
Ayuntamiento de Benaguasil

Anuncio del Ayuntamiento de Benaguasil sobre aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector 3.

ANUNCIO

Mediante acuerdo del Ayuntamiento pleno, de 31 de octubre de 2002, se aprobó definitivamente el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución A del Sector 3, Suelo Urbanizable Residencial de las Normas Subsidiarias de Benaguasil, programa que iba acompañado de Plan Parcial del Sector 3.

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, advirtiendo 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 3 (anexo).

Benaguasil, a 30 de marzo de 2004.—El alcalde-presidente, Joaquín Segarra Castillo.

(Anexo)

Ordenanzas reguladoras

Capítulo 1

Disposiciones generales

1.1. Ambito de aplicación.

Las presentes ordenanzas tienen por objeto regular la urbanización, edificación y otros actos referidos al uso del suelo que ha de desarrollarse en el sector número 3 de suelo urbanizable sometido a ordenación o a planeamiento diferido, mediante la redacción del presente documento en referencia al documento de homologación redactado por el Ayuntamiento, este documento es parte integrante del programa de actuación integrada relativo al sector que nos ocupa.

1.2. Normas complementarias.

Para lo no previsto en estas ordenanzas, serán de aplicación de modo complementario los preceptos contenidos en las normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Benaguasil, que constituyen el marco normativo de su desarrollo y en general la vigente legislación urbanística.

1.3. Vigencia.

La vigencia del plan es indefinida hasta que se proceda a la revisión del mismo mediante los instrumentos de planeamiento adecuados a tal fin:

Según el artículo 59 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), se establece que:

1. Los planes son inmediatamente ejecutivos desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, pero sólo por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en ellos prevista, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

2. Los planes entran plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas, conforme a la Ley Estatal 7/1985, de 2 de abril, de la que será responsable el órgano editor del «Boletín Oficial» de la provincia tan pronto reciba el documento de la Administración que lo apruebe definitivamente. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

1.4. Obligatoriedad.

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el plan, de manera que cualquier iniciativa sobre el área de actuación, de carácter provisional o definitivo, ha de ajustarse a las mismas.

1.5. Publicidad.

Todos los documentos integrantes de este plan podrán ser consultados por el público, en la forma y lugar que determine el Ayuntamiento, según la legislación vigente.

Los peticionarios de licencias o posibles interesados podrán solicitar información urbanística al Ayuntamiento sobre el tipo y categoría del suelo que corresponda a la parcela, polígono o sector de que se trate y los usos e intensidades que tengan atribuidos por el planeamiento vigente.

1.6. Contenido e interpretación del plan parcial.

El presente plan parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, planos y ordenanzas reguladoras.

En el caso de que existiera discrepancia o contradicción entre los documentos que integran el plan parcial se atenderá para resolverla, por este orden, a lo expresado en las ordenanzas reguladoras, planos de ordenación y memoria.

Capítulo 2

Terminología

2.1. Condiciones de la parcela.

2.1.1. Parcela.

Se entiende por parcela toda porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, de servir de referencia a la intensidad de la edificación y de asegurar la unidad mínima de la edificación.

2.1.2. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable se define como aquella en que sus parámetros de superficie, frente, forma y relación de sus lindes respecto al de los colindantes igualan a los señalados en cada zona, para que de este modo se pueda edificar.

2.1.3. Solar.

El artículo 6 de LRAU, establece que:

«Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, están además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por 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.

No justifican la dotación de este servicio, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos respecto a las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con la calle propia del núcleo urbano hacia el interior del mismo.

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

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

No justifica la dotación con este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el plan autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas para zonas de muy baja densidad de edificación.

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

2.1.4. Lindes.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Linde frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público a que da frente. Son lindes laterales los restantes, denominándose testeros los lindes opuestos a los frontales.

2.1.5. Alineaciones.

Son alineaciones las líneas establecidas por el plan o por los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, determinan los límites de la ordenación en planta.

Es alineación exterior la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y/o los espacios libres de uso público.

Es alineación interior la que señala la separación entre la porción de parcela edificable que puede sustentar edificación y la que debe permanecer sin ella.

Es alineación de fachada la que determina la ubicación de las fachadas en plantas por encima de la baja a excepción de los vuelos permisibles.

2.1.6. Línea de edificación.

Se entiende por línea de la edificación la intersección de la fachada de la planta baja con el terreno. Si la planta baja fuera diáfana se considerará como línea de la edificación la proyección sobre el terreno de la línea exterior del forjado que cubra el vano.

2.1.7. Rasantes.

Se distinguen:

Línea de rasante, que coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje.

Cota de rasante, es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

2.1.8. Distancia a lindes.

Se entiende por distancia a lindes la que separa un plano de fachada o, en su caso, un saliente, de linde de referencia más próximo, medido sobre una recta perpendicular al propio linde.

2.1.9. Retranqueo.

Es la distancia entre la alineación exterior y la línea de la edificación o, en su caso, alineación de fachada, medida sobre una recta perpendicular a aquélla.

2.1.10. Profundidad edificable.

Es la distancia, entre la alineación exterior y la alineación de fachada interior, medida perpendicularmente a aquélla, en edificaciones no retranqueadas de la alineación exterior.

