

ANUNCIOS OFICIALES

CONSELLERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES VALENCIA

ANUNCIO

Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 31 de enero de 1996, relativa a Modificación y ampliación de ordenanzas reguladoras de la construcción en el suelo urbano unifamiliar del Plan General de Ordenación Urbana de Benissa.

VISTO el expediente relativo a la Modificación y ampliación de ordenanzas reguladoras de la construcción en el suelo urbano unifamiliar del Plan General de Ordenación Urbana de Benissa (Alicante), y en base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- El Ayuntamiento de Benissa, en sesión plenaria de 10 de noviembre de 1994 acordó su aprobación provisional, tras cumplir los trámites de aprobación inicial, el 5 de agosto de 1994 y exposición pública, mediante anuncios aparecidos en el Boletín Oficial de la Provincia, de 15 de septiembre de 1994, en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, de 30 de septiembre de 1994, y en uno de los diarios de mayor difusión provincial, el 7 de septiembre de 1994. Durante el referido periodo de información pública no se han presentado alegaciones.

Segundo.- La Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesiones celebradas los días 10 de febrero y 24 de mayo de 1995, acordó suspender la tramitación del expediente de referencia hasta que se subsanaran determinadas deficiencias que se comunicaron al Ayuntamiento.

Con fecha 26 de abril y 24 de agosto de 1995, el Ayuntamiento presenta nueva documentación en subsanación de los reparos impuestos en los anteriores acuerdos de la citada Comisión, aprobadas en sesiones plenarios municipales de 4 de abril y de 3 de agosto de 1995.

Tercero.- La documentación está integrada por Memoria y estudios complementarios y Normas Urbanísticas.

Cuarto.- En fecha 29 de septiembre de 1995 la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante acordó: "Informar favorablemente la modificación puntual del Plan General, para alteración y ampliación de Ordenación en Suelo Urbano, a efectos de su aprobación definitiva. No obstante se supedita la eficacia del presente informe, y en consecuencia, la remisión de la propuesta de resolución al Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, hasta que se precise en el documento qué se entiende por parcelaciones antiguas, fijando a este respecto la fecha tope para la consideración de las mismas".

Quinto.- En fecha 11 de diciembre de 1995, el Ayuntamiento de Benissa presentó la documentación subsanatoria y el Presidente de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, el 19 de enero de 1996, resolvió: "1º) Considerar cumplidas las condiciones impuestas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 10 de febrero de 1995, y declarar, en consecuencia, que el informe favorable emitido en aquella fecha puede desplegarse desde esta misma fecha todos sus efectos. 2º) Ordenar la inmediata remisión al Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del expediente a efectos de su aprobación definitiva".

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Respecto al procedimiento, en el caso presente, se han observado las prescripciones legalmente establecidas para las modificaciones de Plan General de esta índole, que están constituidas por los artículos 114 por remisión del 128.1 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (aprobado por RDL 1/1992, de 26 de junio) y artículos 125 a 130 por remisión del 161.1 del Reglamento de Planeamiento (aprobado por RD 2159/1978, de 23 de junio), normativa que le es de aplicación según la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, al haberse tramitado el expediente con arreglo a las disposiciones de la legislación anterior a la entrada en vigor de dicha Ley.

Segundo.- En cuanto al fondo del asunto, la modificación planteada tiene por objeto modificar y concretar el PGOU de Benissa de 26-7-82, en lo referente a la normativa de aplicación del suelo urbano unifamiliar (Clave A-8-1, Planes Parciales aprobados) y del suelo urbano unifamiliar de vivienda unifamiliar aislada (Clave A-8-2).

A propósito del suelo urbano, que proviene de Planes Parciales aprobados, se respeta su normativa sin perjuicio de que para aquellos aspectos no regulados se esté a las Ordenanzas del suelo urbano unifamiliar (subzona A-8-2). En este aspecto se regulan parámetros tales como el tipo de edificación, parcela mínima, ocupación y altura máxima, edificabilidad, usos, retranqueos, composición estética y obras complementarias.

