

PLAN PARCIAL "PLÀ DE LES CLOTXES"

ORDENANZAS

ÍNDICE

ORDENANZAS REGULADORAS PARA SU EJECUCIÓN.

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.

Artículo 2º.

Artículo 3º.

CAPÍTULO II.- CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 4º.- De las parcelas.

a) Parcelas destinadas a vivienda.

Artículo 5º.- Tipos de edificación.

-Edificación principal.

-Edificación complementaria.

Artículo 6º.- Edificabilidad.

Artículo 7º.- Altura.

Artículo 8º.- Retranqueos mínimos.

a) En parcelas destinadas a vivienda.

b) En parcelas destinadas a equipamiento común.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y SANITARIAS

Artículo 9º.- Condiciones estéticas de la edificación.

Artículo 10º.- Cerramiento o vallado de las parcelas.

a) Estructura.

b) Modelo tipo de cerca.

c) Costeamiento.

d) Obligatoriedad.

Artículo 11º.- Condiciones higiénicas y sanitarias.

-Desagües.

-Vertido de basuras.

Artículo 12º.

Artículo 13º.

Artículo 14º.

CAPÍTULO IV.- USOS Y DESTINOS

Artículo 15º.- Usos y destinos permitidos.

a)Zonas destinadas a viviendas unifamiliares.

-Edificaciones principales.

-Edificaciones complementarias.

b)Zonas edificables para equipamiento comunitario.

c)Zonas verdes de uso público.

CAPÍTULO V.- ADMINISTRACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y ALCANCE DE ESTAS ORDENANZAS

Artículo 16º.- Administración y guarda de la Urbanización.

Artículo 17º.- Control de la edificación.

Artículo 18º.- Alcance y obligatoriedad de estas Ordenanzas.

PLAN PARCIAL "PLÀ DE LES CLOTXES" BENIFAYÓ (VALENCIA)

ORDENANZAS

ORDENANZAS REGULADORAS PARA SU EJECUCIÓN.

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º. Es objeto de las presentes Ordenanzas, la regulación del uso y destino de los terrenos afectados por el Plan Parcial de Ordenación Urbana "PLÀ DE LES CLOTXES", de Benifayó (Valencia), señalando para ello las condiciones de volumen, destino, tipos de edificación, etc..., de las construcciones y demás elementos de la Urbanización, así como las condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y elementos naturales de cada zona. Todo ello de conformidad con lo previsto al respecto en el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo y en el Plan General de Benifayó, así como en las Normas Urbanísticas Provinciales de Valencia, como subsidiarias del anterior.

Artículo 2º. De acuerdo con el Plan General de Benifayó, el uso y destino previsto para los terrenos incluidos en este Plan Parcial, es el de "Ciudad-Jardín", en la que se construirán viviendas unifamiliares, rodeadas de espacios verdes, privados y públicos, estableciéndose todos aquellos servicios necesarios para el funcionamiento autónomo del núcleo, así como para obtener un ambiente de comodidad, esparcimiento y descanso, finalidad principal de este tipo de Urbanizaciones.

Artículo 3º. Para la realización de las obras de infraestructura previstas en el Plan, será preceptiva la redacción previa de los correspondientes Proyectos de Urbanización, de acuerdo con la Ley del Suelo.

Igualmente para la construcción de cualquier tipo de edificación, prevista o permitida por el Plan, será necesaria la redacción del respectivo proyecto de edificación.

CAPÍTULO II.- CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 4º.- De las parcelas.

a) Parcelas destinadas a vivienda.

La superficie mínima de las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, será de 600 m² según señala el Plan General de Benifayó.

En cada parcela, la edificación principal destinada a vivienda, solo podrá ocupar el 30% de la superficie total de aquella. Las edificaciones complementarias podrán ocupar hasta el 10% de dicha superficie total, que dando el restante 60% como espacio libre ajardinado, de utilización privada, no susceptible de edificación cerrada.

