



**Ajuntament de Benifaió P.P. - TEXTO REFUNDIDO - S.A.U.4 - BOE Nº 171 DEL 20-VII-04
Y MODIFICACIÓN PUNTUAL BOP-37 DEL 13/02/2006**

ANUNCIO

Habiéndose publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia, de fecha de 12 de julio de 2004, número 164, la modificación puntual número 1 del Plan Parcial del Sector Número 4 y habiéndose advertido error material en la transcripción de las normas urbanísticas, de conformidad con el artículo 105.2 de la LRJAP y PAC, se procede a la rectificación del citado error, transcribiéndose la citada corrección.

«El Ayuntamiento en pleno, en la sesión ordinaria celebrada con fecha de 29 de junio de 2004, aprobó definitivamente la modificación puntual número 1 del Plan Parcial del Sector Número 4 de las NN.SS. de Benifaió.

La citada modificación afecta a los aspectos relativos a alineaciones, aparcamientos, número de plantas, áticos, cuerpos volados, entreplantas, altillos y semisótanos, usos específicos, linderos, fachadas y medianeras, rasantes, superficie ocupable por parcela y alturas máximas de edificación, sin que se afecte en ninguno de estos supuestos a los aspectos relativos a la ordenación estructural prevista en los artículos 17 de la LRAU y 20 del RPCV.

Mediante la citada resolución se solicita la expedición de la correspondiente cédula de urbanización a la CTU, de conformidad con el artículo 121 del RPCV.

De conformidad con lo previsto en el artículo 59.4.A) LRAU en relación con el artículo 70.2 de la LBRL, se publica a efectos de clarificación un texto refundido que contiene la ordenación existente aprobada por la CTU, así como los aspectos de ordenación pormenorizada aprobadas por este Ayuntamiento.

Texto refundido Plan Parcial del Sector «PPR-4 Benifaió»
Normas urbanísticas



Capítulo primero: Consideraciones generales.

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Los presentes normas urbanísticas, que incluyen sus ordenanzas de edificación, son de aplicación dentro de los límites del Sector «PPR-4 de Benifaió» (el SAU 4 en la terminología de las normas subsidiarias), delimitado conforme a lo establecido en el plan parcial del que las presentes normas constituyen parte integrante.

Para todos aquellos aspectos que no queden regulados en las presentes normas urbanísticas se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Benifaió y en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana HD/91.

Artículo 2. Objeto del plan.

Lo constituye la ordenación urbanística integral, tanto a nivel de ordenación estructural como pormenorizada, en el sentido dado a estos términos por la Ley de la Generalitat Valenciana 6/94 (LRAU) del sector que constituye su ámbito de aplicación.

De acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias de Benifaió, el plan parcial cumple las determinaciones y condiciones de desarrollo establecidas para el SAU-4, encuadrándose la ordenación propuesta dentro de la zona de ordenanzas «baja densidad», establecida por aquélla, con las especificaciones que se disponen en las presentes normas.

Artículo 3. Ejecutividad, vigencia y alteración del plan parcial.

El plan parcial será inmediatamente ejecutivo y su entrada en vigor, a los efectos previstos en el artículo 58 de la LRAU, se producirá desde la fecha de publicación del acuerdo correspondiente. Las presentes normas urbanísticas y las determinaciones en ella contenidas entrarán en vigor tras su publicación íntegra en el «Boletín Oficial» de la provincia, conforme a lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de abril.

Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración.

Su contenido podrá alterarse, bien a través de la revisión del planeamiento general superior o bien por la modificación del mismo, en los términos y con las formalidades previstas en los artículos 54 y 55 de la LRAU.



Capítulo segundo:
Distribución de beneficios y cargas.
Ejecución de la urbanización y cesiones obligatorias y gratuitas.

Artículo 4. Derecho a urbanizar.

Dentro del ámbito del presente plan parcial, el derecho a urbanizar, en los términos definidos en la legislación vigente, será adquirido por los propietarios de suelo con la aprobación del presente plan parcial. Sin embargo la adquisición de dicho derecho únicamente se predicará respecto de los propietarios que se incorporen al proceso de urbanización iniciado mediante el programa (PAI), del que el presente plan parcial es parte integrante, en el sentido establecido en el artículo 29.9.b) de la LRAU.