2.1.11. Superficie ocupable.

Se entiende por superficie ocupable la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.

2.1.12. Coeficiente de ocupación.

Es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de parcela edificable. La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computarán en su totalidad a los efectos de la ocupación máxima de parcela.

2.1.13. Superficie libre de parcela.

Es la parte de la parcela edificable en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

2.1.14. Superficie construida por planta.

Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2.1.15. Superficie construida total.

Es la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

2.1.16. Superficie útil.

Es la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos.

2.1.17. Edificabilidad.

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo de la edificación sobre rasante, que podrá realizarse en una parcela o solar, mediante la aplicación de los parámetros geométricos establecidos por el plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad.

2.1.18. Coeficiente de edificabilidad.

Es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección horizontal del ámbito de referencia.

2.1.19. Coeficiente de edificabilidad global.

Se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de ese ámbito, es decir, tanto las parcelas como los espacios libres públicos de la red viaria.

2.1.20. Coeficiente de edificabilidad neta.

Se aplica sobre la superficie neta de la parcela edificable, es decir, sobre la superficie total de parcela deducidos los espacios libres públicos y los viarios públicos. Y cabe distinguir entre:

Coeficiente de edificabilidad neta media: es la relación entre la superficie de techo edificable de todo el sector y las superficies de parcelas destinadas al uso correspondiente.

Coeficiente de edificabilidad neta de parcela: es la relación entre la superficie de techo edificable asignado a la parcela y la superficie de dicha parcela.

2.2. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

2.2.1. Altura del edificio.

Altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno medida desde la cota de referencia establecida en el terreno en base a las determinaciones del plan. La altura de un edificio puede ser medida en unidades métricas y/o número de plantas del edificio.

2.2.2. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

La altura de cornisa será de 7,50 m y la cumbrera de 10,50 m. Estos valores deberán observarse en todas las fachadas del edificio y se tendrá en cuenta para su medición 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.

Si la parcela da a dos o más calles se tendrán en cuenta todos los planos de referencia que pueden encontrarse con esta definición y con las siguientes aclaraciones:

En parcelas con pendiente ascendente.

En el caso de 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 (veinte metros).

Se permiten buhardillas habitables cuya superficie computará a efectos de edificabilidad siempre que su altura libre sea mayor de 1,50 m. La apertura de huecos para ventilación e iluminación se realizará de forma integrada en las superficies que componen el volumen general de la cubierta y nunca a través de abuhardillados.

En viviendas unifamiliares aisladas y sólo en éstas se autorizará la construcción de un miramar o torreta siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

La altura máxima de cornisa será de 3 m sobre la definida para el resto del edificio.

La ocupación máxima en planta será del 15 por 100 de la correspondiente al edificio y como máximo de 25 m².

La cubierta podrá ser plana o inclinada en cuyo caso tendrá la misma pendiente que el resto de la cubierta.

2.2.3. Altura de cornisa.

Es la que mide desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio en esa última planta.

2.2.4. Altura de coronación.

Es la comprendida entre la cota de referencia hasta el nivel del plano superior de los antepechos de protección de cubierta.

2.2.5. Altura total.

Es la que mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

2.2.6. Altura en número de plantas.

Es el número de plantas por encima de la cota de referencia o de la rasante incluida la planta baja.

2.2.7. Altura máxima.

Se entiende por altura máxima la señalada por el planeamiento o por las ordenanzas particulares de cada zona como valor límite de la altura de la edificación.

2.2.8. Planta.

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta capaz para desarrollar una actividad.

2.2.9. Planta sótano.

Es aquella en que más de un 50 por 100 de su superficie construida tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia

2.2.10. Planta semisótano.

Es aquella en la que más de un 50 por 100 de la superficie edificada tiene el plano de suelo por debajo de la cota de referencia y el plano de techo por encima de dicha cota. La cara superior del pavimento situado sobre el forjado de techo no podrá situarse a una cota superior de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) por encima de la cota de referencia.

2.2.11. Planta baja.

Es la planta en la que más de un 50 por 100 de su superficie construida, la cara superior del pavimento del suelo se encuentra entre dos planos horizontales uno que contiene la cota de referencia y otro situado a una cota superior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m). Si la cara superior del pavimento de suelo se situara en alguna porción a cota menor de un metro y medio (1,50 m), por debajo de la cota de referencia, dicha porción no tendrá a efectos de habitabilidad la consideración de planta baja.

2.2.12. Planta de piso.

Es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

2.2.13. Planta de terraza o azotea.

Es la situada por encima del forjado de techo de la última planta de piso.

2.2.14. Desván.

Es la planta situada entre la cara superior de forjado de la última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, si la hubiere.

2.2.15. Cota de planta de piso.

Es la distancia vertical, medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de suelo de la planta a la cual se refiere la medición.

2.2.16. Altura de planta.

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2.2.17. Altura libre de planta.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

2.2.18. Saliente o vuelo.

Son aquellas partes de la edificación que sobresalen de las fachadas del edificio.

Balcón, cuerpo saliente totalmente abierto que sirve a un solo vano por el que se accede, y que es prolongación del forjado de planta.

Balconada, balcón corrido que sirve a más de un vano.

Terraza, cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o dos laterales.