La modificación se justifica en la defectuosa regulación que realiza el Plan General al respecto, con importantes carencias y contradicciones que generan numerosos problemas en el otorgamiento de licencias municipales de obras.

Tercero.- No se aprecian objeciones ni impedimentos urbanísticos legales que obstaculicen la aprobación definitiva de la presente modificación del PGOU de Benissa.

Cuarto.- El Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en virtud de lo dispuesto en el artículo 3.2 del Reglamento de los órganos urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 137/90 de 30 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, de acuerdo con el informe de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante,

RESUELVO

Aprobar definitivamente la Modificación y ampliación de ordenanzas reguladoras de la construcción en el suelo urbano unifamiliar (Claves A-8-1 y A-8-2) del Plan General de Ordenación Urbana de Benissa.

El texto íntegro de la presente resolución junto con las Normas Urbanísticas aprobadas se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, sin perjuicio de publicar adicionalmente una reseña en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, conforme a lo dispuesto en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de DOS MESES, contados desde el día siguiente a la notificación de la misma.

Para la interposición del mencionado recurso será requisito imprescindible que con carácter previo el recurrente comunique a este órgano la interposición del mismo. Todo ello de conformidad con lo previsto en los arts. 57.2.f) y 58 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y en el art. 110.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

MODIFICACION PUNTUAL P.G.O.U.

MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DE ORDENANZAS REGULADORAS DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL SUELO URBANO UNIFAMILIAR.

El P.G.O.U. vigente, aprobado definitivamente el 26-7-1982, adolece de numerosas deficiencias, en la mayoría de los casos, por omisión e inconcreción, que generan numerosos problemas en la tramitación de licencias y da lugar a continuas interpretaciones que siempre hay que discutir con los distintos técnicos.

La regulación de las construcciones en el Suelo Urbano Unifamiliar es, quizá, la peor regulada con importantes carencias y contradicciones, agravadas por modificaciones realizadas del P.G.O.U., erróneas en su resultado, que nada han solucionado.

Actualmente, la regulación se realiza en base a:

- a) Los siguientes artículos de las Normas:
6.2.F Unifamiliar Aislada (UA)

Condiciones suplementarias de los de los tipos de edificación.

6.3 Parcela mínima (no concreta nada)

6.4 Máxima ocupación "

6.5 Altura máxima "

6.6 Edificabilidad "

6.7 Usos "

b) Por los artículos 20 y 21 de las Ordenanzas.

c) Y por las Ordenanzas de las modificaciones del P.G.O.U. núms. 12 y 15 (esta última redactada con un importante error que no contempló el espíritu de la modificación).

Nada dice el P.G.O.U. sobre la regulación de obras complementarias, tales como piscinas, garages, aljibes, pérgolas, aparcaderos, etc., elementos todos muy comunes en las viviendas residenciales de la zona costera de Benissa, así como ordenanzas que regulen de una forma clara y concreta el cálculo de la edificabilidad, en concepto de semisótanos, medición de la altura máxima de la edificación, transformaciones del terreno, muros de contención, etc.

Para concretar y unificar todas las normas, se propone modificar y completar el P.G.O.U. vigente, con las Ordenanzas que a continuación se describen:

SUELO URBANO UNIFAMILIAR A-8.1

(Planes Parciales aprobados)

Regirán todas las Ordenanzas de los Planes Parciales aprobados con el mismo texto del P.P., si bien en aquellos términos donde no vengan exactamente definidos, se regirán por las Ordenanzas del Suelo Urbano Unifamiliar, Subzona A-8.2.

SUELO URBANO UNIFAMILIAR A-8.2

- TIPO DE EDIFICACION.- Unifamiliar Aislada (U.A.)

