

Ayuntamiento de Benaguasil

Edicto del Ayuntamiento de Benaguasil referido a la aprobación definitiva de la normativa urbanística del Plan Parcial del Sector Urbanizable SR-2 residencial extensivo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Benaguasil.

EDICTO

Edicto del Ajuntament de Benaguasil referido a la aprobación definitiva de la normativa urbanística del Plan Parcial del Sector Urbanizable SR-2 residencial extensivo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Benaguasil.

El Ayuntamiento de Benaguasil en sesión ordinaria de Pleno celebrada el día tres de Abril de dos mil nueve, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector Sr 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Termino Municipal de Benaguasil. Dicho Plan, introduce a modo de ordenanza la siguiente normativa:

Artículo 1. Ámbito de aplicación y delimitación.

1. Las presentes ordenanzas reguladoras son de aplicación al Sector SUR-R2 del municipio de Benaguasil. El ámbito de aplicación y la delimitación del sector vienen recogidos en los planos de ordenación del Plan Parcial.

2. A las edificaciones consolidadas existentes en el ámbito de aplicación de las presentes ordenanzas y que resulten compatibles con la ordenación por así haberse previsto expresamente en el Plan Parcial, no les será de aplicación el régimen de construcciones fuera de ordenación.

3. En todo lo no previsto expresamente en estas ordenanzas, serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de

Planeamiento de Benaguasil.

4. La aprobación de este Plan Parcial implica la declaración de utilidad pública de las obras necesarias para su ejecución y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación e imposición de servidumbres.

Artículo 2. Terminología, vigencia y revisión del Plan Parcial.

1. Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes ordenanzas corresponden a los definidos y utilizados tanto en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benaguasil como en la legislación urbanística vigente, en especial el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por la Orden de 26 de abril de 1999, por lo que su sentido e interpretación son coincidentes.

2. En caso de discrepancia entre documentos, se otorgará primacía al de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiere una interpretación en sentido contrario. En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

3. El presente Plan Parcial (PP) tendrá vigencia indefinida y entrará en vigor a los quince días de la publicación del acuerdo de su aprobación con transcripción de sus Normas Urbanísticas.

4. Cualquier alteración de las determinaciones del presente PP será tramitada conforme a lo legalmente establecido para las modificaciones de PP, sin perjuicio del normal desarrollo mediante estudios de detalle cuando ello sea necesario. Tampoco será necesaria la modificación del PP para adición de nuevos viarios de dominio público o privado establecidos por la ordenación de parcela que establezca el proyecto de edificación o el estudio de detalle que, en su caso, se redacte.

5. Se admite una tolerancia del cinco por cien (5%), en más o en menos, en la precisión de los parámetros que definen las condiciones de la edificación de zonas y/o dotaciones así como en los ajustes a la realidad topográfica. Dichos ajustes no serán considerados como modificaciones del plan parcial.

CAPÍTULO 2
REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 3. Clasificación y calificación del suelo.

1. El Plan General clasifica el suelo del sector como suelo urbanizable.

2. La calificación del suelo y la ordenación urbanística está definida en el plano de ordenación correspondiente y expresa para cada pre-

dio el destino público o privado del suelo así como sus condiciones concretas de uso y edificación.

3. A los efectos del presente Plan, se denomina zona de ordenación urbanística al conjunto de terrenos que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación y ejecución.

Artículo 4. Usos.

1. El uso dominante del Sector es el residencial. No obstante, se diferencian dos zonas de ordenación, según se especifica en el artículo 7 de las presentes Normas Urbanísticas. Los usos en cada una de dichas zonas son los que se especifican a continuación:

EDA-RES

EDA-TER

DOMINANTE

Residencial unifamiliar aislada, pareada o adosada.

Terciario hotelero y restaurante.

COMPATIBLE

Comercio compatible con vivienda, guardería infantil, asistencial, residencial múltiple y aparcamiento.

Comercio compatible con vivienda, guardería infantil, residencial y aparcamiento. Es obligatoria la reserva, en el interior de la parcela, de una plaza de aparcamiento por cada 50 m2 construidos de uso terciario, en espacio abierto o cerrado.

INCOMPATIBLE

Todos excepto el dominante y compatibles.

Todos excepto el dominante y compatibles.

2. La asignación del uso residencial múltiple en manzana completa requerirá que el promotor de la actuación satisfaga un canon urbanístico por incremento de servicios como consecuencia del aumento de densidad. Dicho canon se liquidará de conformidad con lo dispuesto en la ordenanza fiscal correspondiente que se aprobará junto con el Programa de Actuación que desarrolle el presente Plan Parcial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 240 del ROGTU.