Mirador, cuerpo saliente exento y acristalado en más de 2/3 partes de superficie que sirve un solo vano, por el cual se accede.

Cuerpo volado, el cuerpo saliente cerrado no incluido en los tipos anteriores.

2.2.19. Entrante.

Es cualquier retiro cubierto de parte del plano de fachada coincidente con la línea de edificación y/o con la alineación de fachada.

2.2.20. Edificación aislada.

Es toda edificación de carácter abierto, cuyas fachadas y luces enfrentan a espacios libres públicos o privados.

2.2.21. Edificación adosada, agrupada o en hilera.

Son tipos de agrupación de edificios, con carácter de edificación abierta que se agrupan por medianera (adosada) por dos o más medianeras (agrupada) o por dos medianeras opuestas (en hilera).

2.3. Condiciones funcionales de los edificios.

2.3.1. Local.

Es el conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

2.3.2. Pieza habitable.

Es aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieren la permanencia prolongada de personas.

2.3.3. Local exterior.

Un local es exterior si todas y cada una de sus piezas habitables reúnen alguna de las siguientes condiciones:

Recaer a vía pública, calle o plaza.

Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las determinaciones de la ordenanza particular de la zona donde se encuentre o dar a un patio cuyas dimensiones cumplan las determinaciones contenidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño en el Ambito de la Comunidad Valenciana (HD-91).

2.3.4. Patio de luces.

Es el espacio no construido que englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores a interiores, se destina a la obtención de iluminación y ventilación.

Se define la altura del patio como la distancia medida en metros desde el pavimento del mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación recayentes al mismo.

2.3.5. Patio de ventilación.

Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces que se dedica a ventilar o iluminar piezas no habitables y escaleras.

2.4. Régimen y usos del suelo.

2.4.1. Calificación del suelo.

Consiste en la asignación a las distintas áreas de los usos urbanísticos y de las intensidades de los mismos.

2.4.2. Parcela.

Unidad territorial mínima susceptible de asumir un uso pormenorizado.

2.4.3. Zona.

División de los terrenos según su destino en la ordenación, que se concreta por la edificación permitida, por sus condiciones de implantación, conservación o reforma, así como la asignación del uso dominante y de los usos permitidos o prohibidos.

2.4.4. Uso dominante.

Es el que define el destino genérico de cada zona.

2.4.5. Uso compatible.

Es aquel cuya implantación es permitida para el planeamiento al no ser considerado contradictorio con el uso dominante.

2.4.6. Uso complementario.

Es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente debe acompañar al uso dominante y, en su caso, a los compatibles.

2.4.7. Uso incompatible.

Es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.

2.4.8. Uso residencial (R).

Es el que se desarrolla en edificios destinados al alojamiento permanente de personas.

Tal y como se señala en la ficha de usos del sector SR-3, del documento de homologación, el uso dominante es el residencial, de tal forma que se establece como tipología edilicia la de viviendas unifamiliares aisladas pareadas o adosadas.

Residencial unifamiliar (RUN).

En cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.

2.4.9. Uso terciario.

Se distinguen los siguientes usos:

Comercial (TC): Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para el consumo en el local y prestación de servicios particulares.

Oficinas (TO): Locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos financieros, de información u otros realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a empresas o a particulares, siendo de carácter público o privado.

Recreativo (TR): Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios e instalaciones como salas de cine, teatros, salas de reunión, de conciertos, discotecas, salas de juegos, etc.

Talleres y artesanía (IND 1): Comprende las actividades productivas de pequeña envergadura, con una superficie máxima de doscientos metros cuadrados (200 m²).

2.4.10. Uso dotacional (D).

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

En este plan se distinguen los siguientes usos dotacionales:

Comunicaciones (RV): Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías, viario de tránsito.

Aparcamientos (AV): Aparcamiento de vehículos.

Zonas verdes (ZV): Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, desarrolladas en terrenos dotados de arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios para el logro de tales fines.

Educativo (ED): Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles.

Deportivo (RD): Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

Asistencial (TD): Servicios sanitarios y bienestar social.

Abastecimiento (ABD): Comprende las actividades comerciales desarrolladas en espacio de reserva obligatoria marcado por la legislación urbanística vigente.

2.4.12. Uso de aparcamiento (AV).

Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.

Aparcamiento para uso privado (AV), de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

Planta baja, semisótano o sótano de edificio, con uso dominante residencial.

Edificaciones autorizadas bajo espacios libres privados.

Al aire libre sobre superficie libre de parcela.

Capítulo 3

Régimen urbanístico del suelo

3.1. Calificación del suelo.

Los usos contemplados en el presente plan parcial son los que se describen a continuación.

3.1.1. Usos dominantes.

Residencial unifamiliar (RUN), en cualquiera de sus tipologías, aislada en parcela, pareada o adosada.

3.1.2. Usos compatibles.

Se permite cualquier otro, salvo los recogidos a continuación como incompatibles.

3.1.3. Usos complementarios.

Dotacional de comunicaciones (RV).

Zonas verdes o espacios libres (ZV).

Dotacional educativo (ED).

Dotacional deportivo (RD).

Dotacional abastecimientos (ABD).

Dotacional asistencial (TD).

Aparcamiento (AV).

3.1.4. Usos incompatibles.

Ganadería.