- PARCELA MÍNIMA.- La parcela mínima será de 800 m², si bien se autorizará la construcción en parcelas inferiores a 800 m² en el caso de Parcelas "Residuales", procedentes de antiguas parcelaciones, rodeadas de edificación o viales en todo su perímetro, con las siguientes condiciones:

- Deberán cumplir estrictamente el resto de las Ordenanzas.

- La superficie deberá ser al menos el 70 % de la parcela mínima.

El resto de condiciones de la parcela serán:

- Tendrán al menos un frente de fachada a la vía pública de 6 m., no admitiéndose acceso a las parcelas a través de otras con servidumbres de paso.

- En el interior de la parcela podrá inscribirse un círculo de 15 m. de diámetro.

Se entiende como parcelaciones antiguas aquellas en las que se hubiera realizado alguna actuación de urbanización y/o construcción con anterioridad a la aprobación definitiva del P.G.O.U. vigente, cuya fecha es, el 26 de julio de 1.982; ya que desde la citada fecha el Ayuntamiento no ha admitido parcelaciones que incluyan parcelas inferiores a la mínima fijada por el P.G.O.U. vigente (800 m²).

Antes de iniciar la construcción en cualquier parcela, ésta deberá estar incluida en las parcelaciones aprobadas reflejadas en el P.G.O.U., admitiéndose modificaciones de la parcelación, previa aprobación por el Ayuntamiento, presentando plano topográfico de la/s parcela/s inicial/es y resultantes acompañadas de los títulos de propiedad.

- OCUPACION MAXIMA DEL SOLAR.-

La ocupación máxima de las parcelas será del 20 %, incluyendo cualquier elemento cerrado de edificación aunque no se destine a vivienda, salvo pérgolas totalmente abiertas, barba-coas con menos de 6 m² de cubierta, aparcaderos y terrazas que no eleven más de 1,50 m. sobre el terreno.

Los sótanos y semisótanos, contarán en ocupación.

- ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION.-

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 m., medidos siempre en la parte más desfavorable desde la acera hasta la parte inferior del último forjado.

Sobre la última planta de la edificación, sólo se permitirán los torreones de las escaleras de acceso, los faldones de las cubiertas y depósitos, quedando prohibidas pérgolas, cierres con elementos metálicos lisos o desmontables, etc.

En el caso de realizarse torreones decorativos, la altura máxima desde el forjado al alero será de 2 m., y nunca sobrepasará 40 cms sobre la cumbrera del faldón colindante más elevado.

En ningún caso estas torretas serán accesibles o utilizables, si están sobre la 2ª planta de la edificación.

La altura mínima libre de plantas habitables será de 2,50 m. y 2,20 m. para garages, trasteros, etc, considerándose el grosor de forjado y pavimento intermedios de 30 cms.

En la altura siempre irán incluidos los muros de nivelación que se eleven sobre el nivel de la acera.

En el caso de edificaciones empotradas por todos los lados, excepto el corte para acceso a la planta sótano o semisótano, no se computará como altura máxima la de este elemento.

- EDIFICABILIDAD.-

La edificabilidad viene definida en volumen por el P.G.O.U. por el coeficiente de 0,70 m³/m² y por la modificación del mismo en superficie con el coeficiente de 0,25 m²/m².

Se consideran válidos los dos parámetros a efectos de la determinación de la edificabilidad, atendiendo siempre a las normas de los apartados anteriores y a las que más adelante se indican.

No computarán en edificabilidad: las terrazas que no eleven más de 1,50 m. sobre el terreno, los sótanos y los semisótanos en aquellas partes que no sobresalgan sobre el terreno más de 1 m.

Computarán todos los demás elementos cerrados, tales como garages, terrazas elevadas adosadas a la edificación o a piscinas, porches adosados a la vivienda, o separados de ella cerrados lateralmente, etc.

En caso de parcelas con desnivel, para la determinación de la edificabilidad se tomará la cota media del terreno en los distintos puntos de la edificación.