La configuración y características de las parcelas, serán las derivadas del plano parcelario que se incluye en el Plan. En general, se han previsto parcelas de 600 y 800 m² aproximadamente. La fachada mínima, prevista para las parcelas, es de 15 metros, según establece el Plan General de Benifayó. Las parcelas de 600 y 800 m² son indivisibles.

Artículo 5º.- Tipos de edificación.

Se distinguen dos tipos de edificación: la edificación en parcela, destinada a viviendas y la edificación en las zonas de equipamiento, para el establecimiento de los servicios comunes.

Dentro de la edificación en parcela, cabe distinguir:

-Edificación principal. Destinada a vivienda aislada unifamiliar, no pudiéndose construir más de una de ellas por parcela.

Los edificios de este tipo podrán contar como máximo de una planta de sótano o semisótano, planta baja y primer piso.

Como excepción, cabe la construcción de dos viviendas agrupadas, sobre dos parcelas contiguas, siempre que para ello se haga un proyecto de conjunto de ambas viviendas, cuenten cada una de ellas con la superficie mínima de parcela y se cumplan las además previsiones de estas Ordenanzas.

-Edificación complementaria. Tales como garajes, paellers, depuradoras, vestuarios, etc...Este tipo de construcciones deberá ir adosado a la edificación principal, no pudiéndose sobrepasar, en total, el volumen máximo edificable que se permite, ni alcanzar más de tres metros de altura. Deberán guardar las necesarias condiciones de armonía y estética, con la edificación principal, así como los retranqueos mínimos que se establecen en estas Ordenanzas salvo que el colindante consienta en que se establezcan adosadas a la medianera respectiva. En este caso, siempre se guardará el retranqueo a fachada de parcela.

Las piscinas en el interior de parcela, podrán construirse siempre que tengan una separación mínima de dos metros a las medianeras y líneas de fachada, no pudiéndose elevar más de un metro sobre la rasante natural del terreno. Será obligatoria la reserva de una plaza de garaje por vivienda.

Las piscinas podrán tener variedad de forma y tamaño, no siendo computable su superficie, a efectos del cálculo de superficie máxima edificable.

Artículo 6º.- Edificabilidad.

El volumen máximo edificable, para todo tipo de edificaciones, será de $1\text{m}^3/\text{m}^2$ de superficie de parcela. A estos efectos la superficie cubierta y no cerrada, con destino a aparcamiento, no contará a efectos de volumen. La superficie de terrazas cubiertas, no cerradas, incorporadas a vivienda, se contará por mitad. Todo ello de acuerdo con el Plan general de Benifayó.

Artículo 7º.- Altura.

La altura máxima de los edificios será de 7 metros, contados a partir de la rasante natural del terreno, en el punto medio de la línea de fachada, y hasta la parte inferior del alero de cubierta, salvo en las edificaciones complementarias que será de tres metros.

Por encima de la altura máxima permitida, podrán levantarse:

- a) Las pendientes de azotea o cualquier género de cubierta.
- b) Las cajas de escalera de acceso a la azotea.
- c) Los tubos de chimenea.
- d) Las cajas de elevadores.
- e) Las barandillas de fachada anterior o posterior que se levanten directamente sobre la altura máxima regulada.
- f) Las buhardillas que den a la cubierta del tejado.

En todo caso, se procurará que la ubicación de las viviendas, sea tal, que no constituya un perjuicio inusual para las demás viviendas.

Artículo 8º.- Retranqueos mínimos.

a) En parcelas destinadas a vivienda.

En las líneas de fachada que den a calles destinadas a la circulación de vehículos, el retranqueo mínimo de las edificaciones (principal y complementaria en conjunto) será de cinco metros.

En las restantes líneas de parcela, el retranqueo mínimo será de tres metros, si la vivienda constara sólo de sótano o semisótano y planta baja, y de cuatro metros, si tuviera además primer piso.

b) En parcelas destinadas a equipamiento común.