Energía y agua.

Extracción y transformación de minerales.

Industrias.

Almacenes.

Comercio al por mayor.

Agrícola.

Cementerio.

Militar.

Discoteca.

Estaciones de servicio de carburante (gasolineras, lavaderos de automóviles).

Talleres en general y en particular de mecánica y reparación de automóviles.

Uso de acampada, cámping o campamento de turismo colectivo.

3.2. Desarrollo del plan parcial.

Las previsiones contenidas en el presente plan se ejecutarán a través de los siguientes instrumentos de planeamiento y gestión.

3.2.1. Programas para el desarrollo de actuaciones integradas (P.D.A.I.).

Tiene por objeto identificar el ámbito de una actuación integrada con expresión de las obras que han de acometer, programar los plazos para su ejecución; establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación; regular los compromisos y obligaciones que asume el urbanizador designado al aprobar el programa, definiendo, conforme a la LRAU, sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados; y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

3.2.2. Proyecto de urbanización.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 34 de la Ley 6/94, de 15 noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, toda obra de urbanización, su aprobación administrativa, en la que se definen técnicamente las obras, servicios e infraestructuras a realizar, con la precisión establecida en la propia ley y en los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.3. Proyecto de reparcelación.

La reparcelación consiste en efectuar la nueva división de fincas ajustada al planeamiento, previa agrupación si es necesario, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

Tiene por objeto regularizar urbanísticamente la configuración de las fincas, adjudicar a la administración los terrenos dotacionales y edificables que legalmente le correspondan, retribuir al urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables o afectando las parcelas resultantes, a sufragar esa retribución y a permutar forzosamente, en defecto de acuerdo previo, las fincas iniciales de

los propietarios afectados por parcelas edificables en proporción a su derecho.

Todo proyecto de reparcelación deberá observar los criterios establecidos en el artículo 70 de la LRAU. Precizará la autorización administrativa y se tramitará por el procedimiento previsto en el artículo 69 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

3.2.4. Proyecto de parcelación.

Tiene por finalidad recoger la división de las parcelas edificables en otras iguales o superiores a la mínima. A tenor del artículo 178 de la Ley del Suelo, el citado proyecto necesitará autorización administrativa y se tramitará por el mismo procedimiento previsto para la licencia de obras.

Los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir respectivamente, escrituras de división y/o agregación de terrenos que se acredite el otorgamiento de licencia de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en documento.

A fin de no producir aumento de la densidad de viviendas contraria al planeamiento, las sucesivas parcelaciones, segregaciones y/o agregaciones de porciones de terrenos situados en cada una de las manzanas edificables del presente plan parcial, deberán contar para su tramitación y con los siguientes documentos:

Memoria, en la que se describan las fincas originales y resultantes y en la que se especifiquen los metros cuadrados de suelo de las fincas originales y resultantes, metros cuadrados de techo de las fincas originales y resultantes y número de viviendas asignado a la parcela original y a las sucesivas parcelas resultantes, de modo que no se produzca aumento del número de viviendas asignado a la manzana en la que se encuentre dicha parcela, por sucesivas parcelaciones de los terrenos integrantes de la misma.

Documentación gráfica, planos como mínimo a escala 1:500, en la que se grafien la morfología y las dimensiones de las parcelas originales y las resultantes.

3.2.5. Estudios de detalle.

Se podrán formular estudios de detalle con los objetivos recogidos en el artículo 26 de la LRAU.

1. Los estudios de detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los planes generales debiendo comprender como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

2. Los estudios de detalle tendrán por objeto:

A. Prever o reajustar según proceda el señalamiento de alineaciones y rasantes,

B. La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan correspondiente.

3. Los estudios de detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el plan que reclame elaborados. Podrán crear los nuevos viales, o suelos dotacional públicos que precise la remodelación tipológica o morfología del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho plan.

4. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

5. Los estudios de detalle no pueden trasvasar edificabilidades entre manzanas, la documentación de los mismos se regirá por lo dispuesto en el artículo 101 del Reglamento de Planeamiento.

Además de lo expresado anteriormente se podrán redactar estudios de detalle con el objeto de redistribuir los usos compatibles y los usos residenciales, tanto de unas manzanas a otras, como en el interior de las mismas.

3.2.6. Proyectos de edificación.

Tendrán por objeto la definición de las características generales de la edificación, precisando su localización y la definición de las obras a realizar con el grado de detalle suficiente para que puedan ser ejecutadas mediante la correcta afirmación de sus determinaciones. Asimismo se evitará que las aguas pluviales de las parcelas se canalicen a través de la red separativa (destinada a pluviales que discurra por los viales públicos).

3.2.7. Instrumentos de gestión.

La gestión del presente plan parcial se realizará mediante un programa que desarrolle una actuación integrada en el que se recojan: El

objeto, el ámbito, las obras a realizar, los costes y los plazos de las mismas.

Se definirá la figura del urbanizador incluyendo sus responsabilidades, las garantías a aportar, así como las relaciones de éste con los propietarios y con la Administración.

3.3. Régimen general.

3.3.1. Ejecución del plan.

En tanto no se aprueben definitivamente los correspondientes proyectos de urbanización y de reparcelación, el suelo objeto de este plan parcial estará sujeto a las siguientes limitaciones:

No podrá ser urbanizado.