Artículo 5. Derecho al aprovechamiento.

El derecho al aprovechamiento sólo será adquirido por los propietarios de suelo mediante el previo cumplimiento de las obligaciones de urbanizar, ceder gratuitamente terrenos y distribuir justamente su aprovechamiento con otros propietarios.

Artículo 6. Áreas de reparto.

La totalidad del sector objeto del presente plan parcial constituye una única área de reparto a los efectos establecidos en el artículo 61 y concordantes de la LRAU. Sus características en cuanto a superficie, etcétera, son las que constan en la ficha que acompaña a la memoria del plan parcial.

El aprovechamiento tipo del área de reparto que consta, igualmente, en la misma ficha se ha calculado conforme a lo establecido en el artículo 64 de la LRAU, y constituye la expresión cifrada en metros cuadrados de techo del derecho a edificar que corresponde a cada uno de los propietarios incluidos dentro del área.

Los conceptos de «aprovechamiento objetivo», «aprovechamiento subjetivo», «aprovechamiento tipo» y «excedente de aprovechamiento», utilizados en las presentes normas y en la memoria del plan parcial tienen el contenido y significado que se da a los mismos en el artículo 60 de la LRAU.



Artículo 7. Cuantía del derecho al aprovechamiento.

La cuantía del derecho al aprovechamiento subjetivo que se entiende adquirido en los términos del artículo 5 de estas normas, será del 90 por 100 del aprovechamiento tipo establecido para el Área de Reparto que engloba la totalidad del sector objeto del presente plan parcial, conforme a la ficha correspondiente que se incluye en la memoria del plan parcial.

Artículo 8. Delimitación de unidades de ejecución.

La totalidad del sector constituye una única unidad de ejecución a los efectos de su gestión como actuación integrada, con la denominación «UER-4 Benifaió».

Artículo 9. Cesión del excedente de aprovechamiento.

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación comportará la cesión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de:

-Los terrenos destinados a dotaciones públicas (espacios libres locales) incluidos dentro de la Unidad de Ejecución.

-Los terrenos en que se materializará el 10 por 100 del aprovechamiento que corresponde a la Administración aunque, como alternativa, los propietarios, en vez de ceder los terrenos, podrán abonar al Ayuntamiento el valor de los mismos, quedando los ingresos por este concepto afectos o la adquisición de patrimonio municipal.

Artículo 10. Condición jurídica de solar. Características que debe reunir una parcela para cumplir con ella.

Se entiende que una parcela reúne la condición jurídica de solar cuando cuente con los siguientes servicios de urbanización:

a) Acceso rodado pavimentado desde las redes existentes en los términos del artículo 6.1.A) de la LRAU, debiendo estar abiertos al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que dé frente.

b) Tener pavimentada y abierta al tráfico público, al menos hasta el eje de calle/la vía o vías a las que dé frente la parcela.



c) Contar con encintado de aceras y alumbrado público en la vía o vías a las que dé frente la parcela. En cualquier caso se asegurará un nivel mínimo de luminaria de 2 cd/m² con farolas que sean, como mínimo, de las mismas características presentes en las zonas más próximas.

El acceso y conexión de la parcela desde el área urbanizada más cercana deberá disponer, asimismo, de alumbrado público en las mismas condiciones que se prescriben para la propia parcela.

d) La parcela dispondrá de evacuación de aguas residuales conectado a la red de alcantarillado prevista en el correspondiente proyecto de urbanización.

Como mínimo se asegurará la conexión a la red de evacuación de aguas residuales existente de acuerdo con las normas y prescripciones oficiales.

e) La parcela dispondrá de suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para la actividad a desarrollar en la edificación según los usos e intensidades permitidos. Si se trata de viviendas la dotación mínima será la establecida en las Normas HD-91 o norma de rango equivalente que la sustituya.

f) Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica, con o sin centro de transformación, en unión de la normativa específica aplicable y con potencial suficiente para las necesidades de la edificación.