Teniendo en cuenta los desniveles y taludes existentes en la mayor parte de las parcelas, y la necesidad de abanalarlos, en el caso de que se pretenda modificar el perfil natural del terreno, en el proyecto deberá ir definida la modificación pretendida, con los muros de contención necesarios, que en estas normas se reglamentan.

- USOS PERMITIDOS.-

Los usos permitidos serán:

- Vivienda 1ª, Residencial habitual o de temporada.

- Publico: RL 3. Iglesias y Conventos.

SA 3,4,5. Clínicas y casas de socorro.

CO-1,5 Comercio de uso diario, Bares y Restaurantes

AD 4 Oficinas y despachos.

DR 1 Clubs o campos deportivos al aire libre.

- RETRANQUEOS.-

Con carácter general, las edificaciones distarán del lindero una distancia mínima de 4m. y 5m. del borde del vial, independientemente de la altura.

Se considera como borde del vial la arista exterior de la alineación prevista.

En el caso de viales sin proyecto de alineaciones, consolidadas y con anchura inferior a 6 m., las edificaciones distarán 8 m. del eje del vial actual, con independencia de la anchura.

Todos los elementos adosados a la edificación, tales como porches, garages, etc., deberán respetar retranqueos, salvo las pérgolas construidas en su totalidad con madera, sin cubierta o con cubierta de material vegetal (cañizo)

La distancia de las edificaciones y construcciones a las vías provinciales serán de 15 m. del eje y 20 m. en las curvas en el lado cóncavo de la misma, para facilitar su posible ensanche.

Las vallas se situarán a 7 m. del eje del vial, salvo en el lado cóncavo de las curvas que se emplazaran a 8 m.

Las viviendas podrán adosarse al lindero para formar tipos pareados, con compromiso notarial de los propietarios de las parcelas colindantes. Los elementos de unión pueden ser abiertos o cerrados, pero siempre rígidos y con elementos estructurales.

- COMPOSICION ESTETICA.-

La composición estética de las viviendas será libre, si bien respetando siempre criterios del tipo mediterráneo, prohibiéndose cubiertas con pendiente mayor del 35 %, elementos en el cerramiento reflectantes y pinturas de colores llamativos de cualquier tipo, autorizándose los blancos y ocres en sus distintos tonos.

- OBRAS COMPLEMENTARIAS

En las parcelas se autorizará la construcción de diversas obras que complementan la vivienda, que por razones de uso,

topografía, o necesidad se emplazan separadas de la vivienda, describiéndose a continuación los tipos de obras y las Ordenanzas de aplicación:

A) GARAGES.-

Los garages separados de la vivienda computarán en ocupación y edificabilidad, debiendo como norma general guardar los mismos retranqueos que las viviendas.

En parcelas con desnivel en las que el terreno sea más alto que la calle, se autorizará la construcción de garages empotrados cuyo frente de fachada deberá estar enterrado al menos 2/3 de su altura. Podrán situarse a 1 m. de la alineación de la calle y 4 m. al lindero. La puerta al abrir no deberá ocupar la vía pública. Computarán en ocupación pero no en edificabilidad.

En parcelas con desnivel en las que el terreno sea más bajo que la calle y no haya posibilidad de acceso rodado a la misma, por ser su pendiente mayor del 30 %, se autorizará la construcción de garages a 1 m. del borde del vial, con una superficie máxima de 25 m², separado del lindero 4 m., que computará en ocupación y edificabilidad.

Si como consecuencia del desnivel aparecieran semisótanos bajo el garage, la altura total máxima no superará 5 m. y deberá construirse alrededor una jardinera plantada con elementos de jardinería que disminuyan visualmente la altura.

B) PÉRGOLAS.-

Se autorizará la construcción de pérgolas para sombraje, bien para aparcamientos o interiores, con las siguientes limitaciones:

Las pérgolas construidas íntegramente, con madera (pilares y vigas) y cubiertas con material vegetal, podrán construirse adosadas o separadas de la edificación, sin guardar retranqueos del vial y a 1 m. del límite de la propiedad, pudiendo adosarse al lindero, con autorización escrita y documentada del propietario colindante. No computarán, a efectos de edificabilidad y ocupación.