Regirán los mismos retranqueos que en las parcelas destinadas a vivienda, salvo en las líneas de fachada que den a zonas verdes de uso público. En estos casos, el retranqueo mínimo será de dos metros, sea cual sea la altura del edificio.

En todo caso, los retranqueos se medirán desde el punto de fachada o pared más saliente, salvo que existan voladizos o cuerpos alados, en cuyo caso, el retranqueo se medirá desde el extremo más saliente de éstos. No se considerarán cuerpos alados, los aleros que no tengan más de un metro de fondo.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y SANITARIAS

Artículo 9º.- Condiciones estéticas de la edificación.

La composición arquitectónica de las edificaciones deberá ser de estilo mediterráneo, tratando de evitar estridencias de forma y colorido.

Existirá uniformidad de materiales, quedando prohibido su falseamiento. Tanto los muros de fachada como las paredes de las cercas, deberán ofrecer el aspecto y la calidad de obra terminada.

Se permiten los elementos prefabricados siempre que reúnan las condiciones mínimas de buena calidad estética.

Se recomienda la construcción de patios de servicio o tendederos de cerramiento vegetal o de celosía, que a la vez de dar solución a estas necesidades de las viviendas, ofrecen una estética adecuada; igualmente deberán quedar ocultos, las cocinas, leñeras, depósitos de agua, etc...

Para velar por el cumplimiento de estas directrices todos los proyectos de viviendas, deberán ser presentados a los órganos de administración de la Urbanización, para que otorguen su visto bueno.

Quedan prohibidos los carteles de propaganda o muestras comerciales, salvo en las zonas destinadas a este uso.

Simultáneamente a la construcción del edificio, se procederá al cerramiento o vallado de parcela y al establecimiento de los elementos de jardinería necesarios, para independizar las parcelas de vistas desde el exterior.

Artículo 10º.- Cerramiento o vallado de las parcelas.

a) Estructura. Las cercas o separaciones de parcelas entre sí tendrán una altura máxima de 1.80 metros, pudiéndose sobrepasar la altura mediante cerramiento vegetal, buscando, en todo caso, mantener la estética del conjunto.

Las vallas de separación entre parcelas y calles, tendrán un basamento macizo de fábrica, no menor de 0.40 m. de altura (compuesto de bloque de un espesor mínimo de 0.20 m. y enlucido o tirolesa) y hasta un máximo de un metro, pudiendo establecerse el basamento escalonado por efectos del desnivel, hasta 1.75 metros de altura. El resto hasta una altura máxima de 1.80 metros, se realizará mediante cerramiento no tupido, pudiendo ser

metálico transparente o madera en tablones dispuestos de manera que no constituyan un conjunto totalmente tupido, quedando prohibido, en todo caso, el uso de alambre de espino. Se completará con vegetación.

En los lindes con terrenos ajenos a la Urbanización, se podrán construir cierres y vallas más altas y tupidas, no permitiéndose la apertura de puertas, ni hueco alguno de salida.

Se autorizan portadas artísticas en las fachadas hasta una altura máxima de dos metros en los lugares de acceso a la parcela y hornacina, que no podrá volar más de un metro sobre la acera, prohibiéndose en los viales peatonales.

b) Modelo tipo de cerca. El órgano correspondiente de la entidad promotora, podrá fijar un tipo frontal obligatorio de cerca, y previo dictamen o informe competente, podrá determinar anualmente el presupuesto económico del mismo, incluida su construcción e instalación.

c) Costeamiento. El cerramiento entre parcelas, deberá ser costeado entre los dos propietarios afectados, a partes iguales.