En el caso de viviendas la potencia mínima disponible por vivienda será de 3,0 kw. La conexión y acometida cumplirá la normativa sectorial de aplicación y, en su caso, la municipal regulada mediante ordenanza, así como las indicaciones estipuladas en el trámite de concesión de licencia para concretar sus características técnicas.

Capítulo cuarto:

Intervención municipal en la edificación y uso del suelo.

Artículo 11. Actos sujetos a licencia. Tramitación.

En cuanto a actos sometidos a licencia y a su procedimiento de tramitación se estará a lo dispuesto en el capítulo IV de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Benifaió y a lo establecido al respecto en el Real Decreto Legislativo 1/92 y en la Ley de la Generalitat Valenciana 6/94.



Capítulo quinto: Régimen urbanístico del suelo.

Artículo 12. Calificación del suelo.

Los terrenos comprendidos en el sector objeto del presente plan parcial se califican, según su destino, de la forma siguiente:

- a) Viales (peatonales o rodados incluido el carril bici).
- b) Zona verde pública.
- c) Zona de edificación privada.

Artículo 13. Estudios de detalle.

No se admitirá esta figura de planeamiento en el ámbito del sector PPR-4.

Artículo 14. Parcelación.

El plan parcial contiene una parcelación concreta y específica para materializar la ordenación pormenorizada que establece. Dicha propuesta de parcelación es la que se refleja en los planos correspondientes del plan parcial para cada una de las manzanas que se prevén y conforme se grafía en los planos. En concreto, las condiciones mínimas de parcelación son:

- Superficie mínima: 120 m².
- Fachada mínima: 6 metros.
- Profundidad mínima: 20,25 metros.

Artículo 15. Agrupación y segregación de parcelas.

Podrán agruparse parcelas para formar otras mayores. Las divisiones o segregaciones de parcela únicamente se admitirán cuando ambas resultantes respeten las condiciones establecidas en el artículo anterior.

Artículo 16. Condiciones de edificación de las parcelas.

Son las que se establecen en el capítulo siguiente. En lo no dispuesto en el mismo se estará a las ordenanzas para la zona «baja densidad» de las Normas Subsidiarias de Benifaió.



Capítulo sexto: Ordenanzas de la edificación.

Artículo 17. Definiciones.

17.1. Alineaciones oficiales.

Son las fijadas en los planos correspondientes de este Plan Parcial. La alineación oficial supone la fijación de una línea que separa la propiedad privada de la destinada a uso y dominio público.

17.2. Linderos, fachadas y medianeras.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y separan una propiedad de otra.

Según su localización con respecto de la vía pública principal que sirve de acceso a la parcela, se clasifican en:

-Lindero frontal, el que delimita el frente de la parcela en su deslinde con la vía pública principal, por la que se le da acceso. Su proyección vertical dará lugar al plano definido como fachada principal.

-Lindero posterior o testero, es el linde o lindes opuestos al lindero frontal. Su proyección vertical dará lugar al plano definido como fachada posterior.

-Linderos laterales, los restantes lindes de la parcela que la delimitan con respecto a las parcelas colindantes. Su proyección vertical dará lugar al plano definido como medianera.

17.3. Rasantes.

Son los perfiles longitudinales de los espacios destinados a domicilio público, definidos según las cotas fijadas en los planos correspondientes del Plan Parcial.

17.4. Superficie ocupable de parcela.

Es la parte de la parcela que es susceptible de ser ocupada por la edificación. El resto no tiene dicha condición, aunque su titularidad es privada y sigue a la de la parcela.



17.5. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de acera o desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

17.6. Número de plantas.

Es el que define el máximo de ellas que se pueden construir, incluida la planta baja y el ático y excluidos los sótanos.

Artículo 18. Aparcamientos.

(Modificación Puntual nº1 BOP-171 del 20/7/2004) Cada inmueble o edificio independiente deberá disponer de una plaza de aparcamiento por vivienda, en la planta baja o bajo rasante, con acceso directo desde la vía pública y en la misma parcela objeto de la licencia, sin admitirse ninguna construcción en las zonas no edificables de la parcela.

Artículo 19. Número de plantas.

(Modificación Puntual nº1 BOP-171 del 20/7/2004) Será de planta baja + l + ático.