Las pérgolas mixtas o cubiertas con teja, cuando se adosen a la vivienda, deben guardar los mismos retranqueos que la vivienda, computando edificabilidad y ocupación.

Cuando se utilicen para sombraje de aparcaderos o interior de la parcela, sin adosarse a la vivienda, podrán construirse al borde del camino, y emplazarse hasta 1 m. del lindero, en aparcaderos; y 4 m. en caso de pérgolas interiores para otros usos. No computarán en ocupación y edificabilidad, y su superficie máxima será de 30 m², computando a partir de esta superficie.

Las pérgolas deberán construirse totalmente abiertas, permitiéndose solamente la construcción de un muro lateral de cerramiento de 0,8 m. a modo de barandilla y su forjado dará la pendiente a la cubierta. En caso de cerrarse, tendrán la consideración de garage.

Si se realiza más de una pérgola contará a efectos de ocupación, si no se utiliza para aparcamiento.

C) BARBACOAS.-

Se autorizará la construcción de barbaeoas con las siguientes Ordenanzas:

Barbaeoas descubiertas. Son aquellas cuya superficie cubierta es menor de 5 m². No computarán a efectos de ocupación y edificabilidad. Deberán separarse 4 m. del lindero y 5 m. del borde de la calle. Con autorización escrita del vecino, podrán adosarse al lindero.

Barbaeoas cubiertas.- Son aquellas que abiertas o cerradas, tienen una superficie cubierta mayor de 5 m², computando a efectos de ocupación y edificabilidad. Deberán respetar los mismos retranqueos que las viviendas.

D) PISCINAS.-

Se autorizará la construcción de piscinas para uso particular con las siguientes Ordenanzas:

Piscinas empotradas.- Son aquellas embutidas total o parcialmente en el terreno cuya coronación no sobresalga más de 1 m. del nivel del terreno. Podrán emplazarse a 1,50 de los linderos medidos desde el agua.

Piscinas elevadas.- Son aquellas que total o parcialmente su coronación está elevada sobre el terreno una altura mayor de 1 m.

La distancia a los linderos será en cada punto igual a la altura, y como mínimo 1,50 m, medidos desde la parte exterior del muro.

En ningún caso la altura de las piscinas será mayor de 4 m.

Las piscinas no computarán a efectos de ocupación y edificabilidad.

Queda terminantemente prohibido verter el agua del vaciado de las piscinas o de la limpieza del filtro en la vía pública.

Todas las piscinas llevarán una caseta para albergar el equipo de depuración que irá insonorizada, y se emplazará a una distancia mínima de 4 m. de los linderos.

Esta distancia podrá reducirse a 1,50 m. de la vía pública, y 1 m. del lindero, con autorización del propietario colindante, si es empotrada.

Todos las piscinas tendrán en sus proximidades un pozo absorbente para verter agua del vaciado de la misma y de la limpieza del filtro.

Las terrazas que se construyan alrededor de las piscinas no computarán a efectos de edificabilidad y ocupación, siempre que su altura no exceda de 2 m. sobre el nivel del terreno, computando cuando la elevación exceda de esta dimensión. En las terrazas elevadas, la distancia a linderos será igual a la altura y cuando excedan de 2,00 m. de altura será de 4 m.

La altura de las terrazas no podrá sobrepasar 4 m. Sobre las terrazas elevadas cuya altura exceda de 2 m., no se admitirán antepechos opacos, permitiéndose balaustrada y barandillas metálicas.

Se autorizará la cubrición de cubiertas con elementos desmontables de corredera o abatibles con las mismas normas de retranqueos que las piscinas y sin contar a efectos de volumen y ocupación.

Si se cubren con elementos no desmontables de carácter permanente, computarán como la edificación cerrada.

E) ALGIBES.

