados a uso dotacional deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las alturas máximas sobre rasante serán 3.
- La edificabilidad máxima neta es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- La ocupación máxima del suelo será del 70 por 100.
- Los sótanos y semisótanos deberán cumplir las mismas condiciones que se exigen en estas ordenanzas para los que están ligados a edificaciones de vivienda.

#### Artículo 20. Zonas verdes públicas.

Las zonas verdes públicas serán espacios destinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de procurar zonas de reposo y esparcimiento a la población, mejorar las condiciones ambientales del espacio urbano, proteger y aislar las viviendas de las vías de tráfico rápido, facilitar el desarrollo de juegos infantiles y, en general, mejorar las condiciones de vida y estéticas de la población. Por tanto las zonas verdes se han de entender como espacios libres de uso público y multifuncional especialmente diseñados para conseguir una mayor calidad del entorno urbano.

En las zonas verdes públicas no se autorizará ningún uso privado ni las edificaciones no relacionadas con su finalidad. No obstante se autorizará la colocación de elementos de juego infantil, quioscos de carácter portátil, escenarios destinados a usos recreativos o culturales y otros elementos de mobiliario urbano compatibles con la condición primordial de estos espacios. Se podrá autorizar la construcción de edificaciones destinados a usos ligados a la utilización de las zonas verdes, como pequeños almacenes para herramientas destinadas al mantenimiento de estas zonas, etc.

En tal caso la edificabilidad máxima será de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, el número de plantas de una y la altura máxima de cornisa de 4 m.

Por el equipo técnico, arquitectos: don Luis Hernández Ubeda y don Josep A. Vivó Gisbert.