Artículo 5. Estudios de Detalle.

1. Se podrán formular estudios de detalle a fin de desarrollar el Plan Parcial con la finalidad, sin carácter limitativo, de señalar alineaciones y rasantes, completando y adaptando las señaladas en el presente PP a la realidad topográfica, ordenar volúmenes, concretar usos y adaptar la ordenación pormenorizada con el único límite de no alterar la ordenación estructural, incluso creando viales o suelos dotacionales tanto públicos como privados que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado.

2. Los estudios de detalle se formularán, como mínimo, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

Artículo 6. Parcelaciones.

Para las parcelaciones se estará a lo dispuesto en los artículos 201 y siguientes de la LUV. No se admitirán parcelaciones que incumplan las condiciones de parcelas mínimas establecidas en las presentes ordenanzas, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de los terrenos colindantes.

CAPITULO 3
ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

Artículo 7. Zonas de ordenación en suelo lucrativo privado.

1. El suelo lucrativo privado se califica en zonas cuya ubicación se refleja en el correspondiente plano de ordenación y que cuentan con regulación normativa propia. Estas zonas son las siguientes:

a) Zona Residencial Bloque Exento (Edificación Abierta). EDA-RES.

b) Zona Terciario Bloque Exento (Edificación Abierta). EDA-TER.

Artículo 8. Parámetros de parcela y edificación.

1. En el Anexo I de las presentes normas urbanísticas se contienen las Fichas de Zona correspondientes a cada zona de ordenación. En cada Ficha de Zona se resumen los parámetros tipológicos definitivos de la zona en que se ubica cada parcela a la que le resulta de aplicación, según se expone a continuación.

En aquellos casos en que no se haga distinción explícita, se aplicarán a las dos zonas establecidas en el artículo anterior.

1.1. Parcela mínima:

1.1.1 Vivienda aislada: 350 m2

1.1.2 Vivienda adosada: 175 m2 x n

- 1.1.3 Residencial múltiple: 1.500 m²
1.1.4 Parcela uso terciario: 2.500 m²
Siendo "n" el número de viviendas a edificar.
- 1.2. Frente mínimo de parcela:
1.2.1 Vivienda aislada: 10 ml
1.2.2 Vivienda adosada: 5 ml x n
1.2.3 Residencial múltiple: 15 ml
1.2.4 Parcela uso terciario: 15 ml
Siendo "n" el número de viviendas a edificar.
- 1.3 Distancia a lindes:
1.3.1 Frontal o a viario de acceso rodado: 5 m
1.3.2 A resto de lindes: 3 m
- 1.4 Longitud máxima de bloque edificado: 65 m
- 1.5 Ocupación (intensidad) máxima:
1.5.1 Coeficiente de edificabilidad neta (IEN):
1.5.1.1 Residencial: 1,3082 m²/m²s
1.5.1.2 Terciario: 0,7 m²/m²s
1.5.2 Coeficiente de ocupación máxima de parcela sobre rasante: 60%
- 1.6 Volumen y forma de la edificación:
1.6.1 Número máximo de plantas: II (baja + I)
1.6.2 Altura máxima de cornisa: 7,50 m
1.6.3 Altura máxima de cumbrera: 3 m sobre la altura de cornisa.
1.6.4 Semisótanos: Permitidos. No consumen edificabilidad. No sobresaldrán más de 1,25 m del plano de referencia medidos a la cara inferior del forjado en cualquiera de sus puntos.
1.6.5 Sótanos: Permitidos. No consumen edificabilidad.
1.6.6 Buhardillas habitables: Se permite el aprovechamiento bajo cubierta exclusivamente si ésta es inclinada, entre la cara superior del forjado de última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada. A efectos de edificabilidad computará siempre que la altura libre sea igual o superior a 1,5 m. Los faldones de cubierta tendrán una pendiente única máxima del 60 % y mínima del 30 %. La cara inferior del alero de la cubierta podrá situarse a un máximo de 90 cm sobre la cara inferior del último forjado, siempre que no rebase la altura máxima de cornisa permitida.
1.6.7 Altura libre mínima de plantas:
1.6.7.1 Planta habitable: 2,5 m
1.6.7.2 Sótanos y semisótanos: 2,2 m

Artículo 8. Condiciones para el establecimiento de la altura de cornisa.

1. La altura máxima de cornisa será la indicada en las fichas, siendo la distancia medida desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara inferior del forjado de última planta con el plano de la fachada en esa planta.