Para uso de vivienda unifamiliar se autoriza la construcción menor número de plantas con respecto a la máxima autorizada.

La superficie ocupable en alturas será la que consta en el plano de Cotas del Proyecto de Reparcelación, debiendo respetarse los retranqueos mínimos de 3m al lindero frontal y 3,85m a los posteriores o testeros.

El peticionario de la licencia deberá tratar todas sus medianeras con la suficiente calidad y materiales adecuados al entorno debiendo quedar al menos enfoscadas y pintadas. Quedan prohibidos los tratamientos de medianeras a base de materiales industrializados tipo chapas onduladas o similares. Los proyectos que se presenten para solicitar licencia deberán detallar los materiales que se utilizarán en estos cerramientos.

La altura máxima de cornisa definida como la altura desde la rasante oficial de la vía pública hasta la cara inferior del forjado del ático no superará la altura de 10,80 metros.



Los cerramientos de parcela no superaran los 3,50 metros en los linderos laterales y posterior o testero y los 2,20 metros en los linderos frontales, medidos ambos desde la rasante oficial.

Artículo 20. Áticos. (Modificación Puntual nº1 BOP-171 20/7/2004)

Se retranquearán 3 metros respecto a la línea que forma la superficie ocupable de parcela en sus linderos frontales. El espacio resultante del retranqueo no podrá ser objeto de edificación alguna. Caso de utilizarse la solución de cubierta inclinada en estos retranqueos, no se permitirán pendientes superiores al 25% de forma que la altura máxima de la cumbreira que se crea será inferior a 0,75m.

Artículo 21. Cuerpos volados(Modificación Puntual nº1 BOP-171 20/7/2004)

No se admiten con tipología de miradores o cubiertos. Únicamente se admitirán balcones abiertos de hasta 1 metro de profundidad respecto a las alineaciones definidas por el lindero frontal y respetando, en todo caso, las distancias mínimas establecidas por el Código Civil para luces y vistas rectas y oblicuas.

Artículo 22. Entreplantas o altillos y semisótanos. (Modificación Puntual nº 2, BOP nº 37 del 13/02/2006)

(Modificación Puntual nº1 BOP-171 del 20/7/2004) *Entreplantas o altillos*: no se admiten

Sótanos y Semisótanos: Se admiten de forma que la cara superior del forjado de techo del semisótano o sótano no debe superar la altura de 1,50metros sobre la rasante oficial. Podrán prolongarse hasta la totalidad del solar pero respetando el retranqueo obligatorio de 3 metros en toda la superficie conformada por el lindero frontal y la alineación que crea la propia fachada de la edificación, superficie que deberá quedar siempre a no más de 30cm de la rasante oficial.

No podrá instalarse pieza alguna habitable bajo rasante. Las rampas de acceso cumplirán en cuanto a pendientes, anchuras, meseta de acceso, radios de giro y dimensiones de las plazas de aparcamiento con lo dispuesto en el *artículo 3.1, aparcamientos* del



Ajuntament de Benifaió P.P. - TEXTO REFUNDIDO - S.A.U.4 - BOE Nº 171 DEL 20-VII-04
Y MODIFICACIÓN PUNTUAL BOP-37 DEL 13/02/2006

Capítulo III de las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana o normativa que las sustituya.

(M.P nº2 se modifica) Los aparcamientos de las viviendas unifamiliares cumplirán los siguientes parámetros, una zona de espera de 1,50 m con pendiente del 6% y una pendiente máxima en la rampa del 20%.

Artículo 23. Usos.

El uso característico es el residencial destinado a vivienda. En cuanto a los usos compatibles se estará a la regulación específica establecida en las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Benifaió para la zona de calificación urbanística «Baja Densidad», que será de plena aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial.

(Se añade Modificación Puntual nº1 BOP-171 del 20/7/2004)

Artículo 24.

Para todo lo no regulado en estas ordenanzas se estará a lo dispuesto en las ordenanzas de la edificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o planeamiento que las sustituya.

En Benifaió, a 6 de julio de 2004.

El alcalde, Jesús Tortosa Llopis.

16969