No podrá edificarse en él, salvo usos u obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución de los proyectos mencionados, con informe favorable previo de la Comisión Territorial de Urbanismo y compromiso del propietario, inscrito en el Registro de la Propiedad, de demoler lo construido, sin derecho a indemnización cuando lo acordase el Ayuntamiento.

No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas.

Las obras de infraestructura previstas en este plan parcial se ejecutarán mediante el correspondiente proyecto de urbanización, que observará los requisitos formales y materiales establecidos en el artículo 34 de la LRAU y los artículos 136, 137, 138, 139, 140 y 141 del Reglamento de Planeamiento.

3.3.2. Obligaciones de los propietarios.

Aprobado este plan parcial, los propietarios del sector vendrán obligados a:

Ceder obligatoriamente y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, centros culturales y docentes y demás servicios públicos previstos en este plan parcial.

Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el aprovechamiento que legalmente le corresponda.

Costear la urbanización de las infraestructuras y espacios libres del sector o retribuir al urbanizador ya sea adjudicándole parcelas edificables o, bien, afectando las parcelas edificadas resultantes a sufragar esta retribución.

3.3.3. Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar.

Para obtener licencia de obras de edificación en el sector objeto de ordenación habrán de concurrir los siguientes requisitos:

Estar definitivamente aprobados los proyectos de urbanización y reparcelación.

Estar implantadas las infraestructuras básicas, ésto es, la conexión de las redes de servicios urbanísticos del sector con las generales del municipio.

Que por el estado de realización de las obras de urbanización el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación cuya licencia se solicita, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. En todo caso el promotor constituirá aval suficiente ante el Ayuntamiento para garantizar la terminación a su costa de tales obras de urbanización.

Que el peticionario de licencia se comprometa en la solicitud de la misma a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización, contando tal cláusula como condición de la licencia y en las transmisiones de propiedad o uso que pudiera sufrir todo o parte del edificio.

Capítulo 4

Normas de edificación

4.1. Normas de edificación de zona residencial.

4.1.1. Ambito.

El ámbito es el contenido en el interior de las manzanas expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación.

4.1.2. Usos.

Los usos contemplados en el presente plan parcial, son los que se recogen en la ficha de planeamiento del sector SR-3 del documento de homologación redactado por el Ayuntamiento de Benaguasil relativo a dicho sector y lo que en este documento se dice al respecto.

Usos dominantes:

Residencial unifamiliar (RUN), en cualquiera de sus tipologías, tal y como sea citado en este documento.

Usos incompatibles:

Ganadería y caza.

Energía y agua.

Extracción y transformación de minerales.

Industrias.

Almacenes.

Comercio al por mayor.

Agrícola.

Cementerio.

Militar.

Discoteca.

Estaciones de servicio de carburante (gasolineras, lavaderos de automóviles).

Talleres en general y, en particular, de mecánica y reparación de automóviles.

Uso de acampada, camping o campamento de turismo colectivo.

4.1.3. Condiciones de parcela.

Las parcelas mínimas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

La superficie mínima de parcela será de ciento setenta y cinco metros cuadrados (175 m²).

El linde frontal será como mínimo de siete metros de longitud (7 m), y la parcela deberá admitir como mínimo un círculo de diámetro igual o superior a nueve metros de (9 m).

La forma de la parcela será tal que el ángulo mínimo formado por el linde contiguo a la alineación y esta misma será de setenta grados (70 °).

4.1.4. Parámetros de la edificación.

Las distancias de las edificaciones que se construyan dentro del ámbito del presente plan parcial serán como mínimo de cinco metros (5 m) a línea de fachada (que dé a vial público), en cualquiera de las tipologías permitidas y de tres metros (3 m) en el caso de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas, con respecto a sus lindes laterales y testeros.

4.1.5. Ocupación.

La ocupación permitida como máximo de la parcela será del 50 por 100.

4.1.6. Edificabilidad en parcela neta.

Coefficiente de edificabilidad neta de parcela: Es la relación entre la superficie de techo edificable asignado a la parcela y la superficie de dicha parcela que es de 1.244 m²/m²s.

Se obtiene del siguiente modo:

Sup. de techo en m² uso residencial y/o compatibles = 58.079,39 m²t

Sup. de suelo en m² uso residencial y/o compatibles = 46.703,02 m²s

Coefficiente de edificabilidad neta de parcela uso residencial y/o compatibles m²t/m²s.

$58.079,39 \text{ m}^2 \text{techo} / 46.703,02 \text{ m}^2 \text{suelo} = 1.244 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$

4.1.7. Utilización del subsuelo.

Se podrán autorizar la construcción de plantas de sótano, que podrán ocupar hasta un treinta y cinco por ciento (35%) de la totalidad de la superficie de la parcela por debajo de la cota de referencia, con uso prioritario de aparcamiento, bodega o trastero.

Igualmente se podrán construir semisótanos, considerándose como tal aquellos en que la cara superior del pavimento situado sobre el forjado de planta baja esté situado a una cota igual o inferior a un metro treinta centímetros (1,30 m) respecto a la cota de referencia, siempre y cuando no ocupen una superficie mayor que la edificación.