Una vez obtenida la autorización municipal, por uno de ellos, el titular autorizado quedará facultado para exigir del colindante o colindantes afectados, la mitad del coste del vallado o cerca que corresponda. A estos efectos, el órgano correspondiente de la entidad promotora podrá fijar el modelo tipo de cerca y su coste actualizado anualmente. Si la valla autorizada a uno de los titulares fuera de coste superior al del tipo medio fijado, el colindante afectado no vendrá obligado a abonar más del 50% del coste que corresponda a dicho tipo.

d) Obligatoriedad. Sobre las líneas de parcela que den a vías públicas, será obligatorio en todo caso el vallado.

Sobre las líneas entre parcelas, será obligatorio el vallado, si uno de los propietarios afectados lo solicita.

Artículo 11º.- Condiciones higiénicas y sanitarias.

Como regla general, se aplicarán las normas mínimas vigentes, exigidas por la Delegación Provincial de la Vivienda y la Jefatura Provincial de Sanidad, así como las Ordenanzas correspondientes de Benifayó.

En concreto, se especifican las siguientes Normas:

-Las chimeneas de ventilación para aseos y cuartos de baño, serán autorizadas en caso de cumplir las condiciones técnicas

-Desaques. Las aguas negras procedentes del saneamiento y las sobrantes del riego, deben ser conducidas a cargo de cada propietario, hasta

entroncar con la red de saneamiento general, no permitiéndose su vertido a los viales o terrenos ajenos.

-Vertido de basuras. Queda totalmente prohibido el vertido de basuras dentro de la Urbanización. Las infracciones de este tipo serán denunciadas ante la autoridad municipal. A los efectos de facilitar la efectividad del servicio de recogida domiciliaria de basuras, los usuarios vendrán obligados en su caso, al uso de bolsas individuales de plástico.

-En general se vigilará la conservación y salubridad de las parcelas y edificaciones, pudiéndose realizar por los órganos de administración de la Urbanización, previa autorización del Ayuntamiento, las obras necesarias para su adecentamiento, y a cargo del propietario negligente.

-En caso de construcción de piscinas dentro de las parcelas, individuales, será necesaria la instalación del correspondiente sistema de depuración.

-Los escombros, movimientos de tierra, e incluso los desprendimientos, si los hubiera, dentro de los límites de las parcelas, no serán abandonados en las zonas verdes, vías públicas o cualquier otro elemento común, sino que deberán ser transportados a cargo del propietario directamente a vertedero. En caso de negligencia, de algún propietario, los órganos de administración de la Urbanización realizarán esta operación con cargo al mismo.

Artículo 12º.

Se autorizarán las obras de reforma o ampliación, siempre que cumplan todos los requisitos exigidos en estas Ordenanzas y estén conformes con lo establecido en el Plan Parcial.

Artículo 13º.

Las instalaciones de agua, luz, teléfono..., serán subterráneas o empotradas y queda prohibido por tanto, toda línea o tendido aéreo aún dentro de la misma parcela.

Para la instalación de la antena de televisión se atenderá a las más modernas técnicas en lo posible, ciñéndose a las normas dictadas al efecto por el Ministerio correspondiente y por el de la Vivienda.

Artículo 14º.

Las chimeneas de hogar y cocinas, llevarán sus conductos de humo, por lo menos hasta 0.40 metros por encima del caballete de la cubierta.

Los aparatos domésticos de calefacción tendrán las calderas generadoras en condiciones apropiadas, según el sistema de calefacción que se adopte, así como los aparatos indicadores y válvulas de escape para el caso en que se produzcan presiones anormales.

CAPÍTULO IV.- USOS Y DESTINOS

Artículo 15º.- Usos y destinos permitidos.

Los usos permitidos son aquellos que se indican en el plano de zonificación y usos, de este Plan Parcial. En concreto, se establecen las siguientes limitaciones:

a) Zonas destinadas a viviendas unifamiliares.

-Edificaciones principales.

Únicamente podrán destinarse a vivienda unifamiliar.