Para la construcción de algibes regirá la misma normativa que para las piscinas en los apartados que le sean de aplicación.

F) FOSAS SEPTICAS Y POZO ABSORBENTE.

Las fosas sépticas para la depuración de aguas residuales, siempre irán empotradas en el terreno separándose del lindero y de la vía pública, una distancia mínima de 2 m. Deberán ser resistentes y estancos, para evitar filtraciones a las vías públicas y propiedades colindantes.

Los pozos absorbentes, deberán tener una profundidad mínima de 3 m., quedando siempre a 2 m. por debajo del nivel de la vía pública o de la parcela colindante. En este supuesto, tendrán los mismos retranqueos que las fosas. En caso contrario, deberán emplazarse a 4 m. de los linderos y en ningún caso podrán producir filtraciones a la vía pública o a las parcelas colindantes.

G) VALLAS Y MUROS DE CONTENCIÓN.

Se autorizarán el cerramiento de las parcelas del Suelo Urbano, con vallas, que podrán ser opacas en su totalidad o con celosías, balaustradas u otros elementos de obra, con una altura máxima total de 1,80 m. Solo podrá exceder de esta altura, los vallados con tela metálica o con verjas de barrotes metálicos separados entre sí más de 10 cms.

Cuando el muro de cerramiento de la parcela sea de contención, y la altura total sea mayor de 2 m., sobre el muro de contención la altura máxima del vallado opaco será de 1 m. Siempre se medirá la altura sobre el nivel del terreno más favorable.

Los muros de contención del terreno natural, tendrán una altura máxima de 4 m. y serán preferiblemente de piedra natural o chapados de piedra. Cuando la altura del muro sea inferior a 2 m. podrán ser de bloque revestido o de hormigón armado.

Cuando se realicen modificaciones del perfil natural del terreno el relleno se hará gradualmente en abancalamiento; de forma que la altura máxima del relleno no sobrepase 2 m. a la vía pública, 1,50 a los linderos, y 4 m. en el interior de la parcela.

En todos los casos deberá presentarse estudio, con el estado actual y la transformación prevista.

Queda prohibida la colocación sobre las vallas de pantallas de brezo, cañizo o cualquier otro elemento opaco.

En el interior de la parcela, respetando los retranqueos establecidos para los elementos cerrados, podrán realizarse muros cortavientos o decorativos de hasta 2,50 m. de altura.

Los setos de jardinería, se podrán emplazar a 0,50 m. del límite de la parcela, no debiendo sobrepasar 1,80 m. de altura.

Las vallas de delimitación con vías públicas desde las que se divise el mar o tenga una panorámica que convenga proteger, su altura con elementos opacos, no será mayor de 1,20 m. en el punto más alto, no admitiéndose pantallas de brezo, cañizo o vegetación, ni arcadas con amplitud mayor de 5 m.

Cuando las parcelas tengan desnivel, la altura media del vallado será de 1,80 y la máxima de 2,00 m., debiendo escalonarse la valla todo lo necesario.

Quedan prohibidos los muros de contención de bloques o módulos prefabricados de hormigón, cuando la altura sea mayor de 2 m., o cuando el abancalamiento de varios muros superpuestos visualmente en proyección vertical supere 4 m. de altura.

H) CASETAS PARA BUTANO.

Las casetas para albergar depósitos de butano, tendrán una altura máxima de 2 m., una longitud de 2 m. y una profundidad libre de 70 cms. Podrán adosarse al límite con la vía pública, y deberán separarse del lindero 4 m.

Esta distancia podrá disminuir hasta adosarse al lindero con autorización escrita del propietario colindante.

Los depósitos de G.L.P. vayan o no empotrados deberán separarse de la vía pública y del lindero, una distancia mínima de 3m., independientemente de las limitaciones de la legislación específica de estas instalaciones.

Valencia, 8 de mayo de 1996.

El Secretario General, Antonio Rodríguez Barberá.

14459