4.1.8. Viviendas en planta baja.

Se autorizan las viviendas en planta baja, debiendo contar con una cámara de aire de separación con el terreno natural de treinta centímetros (0,30 m) o solución técnica equivalente, debiendo situarse el pavimento como mínimo diez centímetros (0,10 m), por encima de la rasante exterior.

4.1.9. Número de plantas y altura reguladora.

Se establece que la altura máxima de cornisa será de siete metros y medio (7,50 m) y la de cumbrera de diez metros y medio (10,50 m), esta altura se considerará verticalmente en el punto de encuentro entre el plano de referencia y la cota real del terreno de cada parcela.

El número máximo de plantas es de dos (2) plantas a la que se le podrá añadir una buhardilla computando ésta a los efectos de edificabilidad.

La altura libre mínima de la planta baja, medida desde la cota de referencia, será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m). La altura libre mínima de las plantas piso será dos metros cincuenta centímetros (2,50 m). Se permitirán buhardillas habitables, cuya superficie computará a efectos de edificabilidad, siempre que su altura libre sea mayor de uno coma cincuenta metros (1,50 m).

Las alturas mínimas y máximas definidas anteriormente se medirán entre la cota de referencia y la cara inferior del forjado de techo de la última planta.

4.1.10. Construcciones por encima de la altura reguladora.

En las zonas de uso residencial por encima de la altura reguladora sólo se permitirán:

Las cámaras de aire y elementos de cobertura en edificios de azotea o cubierta plana, cuya elevación sobre el plano superior del último forjado construido, no sea superior a sesenta centímetros (0,60 m).

Los elementos técnicos de las instalaciones.

Los casetones de escaleras y lucernarios.

Los remates decorativos de las fachadas, de altura no superior dos metros (2 m) siempre y cuando no se puedan cerrar y supongan incremento del volumen edificable.

Chimeneas, shunt de ventilación, antenas, placas solares.

4.1.11. Modo de medir la superficie de techo.

Se computará como superficie de techo, toda superficie cerrada por el perímetro de la edificación cuya altura supere un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) y todos los entrantes cubiertos y cerrados por tres de sus lados.

Se computará el cincuenta por ciento (50 %) de su superficie: las terrazas cubiertas y cerradas por dos de sus lados, las escaleras exteriores, los retranqueos cerrados por tres de sus lados que tenga una profundidad desde la alineación de fachada igual o inferior a dos metros (2 m).

No se computará como superficie de techo los vuelos y salientes de la alineación de la edificación que no estén cerrados.

4.1.12. Cuerpos y elementos salientes.

La longitud de vuelo máxima autorizada para los cuerpos salientes no superará los siguientes valores:

Se separará como mínimo una distancia superior a cuatro metros (4 m) del linde frontal a vía pública y del testero trasero, y una distancia no menor de tres metros (3 m) con respecto a sus lindes laterales.

Los elementos salientes como molduras, recercados, etc., no superarán los quince centímetros (0,15 m).

Se autorizan también marquesinas, toldos y otros elementos salientes similares que cumplan las siguientes condiciones:

Altura mínima desde la rasante de la acera tres metros (3 m).

4.1.13. Patios interiores.

Los patios interiores deberán cumplir las siguientes condiciones:

En general deberá darse cumplimiento a la establecido por las Normas de Habitabilidad y Diseño en el Ambito de la Comunidad Valenciana, contando con los siguientes mínimos:

Lado mínimo: Tres metros (3 m).

Superficie igual o superior en metros cuadrados a la altura en metros lineales, incluidos los antepechos opacos.

Deberá poderse inscribir, como mínimo, un círculo de diámetro igual a la sexta parte (1/6) de la altura del patio, incluidos los antepechos opacos.

Deberán ser totalmente abiertos no permitiéndose ningún elemento de cobertura o cierre.

Los patios podrán ser mancomunados para edificios colindantes, debiendo aportarse en su caso documento público que justifique dichos extremos.

4.1.14. Reserva de aparcamientos.

Como reserva mínima de aparcamientos se establecerá la siguiente:

Se establecerá una (1) plaza de aparcamiento por vivienda en uso residencial y para otros, usos una (1) plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie construida. Esta reserva se ubicará en parcela privada.

4.1.15. Condiciones funcionales de la edificación.

Las viviendas que se construyan en el ámbito del presente plan parcial cumplirán como mínimo con las disposiciones contenidas en

las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana (HD-91), aprobadas por el Decreto 85/1989, de 12 de junio, del Consell de la Generalitat Valenciana, modificadas por Orden de 22 de abril de 1991 del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y cualquier modificación que se produjese en dichas normas se entenderá incorporada automáticamente al planeamiento, sin necesidad de modificación de éste aún cuando la modificación consistiera en la derogación de las mismas o su sustitución por otras de análogo finalidad.

4.1.16. Condiciones estéticas de los edificios y protección ambiental.

Se procurará que las construcciones se adapten estéticamente a la tipología de la zona, evitando las que resulten antiestéticas e inconvenientes para la imagen del conjunto.

Las medianeras, si quedan al descubierto, se tratarán de igual modo que las fachadas.

Las instalaciones de refrigeración, aire acondicionado, evacuación de humos o extractores, se colocarán de tal forma que no sean visibles desde la vía pública.