2. Para la medición de la altura de cornisa se tendrá en cuenta el plano de referencia que se define como aquel que contiene a la línea de la 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 teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- En parcelas con pendiente ascendente: En el caso que la diferencia de cota, medida en el plano de frente de parcela, entre la rasante natural del terreno y la rasante del vial sea superior a 1 m (un metro), el plano de referencia será aquel que contenga la línea situada 1 m (un metro) por encima de la rasante del vial a que dé frente la parcela, y el punto medio de la base o arranque del cerramiento o cerca posterior de la parcela.

- En parcelas con pendiente descendente: En el caso de tener pendiente descendente, la rasante se medirá a cota de la acera del vial a que da frente la parcela, en una franja paralela a éste, con una profundidad de 20 m (veintemetros).

Artículo 9. Condiciones de las construcciones auxiliares.

1. Podrán construirse edificaciones secundarias destinadas a garajes, paelleros, 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 Corpora-

ción Local o funcionario en quien delegue. Respecto de los viales sólo podrán alinearse a la alineación los garajes.

Los garajes y los trasteros, si son edificaciones independientes, serán construcciones de una sola planta, con una altura máxima de 3 m y una superficie máxima de 30 m². En cualquier caso, su superficie computará a efectos de edificabilidad.

2. 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 la 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.

3. 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 y medio 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 bordillo junto al linde de la parcela, cuando la piscina se adose a él.

Artículo 10. Dotaciones públicas.

1. Las reservas de suelo con destino dotacional público se califican atendiendo al uso al que se destinan y su ubicación se contiene en el correspondiente plano de ordenación.

2. Los usos dotacionales públicos adjudicados a cada parcela podrán ser sustituidos por otros distintos sin que ello suponga la necesidad de modificar el planeamiento.

3. Las edificaciones destinadas a cualquier uso dotacional que no sea vivienda

-en cuyo caso se ajustarán al contenido de las Fichas de Zona de las parcelas privativas residenciales-, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las alturas máximas sobre rasante serán III (baja + II).
- La edificabilidad máxima neta será de 1 m²/m²s.
- 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 las parcelas privativas residenciales.

Artículo 11. Edificación.

La edificación se ajustará a las condiciones definidas en las presentes ordenanzas, sin que sea necesaria ninguna figura de planeamiento de desarrollo para la edificación que cumpla dichas condiciones, bastando con el Proyecto de Edificación ordinario, que ubicará y definirá el edificio a construir.

Artículo 12. Condiciones estéticas y compositivas.

1. En caso de realizar cubiertas inclinadas los faldones tendrán una pendiente única mínima del 30% y máxima del 60%

2. Los espacios libres de las 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.

3. En general, todo proyecto de edificación deberá justificar un tratamiento de buena calidad tanto en su expresión formal como en los materiales empleados.

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

5. Quedan expresamente prohibidas las cubiertas de pizarra y de fibrocemento, así como las acabadas con chapa metálica.

6. 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.

7. Instalaciones de Captación Solar. A las instalaciones de energía solar reguladas en esta ordenanza les son de aplicación la normativa vigente destinada a evitar perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica. En el proyecto de instalación se justificará la adecuación de las instalaciones a las normas urbanísticas y valorará su integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales. Asimismo, se tendrá en cuenta que estas instalaciones no

produzcan reflejos que puedan molestar a personas residentes en edificios del entorno. En cualquier caso hará falta que el vallado perimetral del terrado tenga la altura máxima permitida por las ordenanzas de la edificación, a fin de que forme una pantalla que oculte el conjunto de captadores y otros equipos complementarios. La instalación de los paneles en las edificaciones deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Cubiertas inclinadas. Queda expresamente prohibida la instalación de placas solares en los faldones de cubierta visibles desde los viales.

b) Cubiertas planas. En este caso, los paneles solares deberán situarse dentro de la envolvente formada por planos trazados a 45° desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a 2 metros de altura, medido desde la cara superior del último forjado. Se prohíbe la instalación de paneles sobre casetones de escaleras, ascensores y otros cuartos de instalaciones.

c) Cualquier otra solución para la implantación de paneles solares, distinta de las anteriormente señaladas, no podrá resultar antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad, por lo que el Excelentísimo Ayuntamiento denegará o, en su caso, condicionará cualquier actuación.

8. Los vallados de las parcelas tendrán una altura máxima de 2,50 m y serán opacos hasta una altura máxima de 1,50 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 1,5 m, el cerramiento se escalonará para no sobrepasar los límites establecidos.

9. En las viviendas aisladas, y solo en ellas, se permitirá la construcción sobre la altura de cornisa de una torreta o Miramar que cumpla con 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 m².

c) La cubierta podrá ser plana o inclinada.

En Benaguasil, a 4 de junio de 2009.—El alcalde-presidente, José Joaquín Segarra Castillo.