Quedan prohibidos los siguientes usos:

a) Las industrias, comercios o talleres.

b) Cualquier actividad que atente a la moral pública, a la normal y pacífica convivencia de las personas y las que sean incompatibles con el carácter residencial de la zona.

-Edificaciones complementarias.

Podrán destinarse a garajes, paelleros, vestuarios, depuradoras y otros usos similares sin que puedan habilitarse para viviendas, siéndoles aplicables las prohibiciones anteriores.

b) Zonas edificables para equipamiento comunitario.

Se destinarán cada una de ellas a los usos que se indican en el plano de zonificación, no pudiéndose variar dichos destinos, por venir determinados en el Plan. Podrán sin embargo construirse en ellas, viviendas para guarda, personal administrativo o encargados de los servicios de supermercado, bar, etc... Estas viviendas se registrarán en su caso, por las normas propias de las edificaciones de equipamiento.

c) Zonas verdes de uso público.

En estas zonas grafiadas en los correspondientes planos, no cabrá establecer edificación alguna, en especial de vivienda, salvo aquellas instalaciones de tipo recreativo e incluso deportivo, compatibles con el destino de zona libre, de recreo y expansión. En todo caso, al decidir sobre el tipo de instalaciones a establecer se tendrá en cuenta ante todo, el carácter de zona verde y abierta de estos espacios, en los que debe privar sobre todo la vegetación y el aire libre. Se obtendrá en su caso, la correspondiente autorización o concesión administrativa. El volumen máximo edificable en esta zona será $0.10 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

CAPÍTULO V.- ADMINISTRACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y ALCANCE DE ESTAS ORDENANZAS

Artículo 16º.- Administración y guarda de la Urbanización.

La entidad promotora de la Urbanización, en la que participan como socios todos los propietarios de parcelas de los terrenos objeto de ordenación, tendrá por misión, una vez realizada la Urbanización, encargarse del mantenimiento, conservación, administración y mejora de la Urbanización, velando por el cumplimiento de estas Ordenanzas y del Plan Parcial en general.

La entidad, aprobará en Asamblea General, las normas de policía y régimen interior, para la seguridad de las personas y de los bienes, y la convivencia pacífica y buena marcha del núcleo, además de las normas de policía vigentes de aplicación general. Todo ello de acuerdo con sus Estatutos Constitutivos. Tanto los presentes como los futuros propietarios, de parcelas en los terrenos de la zona ordenada, deberán formar parte de dicha entidad promotora, como entidad representativa de sus intereses, cuyos acuerdos adoptados en legal forma, los obligarán la cualidad de parcelista en la Urbanización, será por tanto inseparable de la de miembros de dicha entidad.

Artículo 17º.- Control de la edificación.

Conforme a lo establecido en el artículo 178 de la vigente Ley del Suelo, estarán sujetos a previa licencia, las obras de nueva planta, etc... Para poder edificar será preceptivo por lo tanto, tener la previa licencia municipal a que se refiere el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y el citado artículo 178 de la Ley del Suelo. La entidad representativa de los propietarios de parcelas, se reserva el control de la vigilancia de los proyectos de obras, para aplicar estrictamente estas Ordenanzas y salvaguardar su cumplimiento.

Artículo 18º.- Alcance y obligatoriedad de estas Ordenanzas.

La obligatoriedad de las normas contenidas en las presentes Ordenanzas Urbanísticas, alcanzará a todos los propietarios y demás titulares de derechos reales, presentes y futuros, del suelo comprendido en el Polígono o territorio ordenado urbanísticamente por el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, y del cual forman parte integrante estas Ordenanzas.

Estas normas comenzarán a regir a partir de los 15 días siguientes al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, del anuncio de su aprobación definitiva por el Organo competente del Ministerio de la Vivienda, y continuarán en vigor hasta que se apruebe su modificación por el organismo competente.

Para lo no previsto en estas Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Benifayó.

Valencia, Mayo de 1.978