Se prohíben los tendidos vistos grapeados en fachada y los aéreos.

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

Queda expresamente prohibido la utilización del alicatado de materiales cerámicos «azulejos» en las fachadas exteriores.

4.1.17. Aparcamientos.

Accesos y circulación interior de vehículos.

Los locales contarán en todos sus accesos con una meseta horizontal o de pendiente máxima cinco por cien (5 %), con las siguientes dimensiones:

Accesos unidireccionales:

Calles de ancho superior a doce metros (12 m).

—Ancho: tres metros (3 m).

—Profundo: cinco metros (5 m).

Calles de ancho igual o inferior a doce metros (12 m).

—Ancho: cuatro metros (4 m).

—Profundo: cinco metros (5 m).

Accesos bidireccionales:

—Ancho: seis metros (6 m).

—Profundo: cinco metros (5 m).

Gálibo mínimo

Los accesos y calle de circulación contarán con un gálibo mínimo libre de dos metros veinte centímetros (2,20 m).

Puertas de acceso

Las puertas podrán situarse en cualquier punto de la meseta, con la única condición de no barrer la vía pública en su apertura y de contar con un ancho de hueco igual como mínimo al de la meseta o al de la rampa o calle de circulación, si se sitúa en el límite interior de dicha meseta.

Emplazamiento de los accesos y vados

No podrán situarse los accesos en lugares de escasa visibilidad, en calles peatonales o de concentración de peatones.

Los accesos y vados no podrán suponer la destrucción de arbolado o alcorques, ni entorpecer las previsiones municipales en este sentido.

Número de accesos

El número mínimo de accesos será el siguiente:

Aparcamientos con superficie inferior a dos mil metros cuadrados (2.000 m²); se admite un sólo acceso. Si es unidireccional, con uso alternativo, la longitud en planta de la rampa o acceso no será superior a veinticinco metros (25 m).

Aparcamientos con superficie entre dos y seis mil metros cuadrados (2.000 y 6.000 m²): contarán como mínimo con entrada y salida independientes, mediante dos rampas o accesos unidireccionales diferenciados o una misma rampa bidireccional con un ancho mínimo de tres metros (3 m), para cada dirección.

Pendiente de rampa

Las rampas rectas no superarán la pendiente de dieciséis por ciento (16 %) y las rampas curvas de doce por ciento (12 %). En aparcamientos de hasta seiscientos metros cuadrados (600 m²) se admitirán pendientes del veinte por ciento (20 %) en tramos rectos y del quince por ciento (15 %) en curvos.

Ancho mínimo de rampas:

Tres metros (3 m) en rampas unidireccionales.

Seis metros (6 m) en rampas bidireccionales.

Radios mínimos de giro:

En rampas: Seis metros (6 m).

En calles de circulación interior: Cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m).

En encuentros entre rampas y calles de circulación interior: Cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m).

Anchos mínimos de calles de circulación interior:

Calles unidireccionales:

—En calles que den acceso a plazas en batería: Cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m).

—En los demás casos: Tres metros (3 m).

Calles bidireccionales:

—En calles que den acceso a plazas en batería: Seis metros (6 m).

—En los demás casos: Cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m).

Accesos peatonales:

El número y disposición de salidas para peatones se ajustará a lo establecido en las Normas Básicas de la Edificación, Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios NBE-CPI-96, o legislación que la modifique o sustituya.

Altura libre

La altura mínima será de dos metros veinte centímetros (2,20 m), permitiéndose una altura de hasta dos metros (2 m), exclusivamente sobre plazas de aparcamiento por la existencia de instalaciones colgadas, rampas o escaleras.

Ventilación

Se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas de la Edificación, Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios NBE-CPI-96, o legislación que la modifique o sustituya.

Dimensiones de las plazas

Las plazas de aparcamiento contarán con unas dimensiones mínimas de dos veinte por cuatro cincuenta metros (2,20 × 4,50 m).

Las plazas para minusválidos serán de tres treinta por cuatro cincuenta metros (3,30 × 4,50 m).

Las plazas para vehículos de dos ruedas medirán dos metros cincuenta centímetros por un metro cincuenta (2,50 × 1,50 m).

4.2. Normas de edificación de sistemas locales.

4.2.1. Ambito.

Los sistemas locales son aquellas áreas grafiadas en el plano de ordenación número 2.1 y 2.3, y están constituidos por:

Red viaria (RV).

Espacios libres (EL).

Equipamiento público (EP).

Bandas de protección de infraestructuras viarias (EL-PV).

Bandas de dominio público de infraestructuras viarias (EL-DP).

Centros de transformación (CT).

4.2.2. Usos.

Usos dominantes:

a) Red viaria: Uso de comunicaciones (RV).

b) Espacios libres: Uso dotacional de espacios libres (ZV).

c) Equipamiento público:

Uso dotacional educativo (ED).

Uso socio-cultural (SCD).

Uso sanitario (SAD).

Uso asistencial (ASD).

Uso deportivo (RD).

Uso público-administrativo (DPA).

Uso religioso (DRE).

d) Abastecimiento (ABD).

Usos incompatibles:

a) Red viaria: Los prohibidos por la legislación vigente y en especial la Ley 6/1991, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

b) Espacios libres: Dominante.

Todos excepto los manifiestamente complementarios con el uso.

4.2.3. Condiciones generales.

a) Red viaria (RV).

Se desarrollará a través de la redacción de un proyecto de urbanización redactado a tal efecto.

Las bandas de protección (EL-PV) y de dominio público (EL-DP) infraestructuras viarias no podrán contener ninguna edificación, ajardinándolas de forma que no disminuyan las condiciones de viabilidad y seguridad de la vía a la que sirven.

b) Espacios libres (ZV).

La regulación de usos establecida para estos espacios libres ZV-1 y ZV-2, es la siguiente:

Usos permitidos:

Almacenes (Alm): Actividades cuyo objeto principal es el depósito general o almacenaje de bienes relativos al cuidado de dichas zonas. No podrá tener una superficie cerrada, superior a cincuenta metros cuadrados con un máximo de uno cada dos mil metros cuadrados (1/2.000 m²).

Bares y/o cafeterías con inclusión de servicios, en concesión administrativa o cualquier otra forma de contratación administrativa. No podrá tener una superficie cerrada, superior a cincuenta metros cuadrados (50 m²) con un máximo de uno cada dos mil metros cuadrados (1/2.000 m²).

Quioscos, pérgolas, etc. Se permitirá la construcción de quioscos y similares en una planta con una ocupación máxima de doce metros cuadrados (12 m²) y con un máximo de uno cada dos mil metros cuadrados (1/2.000 m²).

Actividades deportivas siempre que no supongan construcciones con edificaciones cerradas superiores a lo indicado en este epígrafe, se permiten los carriles bici, recorridos de circuitos de cross, footing, etc. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

Número de plantas es igual a una.

La altura de cornisa será inferior o igual a cuatro metros (4 metros).

La ocupación permitida sobre la superficie del espacio libre ZV-1 y ZV-2 no será superior al tres por ciento (3 %).

Se permiten la realización de sótanos.

La edificación cumplirá con las normas descritas en el presente documento en lo relativo a estética y conservación de la misma y en lo no previsto en el presente documento se estará a lo que especifiquen las Normas Subsidiarias de Benaguasil o legislación posterior que la modifique o la sustituya.

c) Equipamiento público (EQ).

La edificabilidad para dicho equipamiento público será la que requiera para dar cumplimiento a la normativa vigente en la materia según el uso a que se destine.

La regulación de usos establecida para estos equipamientos públicos es la siguiente:

Usos permitidos:

Uso dotacional educativo (DE).

Comprende las actividades que tienen por fin la enseñanza en todos sus modos y grados, sea de titularidad pública y/o privada. Se desarrollará en centros de enseñanza primaria, enseñanza secundaria obligatoria, de bachiller, de formación profesional, de enseñanza universitaria y cualesquiera otros que tengan por objeto la enseñanza de cualquier materia.

Uso socio-cultural (SCD).

Comprende las actividades encaminadas al fomento del patrimonio cultural de la población y a facilitar la transmisión de cultura entre personas y grupos. Dará lugar a bibliotecas, museos, salas de exposiciones y conferencias, archivos y similares. Comprende, asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

Uso sanitario (SAD)

Comprende las actividades relacionadas con el tratamiento o alojamiento de enfermos. Se comprenden en este uso los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares, excluidos los que se presten en despachos profesionales.

Uso asistencial (ASD).

Comprende las actividades relacionadas con personas que precisan especial atención y cuidado. Incluye guarderías infantiles, hogares de jubilados, centros para la educación de minusválidos y similares.

Uso deportivo (RD)

Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

Uso público-administrativo (DPA)

Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos.

Uso religioso (DRE)

Comprende las actividades destinadas a la celebración de los distintos cultos en espacios tales como capillas, parroquias, etc.

d) Condiciones de volumen y forma de los edificios:

Número de plantas es igual a dos (planta baja + planta primera).

La altura de cornisa será inferior o igual a ocho metros 8 m.

La ocupación permitida sobre la superficie de la parcela no será superior al cuarenta por ciento (40 %).

Se permiten la realización de sótanos y semisótanos siempre que la dimensión de éstos sea inferior o igual a la superficie de la proyección de la planta baja del edificio.

La edificación cumplirá con las normas descritas en el presente documento en lo relativo a estética y conservación de la misma, y en lo no previsto en el presente documento se estará a lo que especifiquen las Normas Subsidiarias de Benaguasil o legislación posterior que la modifique o la sustituya.

e) Centros de transformación (CT).

Los centros de transformación se integrarán dentro de los vallados de los equipamientos, junto a los que están situados, armonizando con éstos y dotándolos de una estética similar.

f) Servicios urbanos (ABD).

Los servicios e infraestructuras urbanas necesarias para el desarrollo del plan parcial, como son:

Abastecimiento de agua potable.

Red de saneamiento.

Suministro de energía eléctrica.

Alumbrado público.

Red de teléfono.

Suministro de gas.

Se encuentran desarrollados en el anteproyecto de urbanización que forma parte del programa de actuación integrada, al cual pertenece el presente plan parcial.

Por el equipo técnico; arquitectos, José A. Jordá Albiñana, José Martínez Montesa y Pablo Martínez Montesa.